

COMMUNE DE CHELLES
(OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET
D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT
DURABLE

Vu pour être annexé à la délibération
en date du:

Prescrit le : 27 mars 2009

Arrêté le: 4 mai 2012

Approuvé le: 22 mars 2013

*Bureau
d'études*

*S.A.R.L. d'architecture "Aménager le territoire"
15, rue des Veneurs- 60200 COMPIEGNE
Tél 03 44 20 04 52 - Fax 03 44 86 88 37*

TABLE DES MATIERES

Avant-propos	3
Le Projet d'Aménagement et de développement Durable	4
1 - En terme économique et social	7
2 - En terme démographique et d'habitat.....	7
3 - En terme d'architecture et d'urbanisme :	8
4 – En terme d'environnement :	9
5 – En terme de paysage	14
6 - En terme de sécurité routière et de déplacements :	16
7- En terme de réseaux :	16
Plan du projet d'aménagement et de développement durable	18

AVANT-PROPOS

La **Loi S.R.U.** (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13/12/2000, a transformé les Plans d'Occupation des Sols (POS) en **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**. Si le PLU est un document juridique qui fixe les droits d'utilisation des sols, il est avant tout un document d'aménagement et de développement, et surtout l'expression d'un projet urbain.

Les POS reposaient sur une réglementation de l'usage des sols, et sur une logique fonctionnelle de zonage. Cet outil d'aménagement avait été conçu dans l'objectif d'accompagner le développement urbain.

Aujourd'hui, les communes doivent faire face à un impératif de restructuration des espaces urbains, une logique de développement de la ville ou du village sur lui-même afin d'éviter "l'étalement urbain excessif".

Les PLU, doivent désormais énoncer clairement un projet urbain au regard des objectifs de **Développement Durable**. Ils déterminent ainsi les grandes orientations en matière :

- de diversité de l'habitat
- de traitement des espaces publics (places, rues, venelles, ...)
- de préservation du paysage (entrées de village, espaces boisés, ...).

Définition du P.A.D.D.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être précédé d'un nouvel élément : **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le PADD est un document indépendant du rapport de présentation et du règlement. Il n'est pas opposable (Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003).

Le PADD comprend un état des lieux de la commune et l'ensemble des orientations d'urbanisme et d'aménagements, au niveau du territoire communal et d'un schéma d'orientation à l'échelle communale

Ce document est soumis à la concertation selon les modalités

fixées par le Conseil municipal de Chelles

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Introduction

La rédaction du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un enjeu majeur et complexe qui consiste à traduire la vision collective d'une commune dans les documents et les règles qui s'imposeront dans les années à venir.

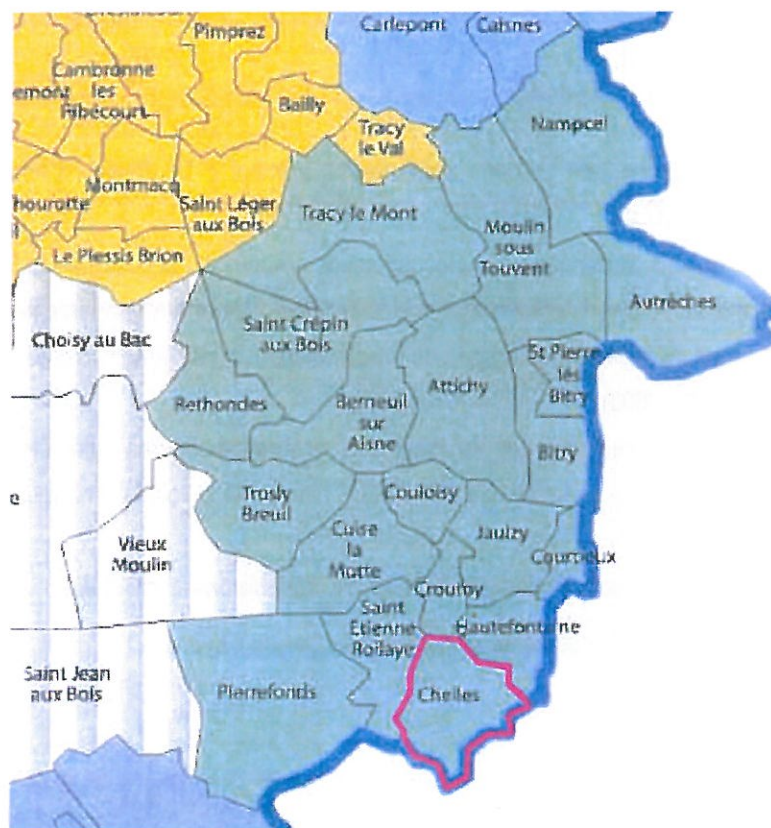
Le PLU doit obligatoirement être précédé d'un projet d'aménagement et de développement durable. Ce document préalable, présenté ici, a été élaboré dans l'état d'esprit général du futur PLU.

Présentation géographique de la commune

Chelles, commune de 449 habitants (en 2007), se situe dans le canton d'Attichy, à l'Est du département de l'Oise.

Sa superficie est de 9,08 km² soit une densité de 48 habitants au km² (INSEE).

Chelles est une des communes rurales qui composent la « Communauté de Communes du Canton d'Attichy » dotée d'un SCOT approuvé.



Communauté de Communes du Canton d'Attichy

La commune de Chelles est organisée à partir d'une vallée qui a découpé le plateau agricole. Celle-ci est relativement marquée ce qui implique des contraintes en terme d'hydromorphie et de ruissellements mais des atouts certains en termes de sites et de qualité paysagère.

Elle se compose d'un village centre structuré par d'anciennes fermes patrimoniales et d'un hameau « Bérogne » niché au sud de la commune dans le fond de vallée du ru du Vandy.

La situation géographique et économique de Chelles est privilégiée : la commune est située à quelques km d'un bourg touristique : la ville de Pierrefonds ; à moins de 20 km de Compiègne, Villers-Cotterets, Crépy-en-Valois et Soissons qui assurent un rôle économique, de transport et de services structurant.

Autour de son patrimoine architectural, la commune a de réelles qualités touristiques matérialisées par ses chemins de randonnées, la présence d'une auberge, la qualité de son centre de village.



Situation du village au regard des pôles d'attraction

Les principes :

Le PADD de la commune peut se résumer en trois principes qui proposent les grands objectifs de travail de la commune pour les années à venir afin de conforter sa situation et de résoudre les problèmes existants.

1. Assurer un développement modéré de la commune en respectant le SCOT « Oise-Aisne Soissonnaises » et en assurant une mixité urbaine et sociale réelle.
2. Prendre en compte les risques naturels et assurer les protections nécessaires au maintien des trames vertes et bleues du village conformément au Grenelle de l'environnement.
3. Assurer un développement économique et social local qui utilise toutes les ressources locales : Agriculture, activités culturelles et sociales, artisanat, commerces et loisirs verts s'appuyant sur les gîtes ruraux et maisons d'hôtes.

Ces principes s'expriment dans les thèmes déclinés aux pages suivantes.

1 - En terme économique et social

Diagnostic :

- Quatre grandes exploitations agricoles sont implantées dans la commune.
- D'autres activités existent au sein de la commune à dominante touristique : hôtel-restaurant, auberge, 7 chambres d'hôtes, gîtes ruraux.
- Le revenu net imposable moyen par foyer fiscal de Chelles (28 181 euros) est supérieur au revenu net imposable moyen par foyer fiscal de l'Oise (22 896 euros).

Objectifs :

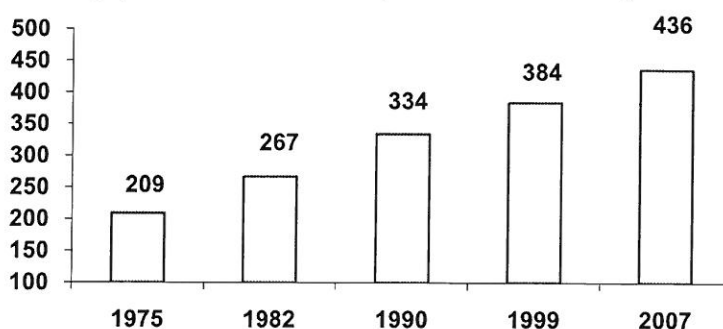
- Protéger l'économie agricole
- Etudier l'opportunité d'un commerce multiservices de proximité
- Développer le tourisme vert

2 - En terme démographique et d'habitat

Diagnostic :

Démographie :

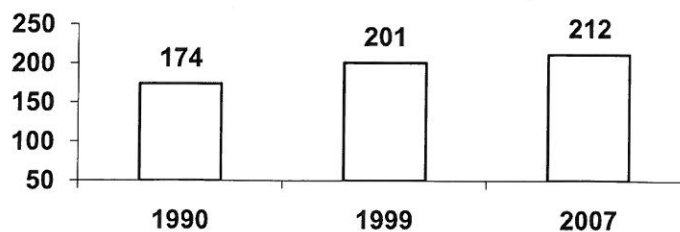
Evolution de la population sans double compte entre 1975 et 2007 (source : INSEE)



- La commune de Chelles connaît une constante augmentation de sa population depuis 1975. En 32 ans, sa population a plus que doublé, passant de 209 habitants à 436 habitants.
- 52% des habitants en 2004 ont moins de 10 ans d'ancienneté dans la commune.

Logement :

Evolution du nombre de logements de 1990 à 2007 (source : INSEE)



- En 2007, plus de 9 personnes sur 10 sont propriétaires de leur logement (96,6% de propriétaires). On compte 2,3% de locataires et 1,1% de logés gratuitement.
- On peut remarquer un net déséquilibre entre la taille des logements et la taille des ménages. Plus de la moitié des ménages est constitué de 1 à 3 personnes, alors que la majorité des logements ont 5 pièces et plus (61,3% du parc).

Equipements :

- La commune possède une école, une salle polyvalente, une bibliothèque, une église et une restauration scolaire.

Objectifs :

Démographie :

- Un objectif de croissance de 1% par an est fixé soit une population totale de 520 habitants dans 10 ans (soit + 86 habitants par rapport à 2007 en 10 ans), conforme aux objectifs du SCOT.

Logement :

- L'objectif de construction est de 1 à 2 logements par an (2,86 maisons par an au cours des 14 dernières années). Le SCOT prévoit pour la commune de Chelles 15 à 20 logements en 15 ans.

Equipements :

- Opportunité à étudier

3 - En terme d'architecture et d'urbanisme :

Diagnostic :

La commune s'inscrit dans l'entité architecturale du soissonnais qui est caractérisée par un vocabulaire de maisons en pierre avec le plus souvent des pignons à redent dits « pas de moineaux »

L'analyse urbaine et architecturale menée sur la commune a permis de distinguer 5 types de paysage urbain :

-  Paysage urbain dit "d'origine villageoise"
-  Paysage urbain de type organique: le Faubourg rural
-  Paysage urbain de type organique: le Faubourg mi rural, mi résidentiel
-  Paysage urbain de type organique
-  Paysage urbain de type "Hameau": Bérogne



La structure urbaine initiale s'organise autour de l'église et de fermes structurantes qui constituent l'assise du village. Le hameau de Bérogne et quelques écarts en fond de vallée (Vichelles et les Bourbettes) constituent d'autres structures urbaines à partir de fermes ou de moulins. Le développement du village s'est caractérisé par le liaisonnement de tous ces ensembles et une structure urbaine en croix du village.

Objectifs : Préserver la qualité architecturale et urbaine de la commune

En ce qui concerne le tissu urbain existant :

- Préserver les grands principes d'organisation des paysages urbains d'origine villageoise (village ancien) et organique (faubourgs),
- Veiller pour ces paysages urbains au respect des règles de l'art en matière de réhabilitation des façades de constructions anciennes ainsi qu'à la maîtrise en cas d'insertion de constructions nouvelles lors de démolition du bâti ancien.
- Protéger le bâti traditionnel en respectant ses caractéristiques (exemple : pas de moineaux) et son intégrité (la transmission de certains savoir faire en matière de bâti rural reste primordial)
- Interdire les constructions en double rideaux et remplir les "vides urbains".
- Classer les murs

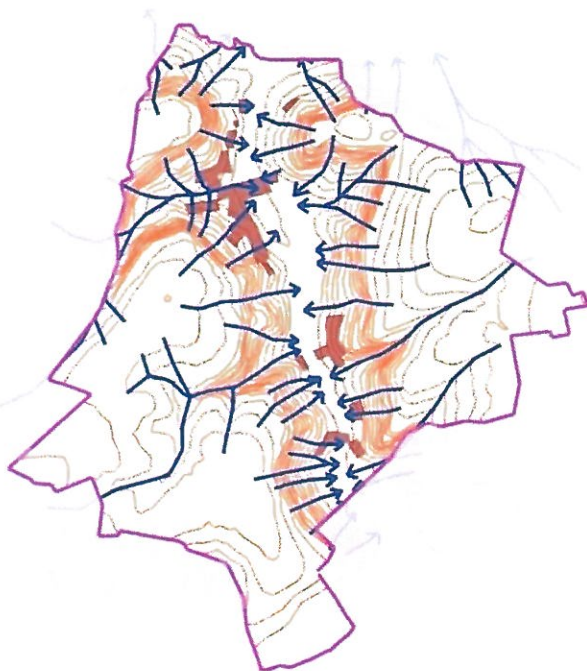
En ce qui concerne les extensions urbaines :

- Respecter l'organisation urbaine existante pour les implantations futures qui se feront sur les zones d'enjeux
- Inscrire l'urbanisation nouvelle dans la continuité de l'existant en respectant un bouclage des trames viaires, des protections paysagères (trame verte), la prise en compte des circulations douces, la mise en place d'architectures innovantes notamment au plan bioclimatique.

4 – En terme d'environnement :

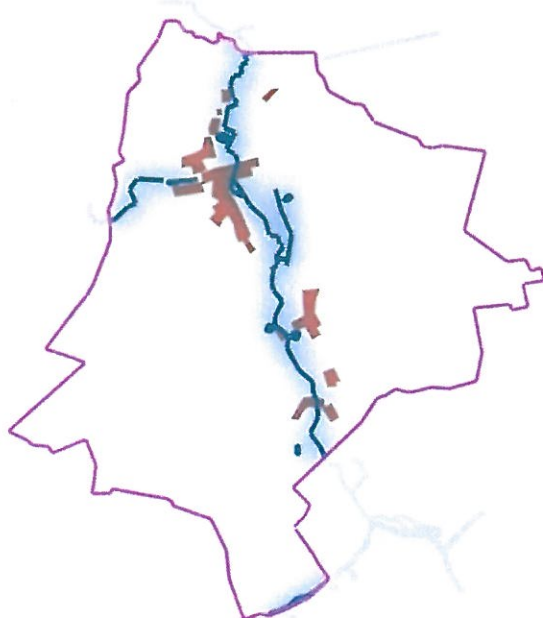
Diagnostic

Topographie :



La situation topographique de la commune induit une sensibilité forte au ruissellement ce qui constitue une contrainte importante pour l'occupation humaine.

Hydrographie :



La commune est structurée par le ru du Vandy affluent de l'Aisne dans une direction Sud-Nord.

Géologie :



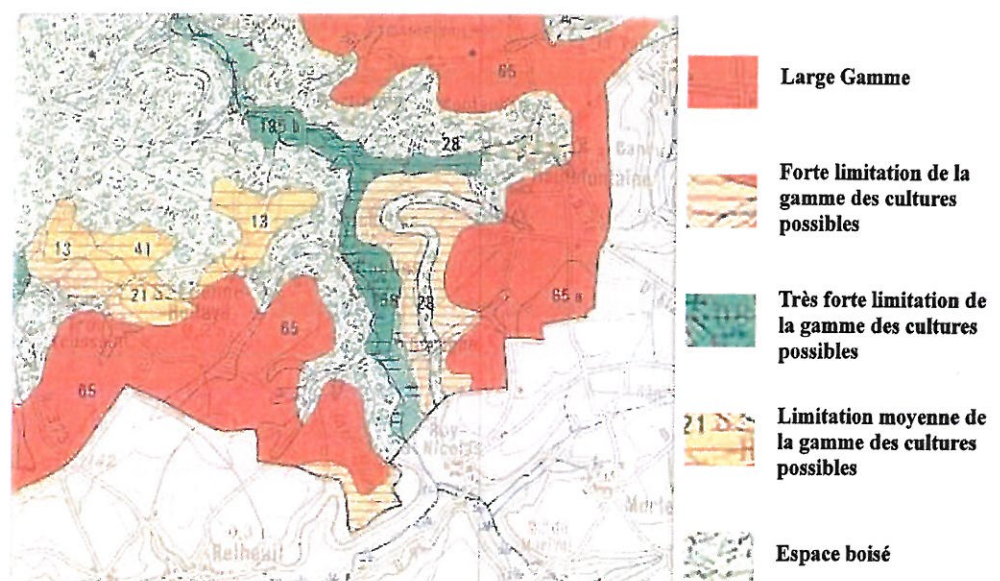
La commune est structurée par un plateau calcaire dit « plateau du Soissonnais » recouvert de limons fertiles. La vallée a mis en évidence sur le versant un certain nombre de gisements géologiques dont au pied du calcaire :

- Les argiles de Laon imperméables et génératrices de sources
- Les sables du Cuisien qui possèdent une nappe perchée réagissant aux aléas climatiques.
- Les alluvions du fond de vallée qui déterminent une hydromorphie permanente.
- Des formations de dépôts en bas de versant (colluvions) expriment la réalité des processus d'érosion sur ces versants.

Cette situation géologique induit des contraintes fortes :

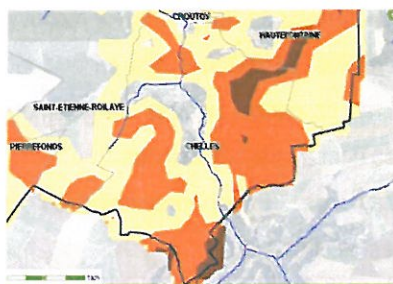
- Fragilité des versants
- Possibilité d'érosion (coulées de boue)
- Hydromorphie liée aux argiles de Laon, à la remontée de nappe du Cuisien et aux formations alluviales.

Pédologie :

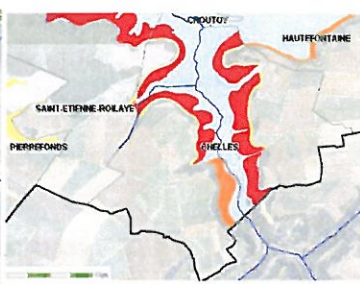


Risques

La commune est concernée par plusieurs risques à prendre en compte sur son territoire :



Risques de coulées de boue



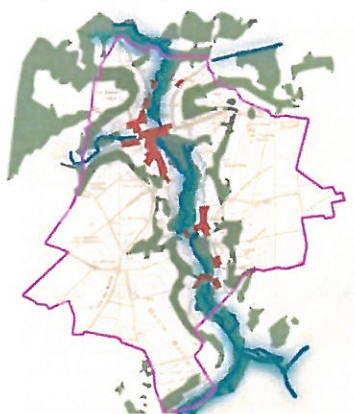
Risques de remontées de nappe



Risques de mouvements de terrain

Un risque de retrait gonflement des argiles est également présent sur la commune.

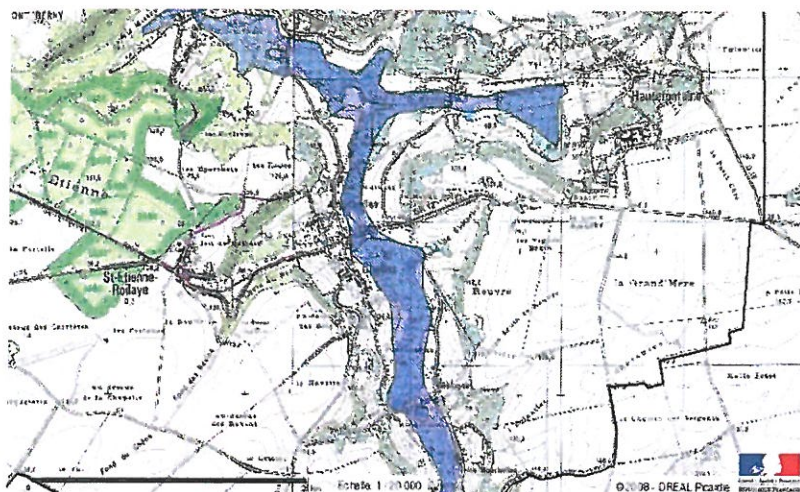
Trame verte



La trame verte est constituée principalement des boisements de coteaux qui sont des continuités écologiques en relation avec l'ensemble forestier des massifs de Compiègne et de Retz

- La commune a fait l'objet de repérages en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique) par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable :
 - Coteau de la Roche Polet
 - Coteaux de Retheuil, Vivières et Mortefontaine
 - Massif forestier de Compiègne, Laigue et Ourscamp-Carlepont
- Le nord ouest de la commune est identifié en tant que ZICO (PE03).
- De nombreux biocorridors sont également présents sur le territoire communal.

Trame bleue (zones humides)

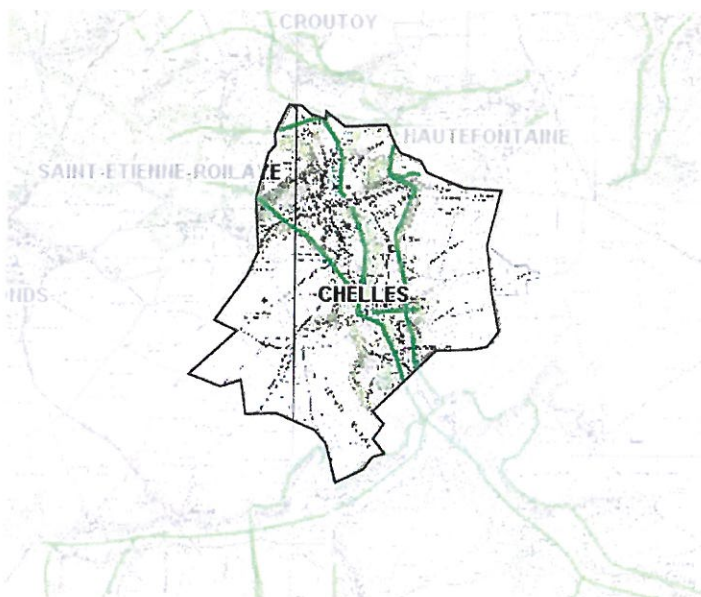


Le fond de vallée et les espaces attenants constituent une trame bleue de grand intérêt.

Objectifs :

Protections écologiques :

- Protéger les zones humides
- Aménager les berges du ru du Vandy
- Classer les espaces boisés
- Respecter les coupures vertes prévues au SCOT
- Maintenir les corridors et les passages des grands animaux (Berogne le long de la salle polyvalente de Vandy et terrain en amont)



Bio corridors présent sur la commune (source: DREAL)

Protections vis-à-vis des risques :

- Contrôler le risque de coulées de boue
- Mettre en place des bandes enherbées pour lutter contre les coulées de boue
- Maintenir des fossés (drainage/écoulement vers ru de Vandy, contrôle du niveau de la nappe)
- Mettre en place des bassins de retenue à créer (mitoyens avec St Etienne)

5 – En terme de paysage

Diagnostic :

La commune a fait l'objet d'un repérage par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable :

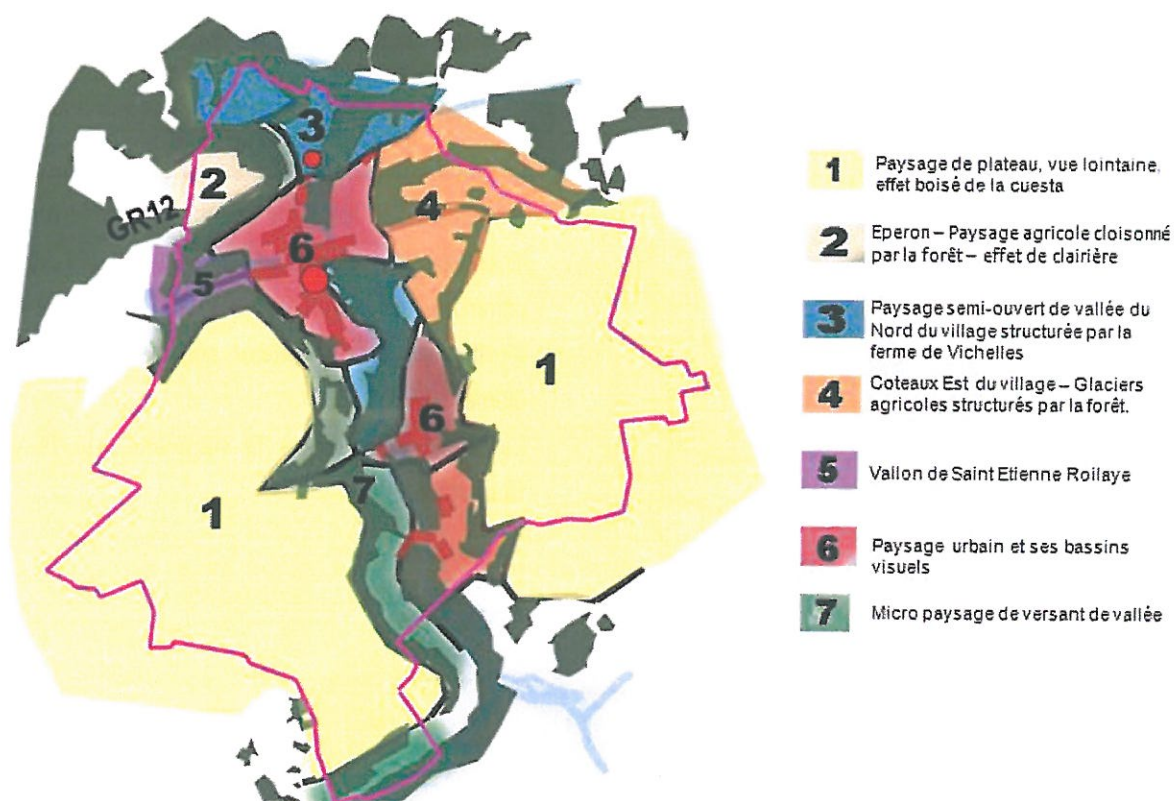
- D'un site d'intérêt ponctuel



- D'un grand ensemble emblématique paysager



La qualité paysagère de la commune est liée à sa situation topographique, à la présence de l'eau, à ses ensembles végétaux et à son patrimoine architectural. Cette géographie induit un système d'ambiances qui confèrent de réelles qualités paysagères à l'ensemble communal. La fragilité de cet équilibre du paysage est liée au développement urbain, à l'extension de la populiculture et à la fermeture de la vallée par enfrichement.



Carte des unités paysagères de Chelles

Objectifs :

- Protéger le plateau et sa vocation agricole
- Requalifier le fond de vallée.
- Mener des transitions entre le paysage bâti et les paysages naturels.
- Prendre en compte les co-visibilités liées au versant.
- Préserver les cônes de visibilité
- Résorber les points noirs.
- Protéger les silhouettes du village et les éléments patrimoniaux.
- Bien mettre en valeur les entrées de village.
- Préserver les jardins, vergers, haies qui participent au paysage urbain

6 - En terme de sécurité routière et de déplacements :

Diagnostic :



La commune possède un réseau de chemins qui mettent en relation ses éléments urbains et permet de véritables itinéraires de promenades. En termes routiers, la commune est traversée par la RD85, il existe un trafic d'évitement sur le plateau agricole qui insécurise cet élément de trajet.

Le GR12 passe dans la commune, sur la chaussée Brunehaut.

Objectifs :

- Sécuriser les déplacements.
- Préserver et renforcer les chemins de promenade.

7- En terme de réseaux :

Diagnostic :

Eau potable

- La qualité de l'eau est bonne mais, la commune étant en bout de réseau, problèmes de goût
- Pour une évolution modérée du village (1 à 2 logements par an) il n'y a pas de problèmes avec la desserte en eau potable.
- La commune n'est pas complètement bouclée en termes de réseaux.

Objectifs :

- Boucler toute la commune pour éviter les problèmes.

Défense incendie :

- La défense incendie est assurée sur tout le territoire communal

Assainissement

Diagnostic :

- La commune possède un schéma d'assainissement approuvé qui prévoit le collectif pour le village centre via une station de 300Eq/h prévue en ER 4 au POS. Le hameau de Berogne serait en assainissement individuel avec éventuellement un regroupement par unités de trois ou quatre. Une étude a montré que le prix de l'eau serait dans ce cadre trop élevé.
- La communauté de communes a réalisé une étude pour prendre la compétence SPANC qui respecte à 100% la Loi. Il n'y a pas d'accompagnement politique des mises en conformité qui coûtent.
- Il existe une possibilité alternative de collecter le centre de Chelles via Roilaye, Cuise la Motte et de se brancher sur la station d'épuration de Cuise la Motte

Objectifs:

- La commune souhaite intégrer le dispositif d'assainissement du syndicat de Cuise-la-Motte.

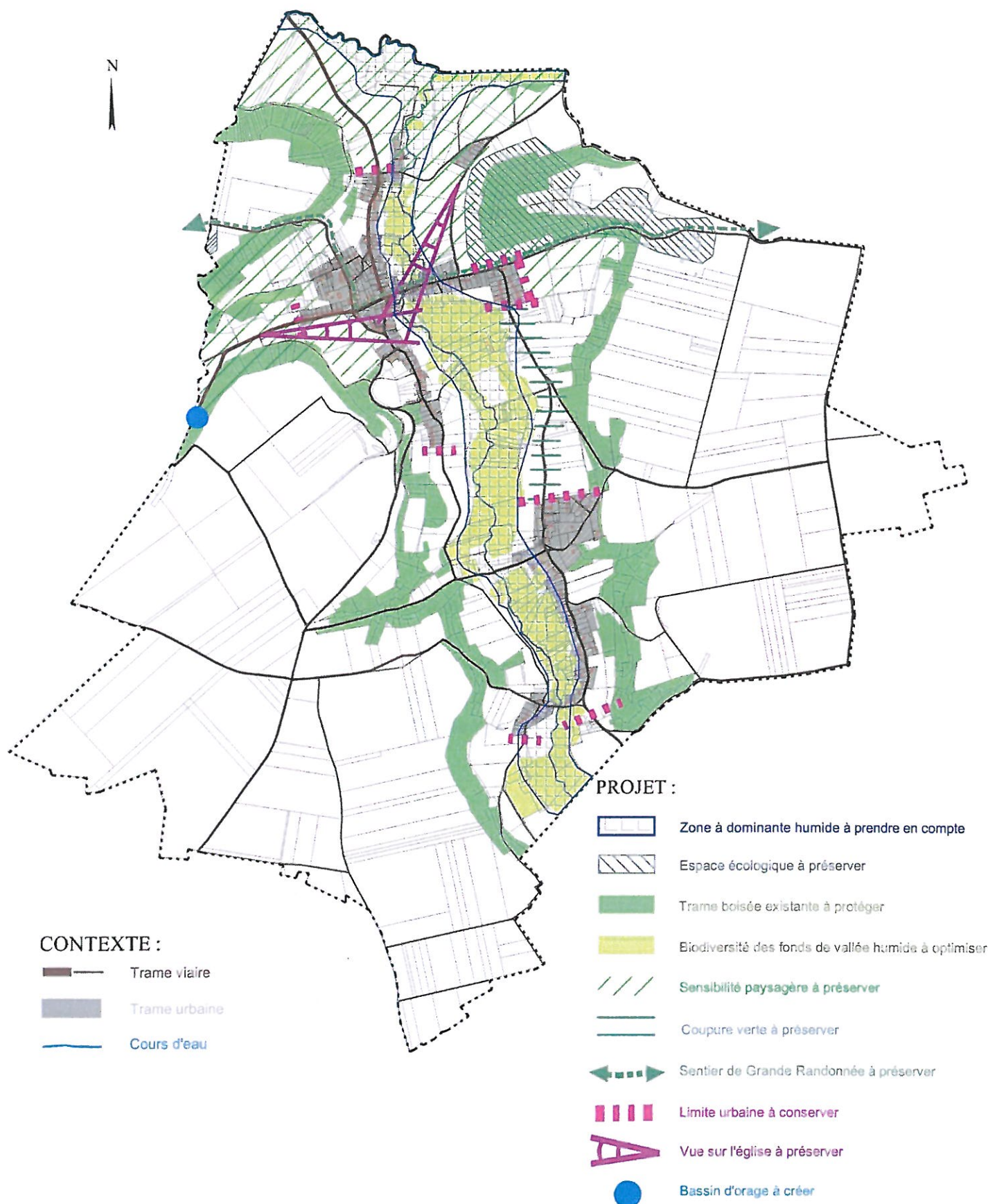
Electricité

Diagnostic :

- La desserte en électricité est assurée par le syndicat du nord est de Pierrefonds qui comprend les communes de Saint Etienne Roilaye, Croutoy, Hautefontaine et Chelles.
- Tous les réseaux sont enfouis sauf Berogne et Fond Saint Martin.
- La desserte est bonne d'une façon générale, il n'y pas de chute de tension, seul le site des Bourbettes présente une faiblesse, la ligne venant de l'Aisne étant en mauvais état, le site du Priez présente également des faiblesses (Lignes HT traverse les peupleraies).

Objectifs :

- La commune a la volonté d'enfouir la HTA au Fond Saint Martin.



Plan du projet d'aménagement et de développement durable