

Commune de Nesles-la-Montagne

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables
Document n°2

Document support au débat au
sein du Conseil Municipal en
date du

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

PREAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les 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 servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :**

❖ ***définit les orientations générales des politiques (première partie du présent document)***

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

❖ ***arrête les orientations concernant (deuxième partie du présent document)***

- l'habitat,
- les transports
- les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

❖ ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (troisième partie du présent document).***

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ⇒ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ⇒ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ⇒ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :



Sur toute la commune,
**le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit**
qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs
**les orientations d'aménagement
et de programmation**
(dont l'esprit doit être respecté)



Première partie : **Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

La commune de Nesles-la-Montagne est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 mars 2002 et modifié le 13 janvier 2009. La commune a décidé de réviser ce POS (qui deviendra caduc en avril 2017) pour les raisons suivantes :

- *Etablir un équilibre entre le renouvellement urbain et le développement urbain, la maîtrise et le développement de l'espace rural,*
- *Préserver les espaces agricoles, viticoles et protéger les espaces naturels en respectant les objectifs de développement durable,*
- *Diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale dans l'habitat urbain,*
- *Définir des objectifs chiffrés en matière de développement démographiques de la commune cohérente avec la capacité des équipements ;*
- *Rendre compatible les dispositions du PLU avec le SCOT élaboré par l'U.C.C.S.A. (Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne).*
- *Prendre en compte le P.P.R.icb (Plan de Prévention des Risque Inondations et Coulées de Boue) approuvé le 01 avril 2015.*
- *Tenir compte du patrimoine local ;*



Le diagnostic du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- ❖ une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de la commune de **NESLES-LA-MONTAGNE** dans les domaines, de l'habitat, des activités des équipements et des services à la population,
- ❖ Des enjeux environnementaux se traduisant par la présence sur le territoire communal :
 - De trois zones Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F),

- Des espaces naturels sensibles
- Des corridors écologiques
- de massifs forestiers présentant un intérêt paysager et environnemental,
- de zones humides présentant un intérêt écologique,
- de secteurs à risque à préserver de l'urbanisation nouvelle

La commune de **NESLES-LA-MONTAGNE** souhaite promouvoir dans son Plan Local d'Urbanisme un développement équilibré du territoire par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe en termes :

- d'accueil de population,
- d'insertion dans le contexte paysager et dans la morphologie urbaine des nouvelles zones d'urbanisation,
- de protection des milieux agricoles,
- de préservation des milieux naturels les plus sensibles du territoire communal et des continuités écologiques identifiées sur le territoire dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation



Deuxième partie : **Les orientations détaillées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT



NESLES-LA-MONTAGNE est une commune rurale qui a su profiter de sa situation privilégiée sur une vallée constituant un lieu de passage important et de la proximité de l'agglomération castelthéodoricienne pour se développer au cours de ces dernières années avec une évolution constante de la population communale.

Selon les informations communales on dénombre en 2016, 1230 habitants sur le territoire.

Son positionnement au sein de l'agglomération castelthéodoricienne participe à cette attractivité résidentielle ;



attractivité renforcée par la présence de la gare ferroviaire de Château-Thierry, distante d'environ 4km, reliant directement le territoire à Paris Gare de l'Est. Les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2012 confirment ce dynamisme avec la construction 27 logements (dont 23 logements locatifs sociaux).

Ce positionnement et la présence d'un bon niveau d'équipements publics et de services à la population permettent à la commune de jouer un rôle de **pôle structurant** au sein de la Communauté de Communes de la Région de Château-Thierry.

Le parti d'aménagement retenu par les élus vise conforter cette fonction de pôle structurant tout en préservant le territoire communal d'une urbanisation excessive, consommatrice d'espace et **atteindre à l'horizon 2025 une population communale d'environ 1 400 habitants.**

Cet objectif est adapté aux besoins et aux capacités de la commune de Nesles-la-Montagne notamment en matière de réseaux (eau potable – assainissement – desserte).

Pour satisfaire ce seuil de population tout en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages et des terrains encore disponibles au sein des zones bâties, le besoin en logements nouveaux est estimé à environ 100 constructions nouvelles.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

➤ **Conforter l'urbanisation sur les terrains disponibles et desservis par les réseaux (dents creuses) pour :**

- créer un bourg homogène dont les caractéristiques des quartiers sont aisément perceptibles en évitant le mitage des espaces agricoles et naturels,
- limiter les frais de viabilisation de nouveaux terrains

➤ **Proposer des possibilités d'extension dans la continuité du bourg :**

- Compte tenu des capacités d'accueil relativement limitées au sein des zones bâties, deux zones à urbaniser (AU) seront définies dans la continuité du bourg afin de limiter autant que faire se peut les impacts tant sur les espaces naturels que sur la profession agricole (morcellement des parcelles).
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation et des emplacements réservés seront prévus au PLU afin de permettre un aménagement cohérent et une desserte organisée pour ces futurs quartiers.

➤ **Enfin dans un souci de mixité cette politique d'accueil de nouvelles constructions sera réalisée en ...**

- Favorisant la mixité urbaine au sein des zones d'extension en permettant au sein des secteurs définis les activités à usage de commerces, bureaux ou services compatibles avec la vocation

principale de la zone à savoir l'habitat.

- Poursuivant la politique de l'habitat en termes de diversité des types de logements (accession à la propriété, locatifs, logements individuels, collectifs) et de mixité des populations.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES, COMMERCIALES, LES SERVICES ET EQUIPEMENTS

➤ Maintenir et développer le tissu économique local

La commune de NESLES-LA-MONTAGNE accueille plusieurs activités économiques répartis au sein du bourg.

Si la création d'une zone d'activité n'est pas justifiée sur la commune, le PLU permettra au sein des zones bâties, l'accueil d'activités économiques et commerciales dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et n'engendrent pas de nuisances notamment pour l'habitat.

➤ Les activités viticoles et agricoles

L'activité agricole et viticole est dominante sur le territoire, à la fois en terme d'occupation de l'espace, mais aussi en tant qu'activité génératrice d'emplois. NESLES-LA-MONTAGNE dispose de terrains bénéficiant de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne ». Ce territoire viticole est source d'une richesse, tant économique que culturelle, qu'il convient de préserver.





La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur. Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Protéger l'économie agricole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci.
- Assurer une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » en limitant les utilisations du sol pour préserver cette ressource.
- Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

➤ **Les équipements**

Afin de satisfaire aux exigences en matière de protection des personnes et des biens, la commune de Nesles a lancé une étude d'aménagement hydraulique sur l'ensemble de son bassin versant. Il s'agit d'une réflexion globale menée sur l'ensemble du bassin versant viticole avec pour objectif de définir des mesures pour limiter les phénomènes de ruissellement. Dans le cadre de cette étude, la création de plusieurs bassins de rétention est prévue ; les travaux débuteront en 2017.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS, LES TRANSPORTS ET LES LOISIRS

➤ Les déplacements et les transports

Plusieurs mesures seront prises dans le cadre du PLU de manière à ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, à améliorer le niveau de sécurité routière :

- Le règlement du PLU fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- Une réflexion sera menée sur l'accès, la desserte des zones d'extension qui seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée.

➤ Les loisirs :

- Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées seront identifiés au PLU.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

La Communauté de Communes, en transférant la compétence à l'USEDA, s'est engagée à installer le haut débit sur l'ensemble du territoire communautaire dans les années à venir ; cette politique devrait favoriser l'accueil d'activités et d'habitants.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Il s'agit essentiellement de

- préserver les éléments identitaires de la commune,
- assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains et assurer le traitement des franges des espaces naturels et des limites entre les espaces à vocation différentes (espaces urbanisées et espaces agricoles notamment)

Dans cette perspective le PLU oriente son action de la façon suivante :

☞ **Préserver les lieux identitaires** du territoire communal à savoir :

- Le cordon boisé présent aux abords du rû de Nesles,
- Les pairies et vergers présents au pied des versants, ceinturant ainsi la zone urbanisée.
- Les mares présentes aux abords et au sein de la zone bâtie.

☞ **Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements** ayant un rôle paysager significatif dans l'espace agricole ouvert ou dans les trames urbanisées en les identifiant au titre des éléments de paysage à préserver.

☞ **Maintenir la protection du front arboré en bordure de la RD1**



☞ **Protéger les spécificités architecturales du patrimoine bâti** par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de Nesles et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.

☞ **Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développements**. Les nouveaux développements doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux. Ils doivent s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.). Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune de Nesles bénéficie d'un environnement naturel qu'il convient de préserver. C'est un territoire riche par sa diversité paysagère et écologique puisqu'il regroupe à la fois des zones boisées et agricoles et des espaces naturels identifiés.



Plusieurs enjeux environnementaux ont d'ailleurs été plus particulièrement identifiés :

- protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire,
- garantir le fonctionnement écologique du territoire, en maintenant les coulées vertes et les corridors écologiques.
- Adapter l'urbanisation aux risques identifiés sur le territoire.

La mise en œuvre de cette orientation passe par :

↳ **La préservation des secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères,** afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité.

↳ **La préservation des cours d'eau** pour maintenir les équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber.

↳ **La préservation des continuités écologiques** : le développement de l'urbanisation à Nesles ne devra pas constituer d'obstacle ni nuire aux espaces naturels recensés (ZNIEFF). L'urbanisation, les infrastructures de transport et de communication, l'exploitation des ressources naturelles fractionnent les milieux naturels et agricoles et rompent les dynamiques écologiques de nombreuses espèces. Afin de limiter les impacts du développement sur les milieux, le PLU assurera leur protection.

↳ **Le respect du cycle et de la qualité de l'eau** en conditionnant l'ouverture et les modes d'urbanisation à l'existence de réseaux collectifs d'assainissement et en exigeant une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération de façon à compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation (mise en œuvre de techniques alternatives de stockage, de collecte et d'infiltration des eaux).

↳ **La protection des secteurs à risques** identifiés sur le territoire communal visant à limiter l'exposition au risque ainsi que l'aggravation du risque.



Troisième partie : **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables de la commune de Nesles-la-Montagne se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec :

- **Un objectif démographique plus modéré** qu'en 2002 se traduisant par une consommation foncière moins importante pour l'habitat, cohérente avec les objectifs du Scot : 6.5 hectares au POS de 2002 contre **2.90 hectares** aujourd'hui (zones 1AU : 2.60 hectares et extensions en zone urbaine : 30 ares).
- **L'optimisation des potentiels du tissu urbain existant** en favorisant le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie : l'analyse du tissu fait apparaître une réceptivité restant dans le tissu urbain au sein du bourg et des deux hameaux principaux de 1.90 hectare.
- **En cohérence avec le Scot, un objectif de densité minimale d'environ 35 logements** visant à limiter l'étalement urbain.

Les objectifs de développement du PLU de Nesles-la-Montagne visent à concilier une extension des zones bâties nécessaire au projet communal et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.

Ainsi le bilan de la consommation d'espace est le suivant :

Bilan de la consommation foncière...	POS	projet de PLU
.....Pour l'habitat	6.50 hectares	2.90 hectares

- **Soit une réduction des espaces consommés de 3 hectares 60 ares.**

ANNEXE – STOCK FONCIER A VOCATION D’HABITAT ET PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES

❖ Maintien de la population – « point mort »

Hypothèse : Maintien du nombre d’habitants actuel

	1982	1990	1999	2012		2025
Population	883	928	1071	1228		1228
Taille des ménages	3.3	3.1	3	2.7		2.5
Taux annuel d’évolution de la taille des ménages	-0,67%					
Nombre de ménages	268	300	362	453		491

Si l’évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, d’ici 2025, un ménage se composera de 2,5 personnes (taux annuel : -0,68% constaté entre 1999 et 2012). Une quarantaine de logements sont nécessaires au maintien du nombre d’habitants actuels.

❖ Les objectifs définis au Scot pour la commune de Nesles-la-Montagne, identifiée comme pôle-structurant

- ⇒ Stock foncier : 4.65 hectares dont 2.2 à 2.6 hectares en zone d’extension
- ⇒ Densité : 35 à 45 logements par hectare
- ⇒ Mixité sociale : 25 à 35 % de logements sociaux

❖ Les disponibilités foncières en zone urbaine (dents creuses) et zones 1AU

La capacité d’accueil est très difficile à évaluer car elle dépend de plusieurs facteurs qui ne sont pas maîtrisés :

- La taille des parcelles; pour respecter les objectifs de densité définis au Scot
- La forme de ces parcelles (importante en rapport avec les obligations de recul par rapport aux limites) ;
- La volonté des maîtres d’œuvres d’utiliser ou pas tous leurs droits à construire (emprise au sol, hauteur, recul...) ;
- La nécessité plus ou moins grande de déduire des surfaces qui ne seront de fait pas construites au sein des zones urbanisées sous forme d’opération d’ensemble (espaces verts, voirie...) ; nous retiendrons 20% compte tenu de la configuration des parcelles et des règles imposées.

- Un taux de non réalisation (non utilisation des opportunités foncières par les ayants droits ou utilisation à des fins autres que l'habitat). Nous retiendrons un taux de réalisation de 50% au sein des zones urbaines.

⇒ Renouvellement urbain (dents creuses au sein de Nesles bourg et des hameaux) :

- Dents creuses centre bourg

Surface totale	10 000 m ²
Taux de rétention de 50%	5000 m ²

- Dents creuses hameaux de Pétret et Balloy

Surface totale	9300 m ²
Taux de rétention de 50%	4650 m ²

⇒ Extensions (zones 1AU)

Nom de la zone	1AU le bas de la Picherelle	1AU le bas des Vignolles
Surface totale	9000 m ²	17 000m ²
Déduction équipements communs de 20% (voirie, espaces verts, etc,)	7 200 m ²	13 600 m ²

⇒ Projection en nombre de logements

Surface totale (renouvellement et extensions)	30 450 m ²
Densité imposée au projet de Scot	35/log par hectare
Projection en nombre de logements	106 logements

⇒ Projection en nombre d'habitants

- Total général : 106 constructions nouvelles
 - 40 logements pour une stabilisation à 1 230 habitants
 - 66 logements pour une population estimée à 1 395 habitants soit sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2.5 personnes 165 habitants supplémentaires
- croissance démographique

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2016	1230	13.41%	1.27%
2026	1 395		

A titre de comparaison la croissance annuelle entre 2007 et 2012 était de 1.22%