



Commune de
Neuville

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du 24/03/2016
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Neuville,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 14/11/2013
APPROUVÉ LE : 24/03/2016

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39


**Groupe
auddicé**
  
Environnement
Conseil airele Institut
auddicé

www.auddice.com



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	1
INTRODUCTION.....	3
1. ORIENTATION 1 – SECURISER LES HABITANTS ET LES CONSTRUCTIONS	4
1.1. PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION.....	4
1.2. SECURISER LES ENTREES DE VILLE	5
2. ORIENTATION 2 – PRESERVER LE CADRE DE VIE ET SON ENVIRONNEMENT	6
2.1. PRESERVER LES ZONES A DOMINANTE HUMIDE DU SDAGE.....	6
2.2. LIMITER L'EROSION HYDRIQUE DES SOLS	7
2.3. GARANTIR LA PERENNITE DES PRAIRIES.....	7
2.4. MAINTENIR ET DEVELOPPER DES CONES DE VUES.....	7
2.5. PRESERVER LE CORRIDOR ECOLOGIQUE DE LA VALLEE DE LA SELLE	7
3. ORIENTATION 3 – MAINTENIR LES ACTIVITES DONT L'AGRICULTURE.....	8
3.1. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE	8
3.2. MAINTENIR LES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE	8
4. ORIENTATION 4 – PREPARER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES	9
4.1. STOPPER L'ETALEMENT LINEAIRE.....	9
4.2. CONFORTER LA CENTRALITE URBAINE	9
4.3. PLANIFIER LES BESOINS D'EXTENSION DU TISSU URBAIN	9
4.4. LUTTER CONTRE LA VACANCE DE LONGUE DUREE DES LOGEMENTS	11
4.5. PROPOSER DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES DE QUALITE.....	11
5. ORIENTATION 5 – FACILITER LES DEPLACEMENTS	12
5.1. METTRE EN VALEUR LES CHEMINEMENTS DOUX INTERCOMMUNAUX.....	12



Préambule

Par délibération en date du **20 Octobre 2009**, la commune de **Neuville** a décidé de prescrire la **révision générale** de son **Plan d'Occupation des Sols** (POS) valant élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme** (PLU).

Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a notamment le devoir d'être compatible avec le **SCOT du Pays du Cambrésis**. Ce dernier fixe des objectifs de production en logements à l'horizon 2020. Ces objectifs sont donc intégrés dans le PLU comme étant une première étape des objectifs à atteindre. Une seconde phase de production en logements est projetée dans **le PLU à horizon 2030**.

Le PADD est la clé de voute du **PLU**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Rappel des textes :**

Article L. 110 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

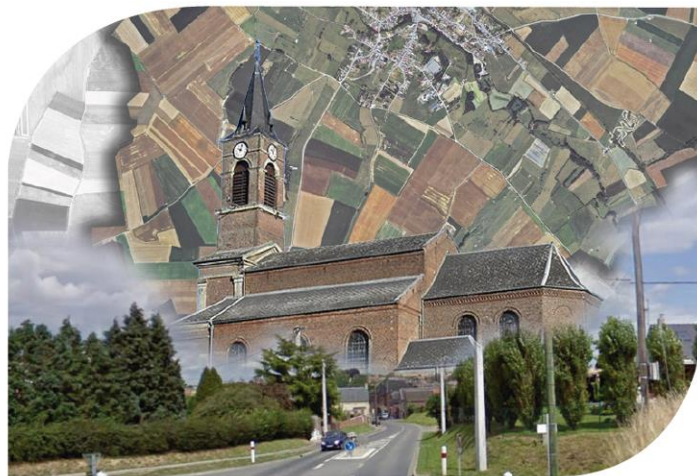
Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».



INTRODUCTION

Neuville est une commune rurale de 1257 hectares situé dans le Département du **Nord**, au sein de la Région Nord-Pas de Calais. **Administrativement**, elle dépend de l'arrondissement de Cambrai et du canton du **Cateau-Cambrésis, ville constituant un pôle relais du SCOT** située à moins de 5 km de Neuville.

Le **territoire** est marqué par l'urbanisation dans sa partie centrale de part et d'autre de la rivière de **la Selle**. Il existe de nombreux **espaces agricoles densément bocagers** qui encadrent le village. Les **variations de relief** sont importantes sur la commune.



Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 24 Janvier 2013.



1. ORIENTATION 1 – SECURISER LES HABITANTS ET LES CONSTRUCTIONS

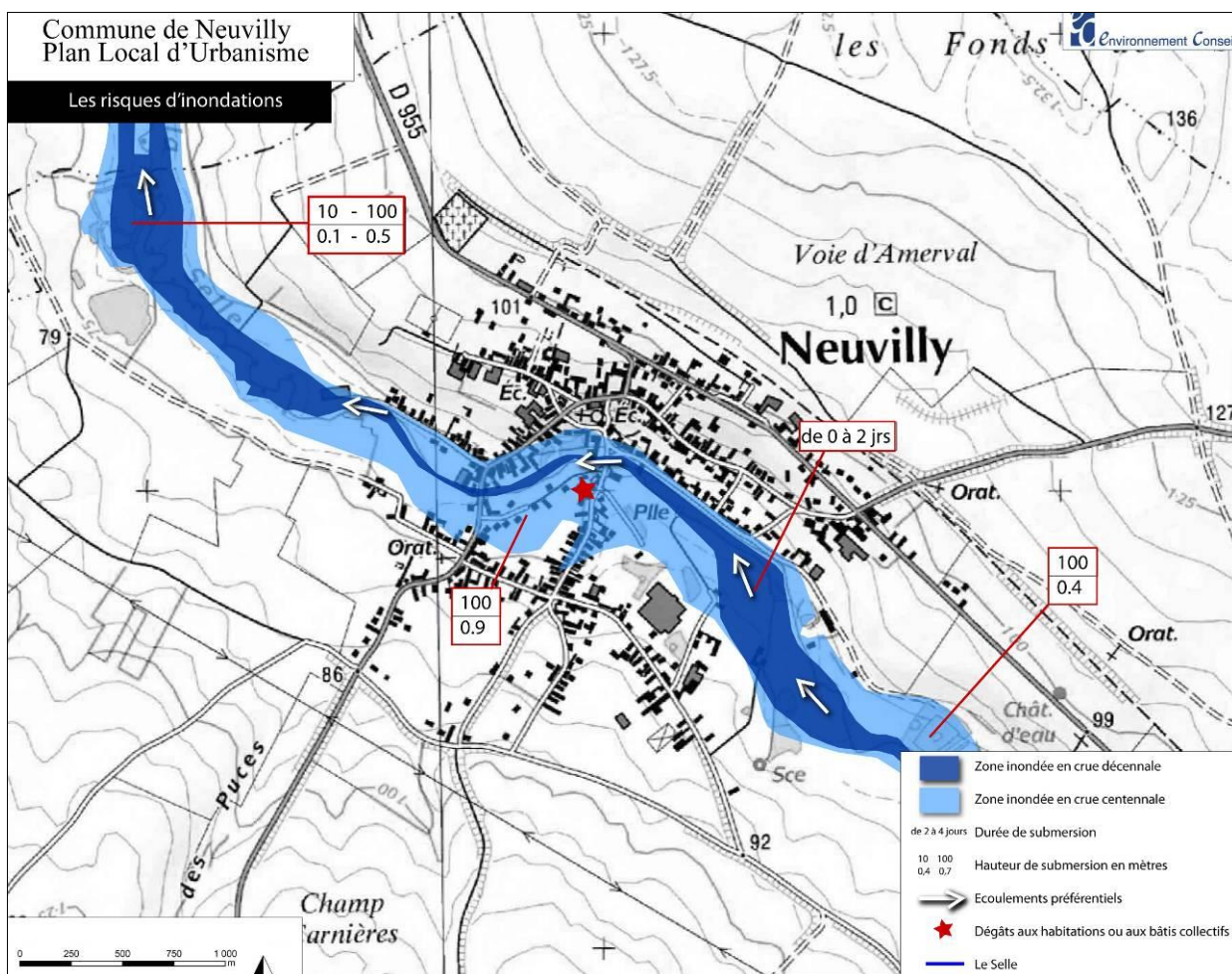
1.1. PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

L'**inventaire des zones inondables** est constitué par des atlas par vallée. Ces derniers décrivent les connaissances sur les inondations à une date donnée. Celle-ci est complétée au fil du temps par l'étude de phénomènes d'inondations majeures survenant postérieurement à la publication de ces atlas. Les **zones inondées cartographiées** le sont à partir de l'interprétation de missions aériennes (photographies obliques et parfois vidéo). Ces missions sont réalisées à un moment donné le plus proche possible de la pointe de crue et lorsque les conditions le permettent (météo, visibilité, hauteur de vol, ...).



La Selle à Neuville

Ces études complètent la rubrique « atlas des zones inondables » en délimitant des zones inondées constatées lors de quelques crues récentes d'importance significative.



L'Atlas des zones inondables à Neuville

Bien que l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Selle n'ait pas de valeur réglementaire(*), les **élus souhaitent adapter le règlement d'urbanisme pour nouvelles constructions** sur tous les espaces qui sont concernés par des inondations par débordements, que l'aléa soit faible, modéré ou fort.

(*) Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Selle, document réglementaire est en cours de réalisation. Il s'agira à terme du document opposable en droit en matière d'inondation lorsqu'il sera approuvé.



1.2.SÉCURISER LES ENTRÉES DE VILLE

La commune est traversée par **la RD 955** qui relie Solesmes au Cateau-Cambrésis. Il s'agit d'un axe routier très fréquenté au quotidien.

Les élus souhaitent sécuriser les deux principales entrées de ville sur cet axe de communication.

Les aménagements ont été réalisés (routiers et pédagogiques) et intègrent le passage des engins agricoles. Ils incitent les automobilistes à ralentir lors de la traversée du village.



Ambiance routière sur la RD955 à l'entrée de Neuville



2. ORIENTATION 2 – PRESERVER LE CADRE DE VIE ET SON ENVIRONNEMENT

2.1. PRÉSERVER LES ZONES À DOMINANTE HUMIDE DU SDAGE

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) s'applique à travers des documents, décisions et programmes définis dans la réglementation. Il s'impose par un lien de compatibilité ce qui signifie que les documents qui doivent lui être compatibles (dont les PLU) ne doivent pas comporter des dispositions qui vont à l'encontre de ses objectifs.



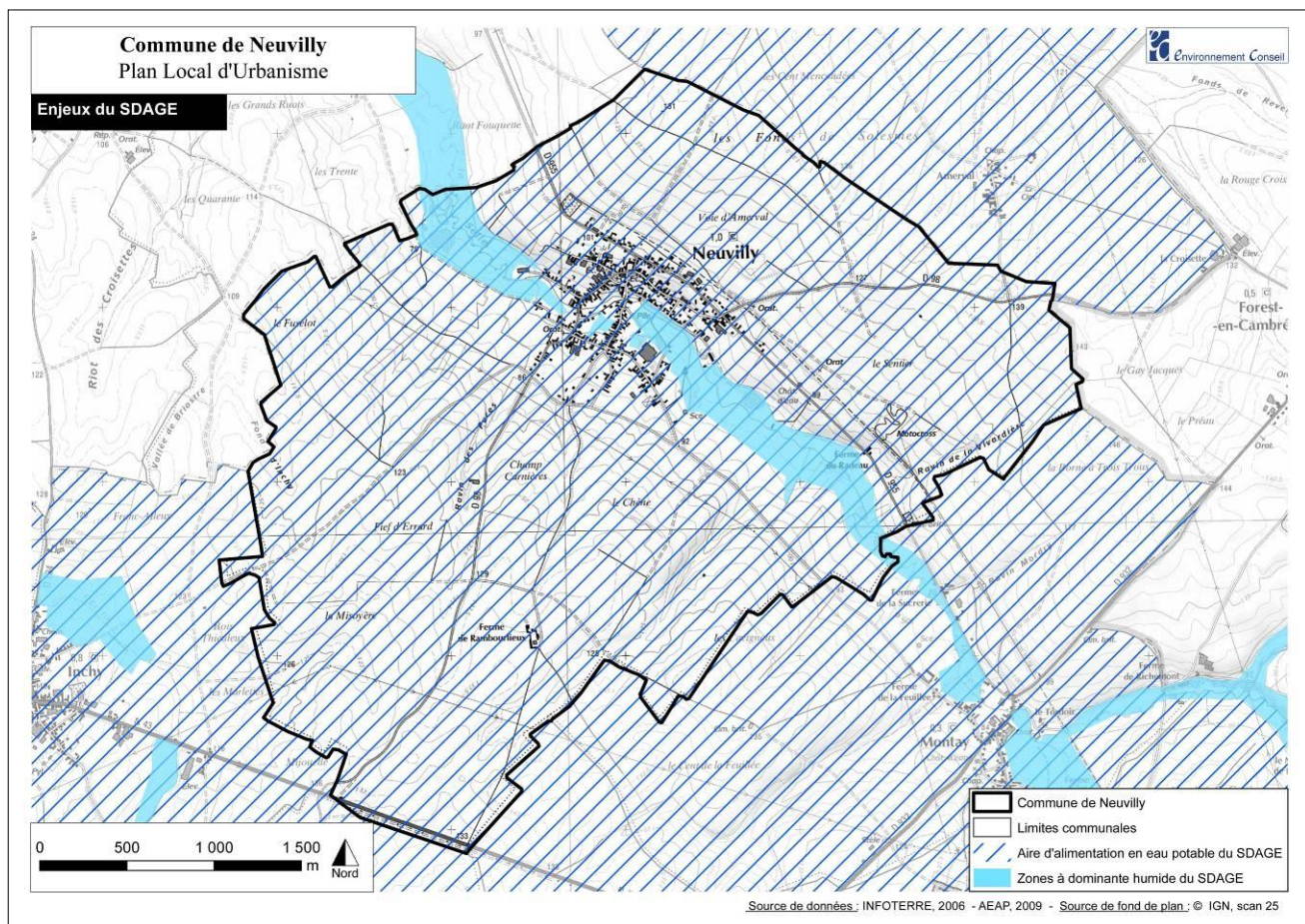
Des Zones à Dominante Humide (ZDH) sont répertoriées par le SDAGE Artois Picardie et le SAGE de l'Escaut à Neuville en fond de vallée de la Selle qui traverse la commune d'Ouest en Est.



La Selle à Neuville

Selon la Loi sur l'eau de 1992, elles correspondent à « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant un moins une partie de l'année* ».

Les élus souhaitent protéger les Zones à Dominante Humide recensées par le SDAGE et le SAGE car elles sont caractérisées par leurs grandes diversités et leurs richesses, elles jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité de l'eau et la préservation de la diversité biologique.



Localisation des zones à dominante humide (en bleu) du SDAGE Artois Picardie



2.2. LIMITER L'ÉROSION HYDRIQUE DES SOLS



Paysage bocager à Neuville

Un relief assez marqué par endroit est observé en direction de la vallée de la Selle. Il induit des ruissellements importants depuis les plateaux agricoles. Le ruissellement des eaux constitue un enjeu d'aménagement car il favorise l'érosion hydrique des sols qui, à terme, peut appauvrir les terres agricoles et provoquer des dégâts tels que des coulées de boues.

Les élus désirent limiter l'érosion hydrique des sols en préservant le maillage bocager existant qui joue un rôle antiérosif.

2.3. GARANTIR LA PÉRENNITÉ DES PRAIRIES

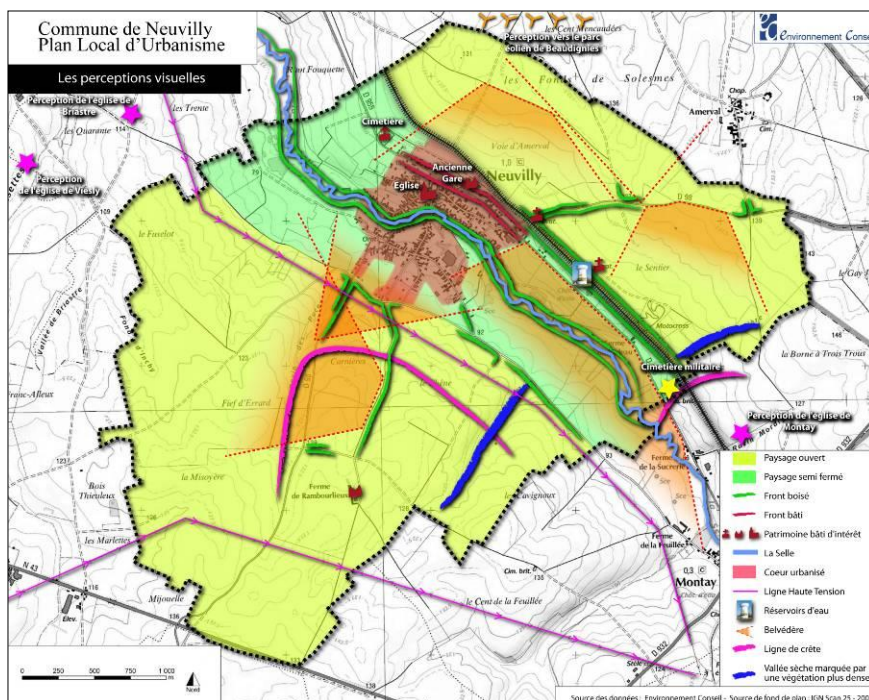
Outre le maillage bocager, les prairies qui existent aux abords de la vallée de la Selle jouent un véritable rôle de filtre naturel car elles absorbent de grandes quantités d'eau. Elles participent à limiter l'érosion hydrique des sols et à amoindrir le risque d'inondation.

Les élus désirent conserver les prairies qui marquent le fond de vallée de la Selle et qui contribuent à la qualité du cadre de vie.

2.4. MAINTENIR ET DÉVELOPPER DES CÔNES DE VUES

Le village propose plusieurs cônes de vues intéressants, en particulier sur le très vert fond de vallée de la Selle. Ils contribuent à la qualité du cadre de vie.

Les élus souhaitent préserver l'identité rurale du village et ses paysages de fonds de vallée pour maintenir la qualité du cadre de vie.



2.5. PRÉSERVER LE CORRIDOR ÉCOLOGIQUE DE LA VALLÉE DE LA SELLE

La Selle constitue un corridor biologique fluvial du **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**. Les corridors biologiques ont pour fonction de relier fonctionnellement entre eux les habitats essentiels de la flore, les sites de reproduction, de nourrissage, de repos et de migration de la faune. **Les élus désirent protéger le corridor biologique** fluvial que représente **la Selle**. La protection de la végétation ripisylve qui borde la rivière contribue également à cet objectif.



3. ORIENTATION 3 – MAINTENIR LES ACTIVITES DONT L'AGRICULTURE

3.1. PRÉSERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'agriculture constitue une activité essentielle pour **l'économie et l'entretien des espaces ruraux**. Le règlement d'urbanisme est adapté à la typologie des exploitations agricoles. Les bâtiments des exploitations sont protégés par des périmètres de réciprocité :

- **50 mètres** autour du siège pour les exploitations à vocation d'élevage soumises au Règlement Sanitaire Départemental (**RSD**) ;
- **100 mètres** autour de tous les bâtiments des exploitations répertoriées comme Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (**ICPE**).



Différents espaces agricoles ouverts à Neuville

Les élus souhaitent préserver l'activité agricole tout en permettant ses évolutions et futures mutations en :

- Respectant les périmètres de réciprocité ;
- Permettant la construction ou l'aménagement de gîtes, de chambres d'hôtes, de camping à la ferme ;
- Anticipant les futurs changements de destination de bâtiments remarquables aujourd'hui agricoles ;
- Soutenant l'aménagement d'unités de vente directe.

3.2. MAINTENIR LES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ



Commerces en cœur de bourg sur la place centrale de Neuville

Les élus désirent maintenir les commerces et services existants en cœur de bourg qui contribuent au quotidien à la qualité du cadre de vie des habitants. Le **regroupement des activités sur la place centrale** de la commune permet de limiter les besoins de déplacements.



4. ORIENTATION 4 – PREPARER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES

4.1. STOPPER L'ÉTALEMENT LINÉAIRE

Le village s'est en partie développé linéairement que ce soit sur des secteurs anciens ou des quartiers récents. Certains développements ont été synonymes de consommations importantes d'espaces et de fermetures de cônes de vues. Il s'agit de phénomènes dommageables pour la qualité du cadre de vie.

Dans le respect du cadre réglementaire en vigueur, **les élus affirment leur volonté de lutter contre l'étalement urbain** pour développer une opération qualitative en cœur de village à proximité des principaux commerces, services et équipements.



La mairie et l'école de Neuville au pied de l'Eglise

4.2. CONFORTER LA CENTRALITÉ URBAINE

Les élus ont la volonté de conforter la centralité urbaine en développant une **opération groupée en renouvellement urbain sur une friche industrielle**. Le projet démographique de Neuville implique la construction de logements qui ne sont pas projetés sur des espaces agricoles ou naturels.

La consommation foncière dédiée à l'habitat en dehors de la Partie Actuellement Urbanisée sera donc de 0 hectare à l'horizon 2030.

4.3. PLANIFIER LES BESOINS D'EXTENSION DU TISSU URBAIN

L'objectif des élus est de **proposer une typologie de logements variée en cœur de bourg à proximité des principaux équipements** communaux. Ainsi, les élus visent une croissance démographique de l'ordre de +8% urbanisable sur l'ancien site SASA, aujourd'hui friche industrielle.



Le cœur de bourg



Ancienne entrée de la friche SASA



Panorama avant de traverser la Selle en partant de la friche industrielle pour rejoindre le centre de Neuville



L'ambition des élus est de **proposer un nombre cohérent de logements avec la croissance démographique projetée** de 8% de son nombre d'habitants correspondant à environ **1133 habitants**.

	Recensements population				Evolution de la population d'ici 2030 selon 4 Scénarii			
	1990	1999	2010	2013	Population stable	Hausse de la population	Hausse de la population	Hausse de la population
					0%	4,0%	8,0%	12,0%
Population	1052	992	1036	1049	1049	1091	1133	1175
Prise en compte du phénomène de desserrement des ménages								
Nombre moyen d'occupants par logement à Neuville	2,80	2,60	2,56	2,52	2,30	2,30	2,30	2,30
Nombre moyen d'occupants par logement dans le SCOT du Cambrésis	2,77	2,60	2,45		2,30	2,30	2,30	2,30
Besoin brut en logements					40	58	77	95
Résidences principales occupées (base de référence au 01/01/2012)	376	382	405	416				
Permis accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence au 01/05/2013)				13				
Dents creuses recensées (en équivalent logements) (base de référence au 01/05/2013)				16				
Logements vacants au 31/12/2012 (recensement communal)	60	52	45	45				
Parts des logements vacants	13,76%	11,98%	10,00%	9,76%				
Nombre de résidences principales occupées en 2030					456	474	493	511
Part de 5% des logements vacants en 2030					24	25	26	27
Nombre de nouveaux logements vacants à considérer dans l'objectif de production en logements					-21	-20	-19	-18
Besoin brut en logements (deserrement des ménages + nouvelle population + logements vacants projetés + dents creuses)					6	25	44	64
Besoin net en logements (besoin brut - dents creuses recensées)					0	9	28	48

L'impact foncier des objectifs d'urbanisation (prise en compte de l'emprise au sol des opérations d'urbanisation)				Population stable		Hausse de la population		Hausse de la population		Hausse de la population	
				0%		4,0%		8,0%		12,0%	
Besoin net en logements				0		9		28		48	
Maisons individuelles (lots libres) : 750 m ²				60%	0	60%	6	60%	17	60%	29
Maisons individuelles (accession) : 500 m ²				20%	0	20%	2	20%	6	20%	10
Maisons et/ou appartements (locatifs aidés) : 200 m ²				20%	0	20%	2	20%	6	20%	10
Total (en ha) - emprise foncière des logements				0,00		0,55		1,68		2,81	
Total (en ha) - emprise foncière des logements + espaces publics et voiries + 25%				0,00		0,69		2,10		3,52	
Densité de logements / ha (sans prise en compte de la voirie et des espaces publics)				0		17		17		17	
Densité de logements / ha (incluant la voirie et les espaces publics)				0		14		14		14	

Pour consommer **le foncier de manière raisonnée**, une densité de **14 logements par hectare** comprenant **les voiries** sera adoptée pour les futures opérations d'ensemble (17 logements / hectare sans voirie). Le **SCOT du Cambrésis** impose une densité minimale de **12 logements par hectare** voiries et espaces publics inclus à la commune.

Les élus ont décidé d'opter pour une densité légèrement supérieure à celle imposée à minima.



Les élus prévoient une typologie variée pour les futurs logements. Il s'agit d'être en mesure de répondre aux besoins de tous (jeunes couples, personnes âgées...) et de **permettre le maintien de l'école.**

Le projet comprend **77 logements bruts** (40 pour maintenir la population et 37 pour garantir une hausse de 8% de la population) desquels sont déduits :

- 13 logements accordés en cours ;
- 16 logements réalisables en dents creuses ;
- 19 logements vacants à réoccuper pour revenir à un taux de vacance normal.

Le besoin final en logements neufs est d'environ 28 unités à réaliser sous forme d'opérations d'ensemble et faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Le secteur d'urbanisation principal retenu est ciblé sur la friche SASA, ancien site industriel compris dans le cœur de bourg.

L'intégralité des 77 logements projetés dans la Partie Actuellement Urbanisée répond exclusivement à une optimisation du tissu urbain existant.

4.4. LUTTER CONTRE LA VACANCE DE LONGUE DURÉE DES LOGEMENTS

Les élus affirment leur volonté d'utiliser toutes les capacités disponibles pour l'habitat dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU). Ainsi, la **Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)** a été instaurée par délibération du Conseil Municipal.

Le **besoin en logements** (*cf. tableau de la page précédente*) issu des projections démographiques comprend la **déduction de 19 logements vacants** pour **retrouver un taux de vacance « normal »** de l'ordre de **5%**.

4.5. PROPOSER DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES DE QUALITÉ

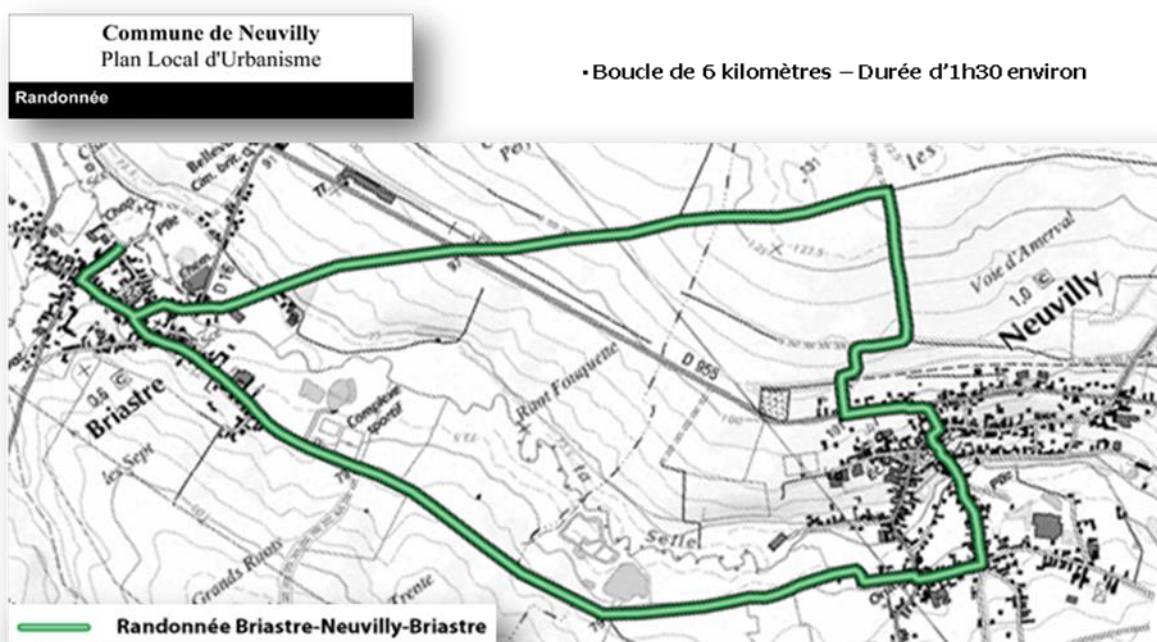
Les élus affirment la nécessité de disposer de réseaux de communications numériques capables de répondre aux besoins des particuliers et des professionnels.



5. ORIENTATION 5 – FACILITER LES DEPLACEMENTS

5.1. METTRE EN VALEUR LES CHEMINEMENTS DOUX INTERCOMMUNAUX

Les élus **décident de mettre en valeur** un chemin de randonnée pédestre de 6 kilomètres qui permet de découvrir le **patrimoine naturel et paysager** en faisant une boucle via le village voisin de **Briastre**.





SYNTHESE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

