



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P A D D)

LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du dossier de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Aussi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, conformément aux articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'urbanisme les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation générale du territoire communal

LA DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Neufchelles précise les orientations à mettre en place pour répondre aux besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

C'est une politique dont la stratégie vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire communal qui vise le progrès économique et social, tout en préservant l'environnement.

La réflexion d'aménagement doit donc prendre en considération trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- > Les données sociales
- > Les données économiques
- > Les données environnementales

LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS COMMUNALES

La traduction de ces orientations s'exprime dans les documents qui composent le P.L.U. : le rapport de présentation pour la description de la situation du village et la justification des contraintes administratives, le plan de zonage et le règlement d'urbanisme pour leur définition spatiale et réglementaire.



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES

REPORT OF THE COMMITTEE ON THE PROGRESS OF THE PHYSICAL SCIENCES

The Committee on the Progress of the Physical Sciences was organized in 1946 to study the progress of the physical sciences in the United States and to make recommendations to the National Science Foundation and the National Academy of Sciences. The Committee has held several public hearings and has received many suggestions from scientists and the public. It has also conducted extensive research into the organization and administration of the physical sciences in the United States.

1. THE PHYSICAL SCIENCES IN THE UNITED STATES

The physical sciences in the United States have made remarkable progress in the past few decades. This progress has been the result of a combination of factors, including the efforts of individual scientists, the support of the National Science Foundation and other federal agencies, and the contributions of the private sector.

One of the most significant achievements of the physical sciences in the United States has been the development of the atomic energy program. This program has led to the discovery of nuclear fission and the development of nuclear power and nuclear weapons.

Another major achievement has been the development of the space program. This program has led to the discovery of many new celestial objects and the development of new technologies for space exploration.

The progress of the physical sciences in the United States has also been the result of the efforts of individual scientists. Many of the most important discoveries in the physical sciences have been made by individual scientists who have worked in isolation or in small groups.

However, the progress of the physical sciences in the United States has also been the result of the efforts of the National Science Foundation and other federal agencies. These agencies have provided the funding and support that have allowed scientists to conduct their research.

The progress of the physical sciences in the United States has also been the result of the contributions of the private sector. Many of the most important discoveries in the physical sciences have been made by scientists who have worked for private companies.

The progress of the physical sciences in the United States has been the result of a combination of factors, including the efforts of individual scientists, the support of the National Science Foundation and other federal agencies, and the contributions of the private sector.

LES TROIS GRANDS OBJECTIFS DU P.A.D.D.

Le P.L.U. de Neufchelles doit définir les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Le projet de la commune s'appuie sur l'intérêt paysager des sites naturels et bâtis, la richesse écologique du territoire, et cherche à diversifier la typologie du logement en résorbant par ailleurs l'absence d'une centralité urbaine.

Le projet de Neufchelles repose sur trois grands objectifs :

1. Un objectif de maîtrise de l'évolution démographique en ciblant les secteurs constructibles et en diversifiant l'offre de logements.
2. Un objectif de protection de l'environnement et du cadre de vie en interdisant les constructions sur les sites de grand intérêt paysager ou/et de grand intérêt écologique, et en respectant les règles d'implantation et d'architecture traditionnelle locale.
3. Un objectif de développement économique en autorisant diverses activités commerciales ou de services dans le tissu urbain dense de la commune.

OBJECTIF 1 : UN DEVELOPPEMENT MAITRISE

Maîtrise de la croissance démographique :

La commune de Neufchelles fait le choix d'une croissance modérée de sa population afin d'assurer une gestion réaliste des ses équipements publics tout en maintenant un équilibre des différentes tranches d'âge de la population.

Menacée par la pression périurbaine de la région parisienne, il s'agit avant tout d'éviter le risque d'une augmentation trop rapide de l'urbanisation pour la commune, phénomène rencontré par la plupart des communes de l'Oise limitrophes de la Seine-et-marne. Les ressources fiscales de la commune sont faibles et ne permettront pas de faire face aux besoins engendrés par l'arrivée massive de jeunes familles.

Pour garantir une parfaite maîtrise d'apport de population, le zonage et le règlement du P.L.U. prévoient des zones IAU et IIAU. La zone IAU est urbanisable à l'approbation (caractère exécutoire) du P.L.U. mais la zone IIAU n'est urbanisable qu'après (au minimum) une modification du P.L.U. : procédure qui nécessite une enquête publique et une délibération du Conseil Municipal.

Enfin, pour préserver l'intérêt paysager des lieux (trame parcellaire, caractère verdoyant et « aéré ») le règlement du P.L.U. contrôle et **limite les possibilités de division foncière et donc de densification** des secteurs de maison individuelle : UB et UC. Les terrains constructibles sont de grande dimension c'est à dire supérieure ou égale à 700 m² en zone UB et supérieure ou égale 3000 m² pour la zone UC, et le Coefficient d'Occupation des Sol (C.O.S.) est fixé à 0.35 en zone UB et 0.15 en zone UC.

Diversification de l'offre de logements :

Afin de répondre à la demande locale et pour l'accueillir de nouvelles familles, il s'agit de :

- diversifier l'offre des logements en accompagnant la demande en terme de petits logements,
- favoriser l'équilibre accession/location
- privilégier la logique de renouvellement urbain avec la réalisation d'une centralité urbaine et la réhabilitation ou la reconversion du bâti existant
- favoriser la mixité sociale par l'implantation de logements aidés

OBJECTIF 2 : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

Le milieu naturel :

La politique communale doit engager une réflexion sur le devenir des espaces en cours de transition : les coteaux, les lieux humides notamment. Les mesures agro-environnementales peuvent être une solution.

Le P.L.U. évite toute intervention verticale imposante sur le plateau et laisse ces terres en lien avec la ferme de Chenevières.

Il conserve également le principe d'implantation du bâti sur le coteau (groupé) et donc évite la dilution et le mitage des paysages.

Le potentiel du point de vue sur les vallées sera valorisé par un circuit piéton, un panorama ou table d'orientation. Les chemins liant les espaces et permettant une découverte des paysages seront préservés, de même que ceux qui forment une boucle communale.

Les zones humides sont protégées de toute constructibilité (zone naturelle dans le règlement de P.L.U.) et les zones d'Intérêt écologiques, faunistiques et floristiques (ZNIEFF) également protégées, sont répertoriées et délimitées sur les documents graphiques.

Enfin, il est indispensable de maintenir l'activité agricole afin de préserver les paysages et la tradition rurale de la commune. L'activité agricole contribue à l'entretien des bois, des chemins, des berges des rus et des haies.

Le milieu bâti

Les dispositions de l'article 11 (règlement) de la zone UA du P.L.U. préservent la typologie des constructions anciennes en respectant les modes d'implantation et les règles architecturales traditionnelles locales.

Les règles de densité pour le bâti ancien (articles UA.9, UA.10 et UA.14) favorisent les opérations de réhabilitation et permettent d'accentuer le caractère du centre ancien du bourg et du hameau de Beauval.

Le diagnostic territorial décrit le bourg de Neufchelles comme un « village rue », et afin de maintenir ce caractère, les zones constructibles évitent d'étendre le bâti sous forme de « tache ».

Le bourg ne doit cependant pas être diluer et l'implantation des nouvelles constructions est prévue de façon groupée afin de ne pas consommer trop de foncier. Pour bonne intégration au bâti existant, l'opération principale de construction prévue, est située aux abords de l'église avec création d'une place publique.

Afin de respecter l'identité du village, le zonage qui définit les secteurs constructibles, n'offre pas de possibilité de s'implanter plus haut sur le coteau.

En matière d'extension urbaine, le choix communal est d'étoffer le bourg et non pas le hameau déjà assez conséquent.

Les espaces de vie collective de la commune : école, mairie, église, sont liés par une opération d'habitat aux abords de l'église, avec notamment la réalisation d'une place publique. Il s'agit de donner un espace public au centre village et de ne pas laisser l'église et le corps de bâtiment ancien qui l'accompagne à l'écart.

La commune agit également en faveur et dans le respect du patrimoine naturel ou bâti ancien. Elle a choisi d'appliquer l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

Celui-ci expose en son 7° que :

« Les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les fermes et les demeures à caractère remarquables seront protégées de l'urbanisation. L'augmentation de la productivité et les méthodes d'exploitation dans ce secteur accélère les mutations des bâtiments agricoles.

L'orientation communale vise à prendre en compte ces mutations. Les conversions des fermes (hameau de Beauval et ferme de Chenevières) sont possibles pour des usages de type centre équestre, gîtes ruraux et habitation limitée en surface hors œuvre nette.

Enfin, Sans lien direct avec les dispositions du P.L.U., la politique communale s'orientera vers des actions d'aménagements routiers et paysagers de la route départementale.

La traversée par la route départementale du bourg par les véhicules pose de plus en plus de problèmes d'excès de vitesse. La pose de panneaux, le traitement des entrées de bourg par des rétrécissements de chaussée devraient entrer dans le cadre d'une réflexion avec le département sur l'aménagement des routes départementales qui traversent la commune.

La création d'un piste cyclable et piétonne entre le bourg et le hameau ?

Les risques d'inondation par ruissellement :

Pour se protéger des risques d'inondation liés aux ruissellements des eaux de plaine, la commune :

- Limite la constructibilité sur le bourg et le hameau de Beauval,
- Prévoit un emplacement réservé pour un bassin de rétention sur le hameau de Beauval,
- Protège des espaces boisés qui contribuent à retenir et orienter les eaux de ruissellement.

OBJECTIF 3 : UN OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Soucieuse d'améliorer la vie locale, la commune offre la possibilité en zone UA (secteur dense de la commune) la création d'activités commerciales, artisanales ou de service. Par ailleurs, l'activité est source de revenu fiscal pour la commune et donc contribue à la réalisation d'équipements collectifs nécessaires aux administrés.

Cependant, les activités qui seraient sources de nuisances pour le voisinage et l'environnement sont interdites.

