

# Commune de **Neuville-sur-Ailette**

## Plan Local d'Urbanisme

## **2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Vu pour être annexé à la  
délibération du

Approuvant le PLU

Signature et cachet  
de la collectivité



**GEOGRAM**

16 rue Rayet Liénart  
51420 Witry-lès-Reims  
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80  
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr  
Site internet : www.geogram.fr



## **Sommaire**

<b>QU'EST-CE-QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ? .....</b>	<b>3</b>
---	----------

<b>LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME .....</b>	<b>5</b>
---	----------

<b>THÉMATIQUES.....</b>	<b>7</b>
-------------------------	----------

<b>PROTÉGER.....</b>	<b>8</b>
----------------------	----------

<i>Risques .....</i>	<i>8</i>
----------------------	----------

<i>Paysages .....</i>	<i>9</i>
-----------------------	----------

<i>Milieux naturels .....</i>	<i>9</i>
-------------------------------	----------

<b>ADAPTER .....</b>	<b>11</b>
----------------------	-----------

<i>Habitat.....</i>	<i>11</i>
---------------------	-----------

<i>Énergie et communications numériques.....</i>	<i>12</i>
--	-----------

<b>VALORISER.....</b>	<b>13</b>
-----------------------	-----------

<i>activités économiques, tourisme, loisirs .....</i>	<i>13</i>
---	-----------

<i>Patrimoine naturel et culturel .....</i>	<i>14</i>
---	-----------

<b>OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....</b>	<b>15</b>
---	-----------

<i>Bilan prévisionnel de la consommation d'espace : .....</i>	<i>15</i>
---	-----------

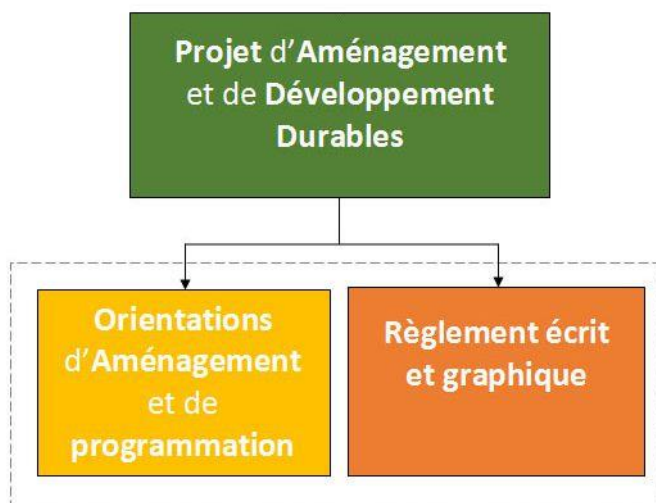


## QU'EST-CE-QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

---

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) est le document dans lequel la commune de Neuville-sur-Ailette exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement de son territoire.

Document politique, il exprime le projet communal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il guide sa mise en forme réglementaire au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'Article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers du PADD, la commune de Neuville-sur-Ailette :

⇒ **définisse** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- ⇒ **arrête** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
  
- ⇒ **fixe** des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## **LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME**

---



La commune de Neuville-sur-Ailette est une commune rurale de la vallée de l'Ailette, au cœur du département de l'Aisne. La qualité de ses paysages, le patrimoine historique et la présence de l'infrastructure touristique « Center Parcs » participent à son attractivité.

En revanche, les risques liés aux écoulements torrentiels pouvant occasionner des dégâts dans certains secteurs sont un enjeu que la commune se doit de prendre en compte dans son PLU.

Le projet d'aménagement territorial de la commune de Neuville-sur-Ailette vise à :

- ⇒ Assurer une protection vis-à-vis des enjeux forts en matière de risques, notamment en matière d'écoulements torrentiels.
- ⇒ Mener une réflexion globale sur le territoire et assurer un développement de l'habitat dans le respect des principes posés notamment dans la loi « Climat et résilience » concernant la maîtrise de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

- ⇒ Tenir compte de l'environnement touristique de la commune en assurant le maintien, l'adaptation et les possibilités de développement des services existants déjà sur le territoire communal et à ses abords immédiats (« Center Parcs »).
- ⇒ Conserver la qualité du cadre de vie lié au caractère rural de la commune et à la présence de vestiges historiques et culturels ;

Cette stratégie d'aménagement et de développement de la commune de Neuville-sur-Ailette s'articule autour de quatre axes :

⇒ **Protéger**

⇒ **Adapter**

⇒ **Valoriser**

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces axes se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire.

## THÉMATIQUES

	Chapitre du PADD ayant des implications sur les différentes thématiques		
<u>Orientations en matière de :</u>	<u>Protéger</u>	<u>Adapter</u>	<u>Valoriser</u>
Équipements		X	X
Urbanisme	X	X	X
Paysage	X		X
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	X	X	
Préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	X		X
Habitat	X	X	
Transports et déplacements		X	X
Réseaux d'énergie et développement des communications numériques		X	
Équipement commercial et développement économique		X	
Loisirs		X	X

## **RISQUES**

Le territoire communal présente des pentes marquées qui sont susceptibles d'être à l'origine d'écoulements importants d'eau et de boue lors d'épisodes pluvieux intenses. Le changement climatique étant susceptible de provoquer une augmentation de la fréquence et de l'intensité de ceux-ci, il est important que le PLU de Neuville-sur-Ailette présente des dispositions pour y faire face.



Cette prise en compte s'envisage sous deux axes :

- Limiter l'exposition au risque des habitants et des biens sensibles (bâtiments liés à l'activité, équipements publics, etc.).
- Limiter l'occurrence et l'intensité des phénomènes par la limitation voire l'interdiction de l'imperméabilisation dans les secteurs où ces écoulements prennent naissance. La protection de la végétation dans ces secteurs sensibles est aussi un outil répondant à ce critère.

## **PAYSAGES**

Diverses dispositions du PLU visent à protéger les éléments structurants du paysage local. Ses principales caractéristiques seront respectées :



Le territoire offre des vues de qualité sur la vallée et l'ailette et le plateau du Chemin des Dames qui la domine au Sud. Le PLU protège ces vues et en assure le dégagement.

## **MILIEUX NATURELS**

Bien que la nature soit présente jusqu'au cœur des zones urbanisées, deux écosystèmes méritent une attention particulière :

- **LE HAUT DE COTEAU BOISÉ**

Comme pour les paysages, une partie de son intérêt est lié à sa continuité avec les territoires voisins. Il est à noter qu'outre les espèces strictement forestières, les milieux plus ouverts (clairières, lisières, savarts) sont aussi susceptibles d'abriter des espèces patrimoniales des pelouses calcicoles, en particulier au niveau du rebord du plateau.

C'est l'intérêt de ce type de milieu qui explique la création d'une Réserve Naturelle Régionale limitrophe de la commune, sur le territoire de Chermizy-Ailles. La continuité de ce bois constitue un corridor écologique facilitant l'échange entre des milieux équivalents, contribue ainsi à leur richesse.

- **LE LAC DE L'AILETTE**

La queue d'étang en particulier (partie peu profonde au niveau du débouché de la rivière dans le lac) compte de nombreux milieux écologiques particulièrement riches (roselières, zones humides, etc.).



Le PLU, dans la limite de ses possibilités, offre une protection de ces milieux en les préservant de l'urbanisation et même des constructions et aménagements susceptibles de les altérer. Toutefois, des aménagements légers permettant une découverte et des actions pédagogiques doivent rester possibles : la découverte et la connaissance mènent à l'adhésion du public aux nécessités de protection.

## ***HABITAT***

La population communale a connu au cours des 10 dernières années une croissance de 25 % (+24 habitants). Le nombre de résidences principales a augmenté encore plus vite : +13 logements soit une augmentation de 35 %.

Cette production de logements s'est faite aussi bien par la rénovation ou la transformation en logements de bâtiments existants (+6) que de constructions nouvelles (+7).

La commune souhaite poursuivre ce rythme de développement tout en l'adaptant aux contraintes et politiques nouvelles, en particulier en matière de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La population à l'horizon 2030 serait donc de 134 habitants **(+24 par rapport à la population 2018)** pour 63 résidences principales **(+13 par rapport à l'existant)**.

Conformément à la législation, la douzaine de nouveaux logements nécessaires sera recherchée prioritairement à travers la mobilisation des possibilités offertes par la densification et seuls les besoins restants seront satisfaits par l'extension du tissu urbain.

La localisation de ces extensions tiendra compte :

- des risques connus ;
- des contraintes locales ;
- de la proximité des réseaux ;
- de la cohérence avec les autres objectifs inscrits dans ce PADD (dont, entre autres, le caractère individualisé du village par rapport au domaine « Center Parc » et la protection et la mise en valeur des paysages et du patrimoine local) ;

- de la continuité avec des zones déjà bâties (pas de constructions isolées ou de nouveaux hameaux) afin d'éviter le mitage de l'espace et d'optimiser les dessertes (circuits de transports en commun, de ramassage des ordures ménagères, réseaux, etc.).

### ***ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES***

Afin de limiter les coûts, les extensions du tissu bâti se feront à proximité immédiate des réseaux électriques et de la fibre optique donnant accès à Internet.

## VALORISER

---

Neuville-sur-Ailette dispose de nombreux atouts que la commune entend valoriser :

### ***ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, TOURISME, LOISIRS***

Le complexe de loisirs « Center Parc » constitue de loin l'activité économique la plus importante de la commune qu'il marque de son empreinte. Le PLU doit donc lui accorder une place particulière et permettre le maintien, l'adaptation et le développement de l'activité. Il ne doit pas être un frein à l'adaptation des aménagements aux changements des pratiques de loisirs. L'activité ne doit toutefois pas déborder de son emprise actuelle.



Le succès de cette activité ne se limite pas aux aménagements du complexe lui-même : il est nécessaire que le PLU assure le maintien et le développement des modes de déplacements doux (promenade, randonnée, cyclisme, etc.).

## **PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL**

L'attractivité du territoire repose aussi sur son patrimoine naturel et culturel et celui-ci doit être mis en valeur. Cette valorisation passe notamment par :

- La possibilité de réaliser des équipements légers permettant de découvrir et comprendre les milieux naturels, en particulier en liaison avec la Maison de la Nature et de l'Oiseau ;
- La préservation des perspectives visuelles qu'offrent les points de vue ;
- La possibilité de réaliser des équipements légers permettant la découverte du patrimoine culturel relatif à la première guerre mondiale et aux ruines de l'ancien château.



Les dispositions du PLU favorisent l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.

## **OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

---

En accord avec les législations d'ordre supérieur (loi « Climat », SRADDET, SCoT), le PLU s'efforcera de limiter le prélèvement de terres agricoles et naturelles.

À cette fin :

⇒ La superficie des zones constructibles est adaptée aux capacités définies pour l'accueil de nouveaux logements permettant d'atteindre les objectifs de population fixés par le PADD. La délimitation des zones constructibles se base ainsi sur un projet et non sur une politique d'offre foncière indéfinie.

⇒ Les capacités des extensions au-delà les limites de l'enveloppe bâtie du village actuel ne correspondent qu'aux besoins ne pouvant être satisfaits par la densification. Il est à cet égard remarqué que le nombre de logements vacants correspond au « turn-over » des changements d'occupants et ne peuvent être comptés comme mobilisables. Les potentialités de réalisation de logements dans d'anciens bâtiments par changements de destination sont estimées à **2 logements**.

Huit dents creuses ont été identifiées. Le rythme de mise sur le marché pour des terrains situés en cœur de village dans le secteur permet d'estimer la capacité mobilisable 50% environ, ce qui représente ici **4 logements**. Les extensions doivent donc permettre de réaliser environ 7 logements.

⇒ Les extensions se feront en continuité avec le tissu urbain actuel.

### ***BILAN PRÉVISIONNEL DE LA CONSOMMATION D'ESPACE :***

Renouvellement Urbain (« dents creuses »)	Extension
Environ 0,5 ha	environ 0,5 ha