

**Commune de**

**LA NEUVILLE-ROY**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :  
..... 26 MARS 2007 .....

**3**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

## SOMMAIRE

### INTRODUCTION

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| A) Le PADD – Aspects généraux | 2 |
| B) Contenu du document        | 2 |

### CHAPITRE UNIQUE - LES ORIENTATIONS ET PRESCRIPTIONS DU PADD

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| La démographie                                       | 4  |
| Les logements, équipements                           | 5  |
| La forme urbaine, du bâti et de la dynamique urbaine | 6  |
| Les activités économiques                            | 7  |
| Le patrimoine naturel                                | 11 |
| Les zones d'extension future                         | 12 |
| Les risques                                          | 14 |
|                                                      | 18 |

## INTRODUCTION

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

#### A) Aspects généraux

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

Les lois ont profondément réformé l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le PLU. Les POS ont été remplacés par les PLU. La principale différence est que le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente 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 et qui peut en outre, contenir des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics".

#### B) Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Neuville-Roy, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- un rapport de présentation,
- un règlement,
- des documents graphiques,
- 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 stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les orientations et prescriptions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme. Il est "la clef de voûte" du Plan Local d'Urbanisme ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

## **1. – Les orientations et prescriptions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PLU est le premier document d'urbanisme mis en œuvre sur la commune ; c'est donc la première fois qu'une réflexion globale est engagée sur le territoire.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus de La Neuville-Roy se sont réunis pour débattre sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire sont les suivantes :

- la démographie,
- les logements, équipements,
- la forme urbaine, du bâti et de la dynamique urbaine,
- les activités économiques,
- le patrimoine naturel,
- les zones d'extension future,
- les risques.

La commune de La Neuville-Roy appartient au plateau Picard, lequel présente une forte majorité de terres consacrées à la grande culture. Elle dispose aussi d'une zone industrielle avec deux entreprises très présentes.

La commune de La Neuville-Roy, doit conserver son rôle de bourg structurant avec toutes les contraintes que cela amène : circulation de voitures intense, accueil de population des autres communes, stationnement de véhicules pour leurs achats, soins médicaux, démarches administratives .

La commune doit veiller à maintenir les commerces, les professions médicales ou paramédicales (médecins, dentiste, pharmacie ), les services administratifs publics.

Elle doit rester à l'écoute de nouvelles implantations. Elle utilisera son droit de préemption notamment en centre ville pour les propriétés avec un local propre adapté à des activités commerciales.

## DEMOGRAPHIE

Le contrôle de l'aménagement communal nécessite la définition d'un seuil maximal de croissance démographique. Il permet de projeter les investissements, les équipements et les aménagements à réaliser ; d'avoir un regard prospectif sur le développement à mener. La Neuville-Roy consciente de l'importance de cette donnée souhaite poursuivre sa croissance démographique tout en conservant son caractère rural.

La commune souhaite confirmer la dynamique démographique que connaît celle-ci depuis le Recensement Général de la Population de 1982 pour atteindre soit un seuil maximal de croissance de 1200 habitants pour 2020 ou une croissance de 2% net par an.

## LOGEMENTS, EQUIPEMENTS

Face à cette volonté d'accroître la population, il convient de répondre aux besoins en habitat en programmant des secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future de la Neuville-Roy sur le moyen et le long terme.

Concernant la volonté de conserver et d'accueillir une population jeune sur le territoire communal, en permettant notamment aux jeunes originaires de La Neuville-Roy de s'installer, mais également d'encourager le maintien des personnes âgées sur la commune, il est rappelé que dans cette optique une réflexion sur la nature de l'offre en logements est posée.

En effet, l'accueil de jeunes ménages a un impact sur le logement, et plus précisément sur les caractéristiques du parc de logements : il s'agit de pouvoir proposer une offre pour répondre à la demande, et notamment celle des jeunes ménages qui est *a priori* plus tournée vers le logement locatif par entités d'une dizaine de logements : catégories studio, petits logements pour jeunes en attente d'une accession à la propriété (logements type F1-F2-F3). On encouragera les maisons individuelles.

La création d'une Résidence pour Personnes Agées (RPA prévue au Schéma Directeur du Plateau Picard) assurerait le maintien des personnes âgées sur la commune. Dans une vision prospective, en tenant compte du phénomène de vieillissement de la population, une résidence pour personnes âgées sur la commune, classée bourg structurant, apparaît comme judicieuse (présence de cabinets médicaux, de commerces, de services...).

Une zone réservée pour l'aménagement futur d'une RPA doit être intégrée dans la réflexion du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (impacts pour la commune, localisation potentielle). Par ailleurs, il est important de rappeler que l'intercommunalité doit jouer son rôle de mutualisation technique et financière pour la programmation d'un tel équipement.

# LA FORME URBAINE, DU BATI ET DE LA DYNAMIQUE URBAINE

De plus en plus de communes n'offrent, en premier plan, que des maisons ou des lotissements récents qui masquent le vieux bourg. De même en les traversant, on observe parfois des différences importantes dans le traitement des abords périphériques du bâti récent et du centre ancien qui créent une certaine coupure entre ces deux parties de la commune.

La qualité de l'entrée de ville, le charme du centre-bourg, (le fait que l'on ait envie de s'arrêter et de se promener) participent à l'attrait du territoire communal.

Sur le Plateau Picard, les communes s'organisent autour d'une place publique. Espace de socialisation et d'animation, elle marque et symbolise la centralité au sein du tissu urbanisé. Le diagnostic a révélé l'existence d'une centralité, mais celle-ci est difficilement lisible. Elle se devine, elle s'organise autour de l'église. Cependant, l'absence d'une place publique ne permet pas de structurer le centre.

Pour affirmer la centralité communale, il s'avère nécessaire d'organiser la mise en scène de certains éléments urbains et de les accompagner d'aménagements spécifiques : mairie, écoles, commerces, services peuvent être mis en valeur si un traitement urbain est apporté aux espaces qui les bordent (abords de l'église, abords de la mairie et parking, rives de l'axe principal).

Dans cette optique l'axe principal formé par les rues Pennelier et de Paris pourra utilement faire l'objet d'une requalification. Axe structurant et voie de traverse, il constitue un enjeu majeur en termes de dynamique urbaine, tant au niveau économique (présence des commerces, de services médicaux...) que dans l'organisation urbaine (lien entre les différents secteurs de la commune).

L'aménagement de cet axe par une structuration des fonctions de la voie publique (espaces réservés aux piétons, au stationnement et à la circulation automobile) et par un paysagement des espaces publics assurerait une meilleure lisibilité urbaine, annoncerait la centralité et contribuerait à l'identité communale.



Le développement du village et en particulier l'urbanisation à terme du secteur « derrière l'Eglise » ne doit pas reproduire les erreurs du passé. S'agissant d'un nouveau quartier son rattachement au village actuel devra s'appuyer sur un axe fort (la rue neuve) et sur des éléments structurants neufs (maison de vie, groupe scolaire, gymnase, place publique) ou transférés (mairie).

Dans cette réflexion, il sera également développé une possibilité de mise en place de sentes de liaison dans le village.

Les entrées de ville principales reflètent l'image de la commune, elles constituent une vitrine. La Neuville-Roy doit annoncer son statut de pôle structurant à l'échelle territoriale (quartier du Plateau Picard). L'aménagement des entrées, notamment celles de la RD 152, entre dans la logique d'aménagement de la centralité communale. Elles permettraient de réaliser un aménagement cohérent entre des points (entrées de ville et centralité) et un axe (RD 152) par une mise en scène urbaine continue dans le cœur ancien de la Neuville-Roy. Ainsi, l'aménagement des entrées principales donnerait une image authentique et de qualité de la commune et notamment du centre ancien.

Enfin, il est souhaitable que tout projet d'aménagement d'entrée de ville et du centre-bourg fasse l'objet d'une réflexion globale afin d'aboutir à une harmonie sur l'ensemble du territoire tout en respectant l'aspect architectural.

Mettre en valeur les fondements de l'identité de La Neuville-Roy implique la gestion et la préservation du patrimoine architectural. La mise en valeur de ce patrimoine apparaît essentielle pour préserver les fondements historiques de l'identité du paysage bâti.

Pour conserver et préserver la richesse architecturale, la qualité des éléments architecturaux du bâti ancien (fronts bâtis continus, murs bahuts, pignons...) des recommandations et des prescriptions architecturales sont indispensables. Elles permettraient d'assurer l'harmonie architecturale du centre ancien sans pour autant le "muséifier".

L'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques de l'église implique un périmètre de protection de 500 mètres autour du monument et donc un respect architectural. Tous travaux sur les bâtis localisés dans ce périmètre doivent faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France garant de la cohérence et de l'identité architecturales.



# DYNAMIQUE URBAINE

## La Neuville-Roy



### Légende

- Voie de contournement (long terme)
- ↔ Liaison à créer
- Axe fort à requalifier
- Axe de liaison à développer et renforcer
- / / / Zone de développement principal attendu



Certains éléments architecturaux caractéristiques qui présentent une grande valeur patrimoniale peuvent faire l'objet de protections spécifiques notamment les murs de clôture en pierre ou en brique.

Par ailleurs, il faut veiller à l'intégration du bâti neuf et de ses abords avec le bâti ancien, mais également s'assurer de la cohérence entre les constructions neuves. Il sera demandé de conserver l'alignement des maisons dans la rue principale et les autres rues concernées.

Les matériaux de constructions utilisés, la forme, les volumes et l'implantation du bâti neuf participent à la constitution d'un nouveau paysage. Or, le diagnostic paysager et du bâti a mis en évidence un problème d'intégration du bâti neuf et de ses abords. Les différents styles de construction des maisons individuelles, les clôtures disparates créent des facteurs d'hétérogénéité et dénaturent rapidement l'identité communale.

L'intégration du bâti neuf devra donc se concevoir à deux niveaux ; en assurant une intégration optimale des zones déjà bâties et, en favorisant le développement d'une identité architecturale locale au travers des nouvelles constructions. Par exemple en incitant à un style de clôture qui s'adapte à l'identité locale, en définissant certains éléments architecturaux obligatoires pour toutes constructions neuves (volets pleins panneaux, fenêtres trois carreaux, un nuancier de couleurs autorisées...), afin d'assurer une harmonie et une unité avec le bâti traditionnel.

## ACTIVITES ECONOMIQUES ...

Bien que les compétences économiques soient transférées à la communauté de communes du Plateau Picard, il s'avère important de préserver la vocation agricole du plateau car le paysage de champs ouverts contribue à l'identité et à l'économie de la commune.

Le dynamisme de la Neuville-Roy repose également sur la dynamique de l'activité économique du site de la Sucrierie. Aujourd'hui de nouvelles sociétés ont investi les bâtiments anciens.

Au Schéma Directeur, le site de la Sucrierie est défini comme une zone économique devant être redynamisée.

Afin de respecter la cohérence des documents d'urbanisme, il est nécessaire d'engager une première réflexion sur le devenir du site de la Sucrierie.

Il s'avère indispensable de prévoir une évolution des intérêts privés des entreprises présentes et de pouvoir accueillir de nouveaux investisseurs. Une maîtrise foncière autour du site de la sucrierie est nécessaire même si les nombreuses contraintes naturelles (périmètre de captage des eaux, boisements, zone de sensibilité archéologique) et les limites administratives laissent peu de possibilité d'extension du site.

Légende



Zone d'activité à reconverter



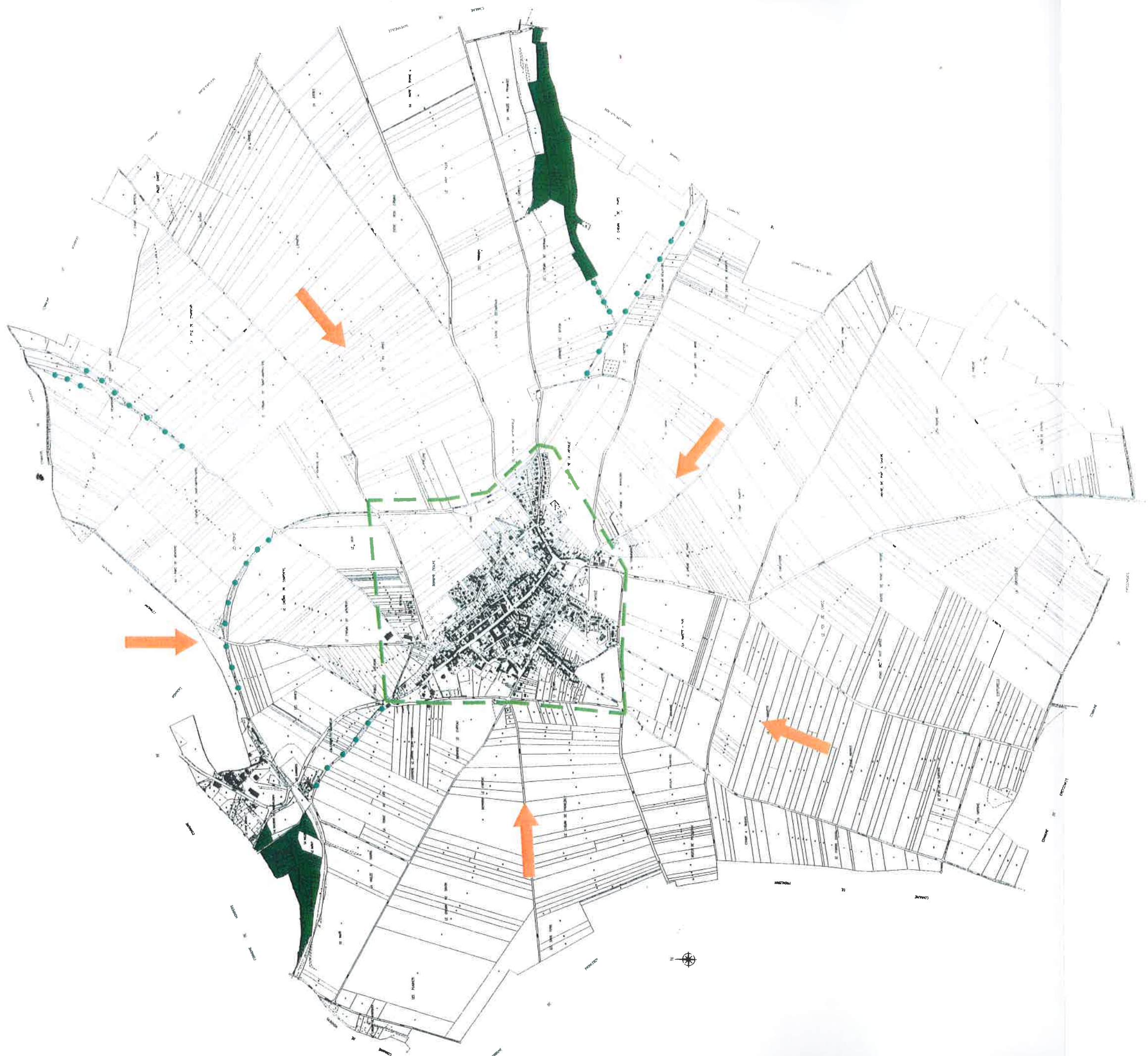
## PATRIMOINE NATUREL

La commune doit préserver et mettre en valeur les éléments paysagers sur le territoire communal en raison de leur rareté sur le Plateau Picard, de leur intérêt environnemental et de leur plus-value paysagère. Les boisements des Vallées à Fromages et de la Herse, les haies et les allées plantées contribuent à l'identité communale et participent à la qualité de vie de La Neuville-Roy.

La spécificité de la géographie et du paysage du Plateau Picard (village situé au milieu du plateau, vastes étendues agricoles, absence de ceinture verte autour de la zone agglomérée) rend les lisières urbaines particulièrement sensibles.

Les interfaces paysagères entre le bâti périphérique et le paysage de champs ouverts doivent faire l'objet d'une réflexion paysagère. L'objectif est de créer des jeux visuels avec des ouvertures et des paravents de verdure afin de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage de La Neuville-Roy. Un alignement d'arbres sera prévu autour du village.

PATRIMOINE NATUREL  
La Neuville-Roy



**Légende**

Alignement d'arbres, haies, talus,... à conserver

Boisements à protéger

Lisière urbaine à conforter

Impact visuel





## ZONES D'EXTENSION FUTURE

Avec la volonté communale de poursuivre et d'affirmer la dynamique démographique, la question des zones d'extension future est posée. En effet, si la commune souhaite accroître sa population, il faut qu'elle se donne les moyens de pouvoir répondre à cette nouvelle demande.

En matière de zone d'extension future potentielle, le secteur Nord inscrit entre la route de Wacquemoulin, chemin de la Gare et rue de la Libération qui correspondent au lieu-dit Derrière l'Eglise se révèle être le secteur privilégié pour recevoir l'urbanisation future de La Neuville-Roy.

En effet, ce secteur peut jouer un rôle de composition urbaine pour l'avenir de la commune. Proche du centre ancien, il assurerait la poursuite de la logique d'urbanisation originelle, c'est-à-dire un tissu urbain relativement compact.

Il a fait l'objet d'une étude particulière (voir carte page suivante) dont les grands principes sont les suivants :

- définir un réseau viaire permettant une bonne greffe avec le village ; en particulier le réseau devra respecter l'orthogonalité originelle et assurer ou renforcer des liaisons avec lui : prolongement et renforcement de la rue Neuve ; liaisons à créer vers la rue du Tour de Ville, de la Libération et vers le CVO n°11. Le chevelu de sentes piétonnes sera complété pour faciliter les accès vers les services.

- accueillir les grands projets communaux : gymnase, groupe scolaire, maison de retraite, place publique et éventuellement centre administratif ;

- favoriser la diversité de l'habitat mais en respectant les typologies anciennes et dominantes : le bâti locatif devra structurer les voies et/ou espaces publics ; des analogies devront être trouvées avec les anciens corps de ferme et les fronts bâtis existants. Le logement en accession à la propriété devra privilégier la forme urbaine et la trame bâtie qui caractérisent le vieux village. En particulier, l'alignement et les contiguïtés seront recherchés afin d'éviter un effet pavillonnaire banalisant et inadapté.

- conforter la lisière urbaine du village par une ceinture verte naturelle.

Il sera nécessaire d'entrevoir le développement de la commune en n'oubliant pas de combler le « trou » laissé par le lotissement de la Gayolle, terrains situés entre le chemin rural du Pont, chemin rural de la Gayolle pour permettre un « raccrochage » entre la rue verte et la départementale 152, vers la gendarmerie soit par l'aménagement urbanistique ou paysager.

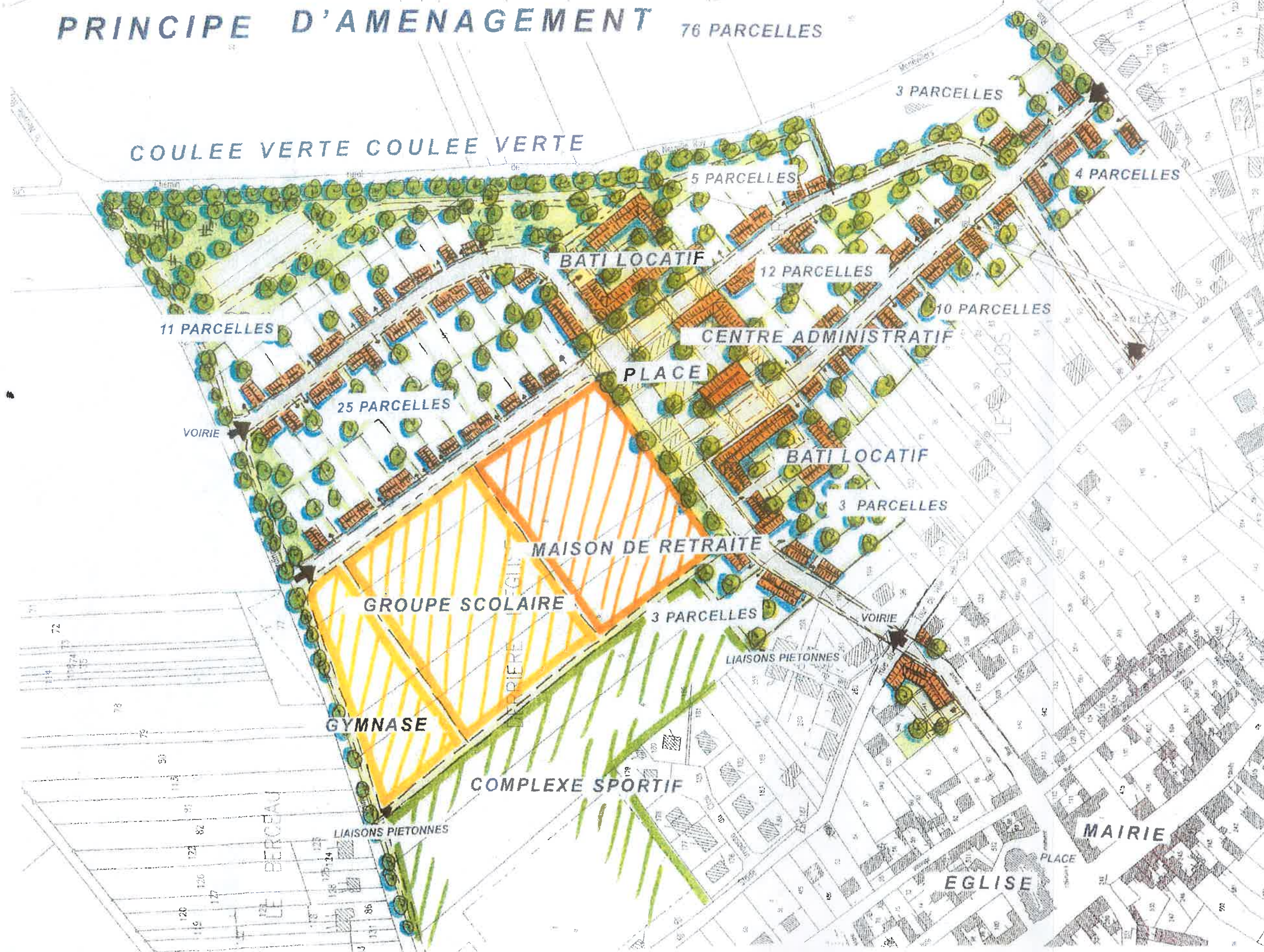
De même, il conviendra d'envisager l'urbanisation des îlots situés en arrière de certains fronts bâtis et actuellement enclavés : secteur au lieu-dit « le village » (en arrière de la rue du château et de la rue verte) secteur le long du chemin des Blatriers (en arrière de la rue Pennelier et de la rue du Puits Notre-Dame). A cette occasion, la commune devra veiller au désenclavement des secteurs et utiliser les moyens juridiques et réglementaires à sa disposition (Droit de Préemption Urbain, Déclaration d'Utilité Publique, etc.).



# COMMUNE DE LANEUVILLE ROY

## PRINCIPE D'AMENAGEMENT

76 PARCELLES





SECTEUR DE  
DEVELOPPEMENT FUTUR  
La Neuville-Roy





## RISQUES

La commune doit mesurer les risques liés aux ruissellements des eaux de pluie et aux coulées de boues lors de fortes précipitations afin de prendre les dispositions nécessaires pour palier ces risques (bassins, ouvrages de vidanges, drains...)

Les risques d'effondrements et d'affaissements liés à la présence de cavités souterraines anthropiques dans la réalisation de travaux et d'opérations d'aménagements doivent être pris en compte.