

COMMUNE DE PASSEL

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

ARRÊT PROJET

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DATE DE
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

APPROBATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DATE DE
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DEFINITION ET RAPPEL DU CONTEXTE TERRITORIAL

LE CONTEXTE LEGISLATIF

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue une innovation introduite par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. Ce document:

- définit, conformément à l'article L.123-1 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme (Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003), les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation générale du territoire communal,
- précise les actions générales à l'échelle du territoire communal.

C'est donc à partir des orientations du P.A.D.D que le cadre réglementaire du Plan Local d'Urbanisme est défini. Ce document possède une grande importance puisqu'il exprime le projet de la commune et définit le cadre réglementaire du P.L.U: les révisions simplifiées et les modifications du P.L.U ultérieurement possible pourront voir le jour, si et seulement si ces dernières ne remettent pas en cause les orientations du P.A.D.D.

Depuis les Grenelles de l'Environnement, la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite «loi ENE» et la loi ALUR, le champ des orientations générales défini par le P.A.D.D a été élargi : le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il doit également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Le P.A.D.D doit également fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

LA PHILOSOPHIE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le développement durable c'est «répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs».

C'est une philosophie 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.

Il convient donc de prendre en considération simultanément lors de la réflexion et de la prise de décisions les trois champs de base du développement durable à savoir les données sociales, les données économiques et les données environnementales.

Afin que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables soit pratiqué et partagé par le plus grand nombre d'habitants, la concertation sera un levier incontournable à sa réalisation.

Le P.A.D.D déclinera ainsi une stratégie qui veillera à rationaliser le développement urbain afin de limiter l'étalement urbain source de nombreux dysfonctionnement (augmentation des déplacements, des pollutions, disparition de la ressource foncière et agricole...), à promouvoir un développement économique cohérent, à protéger les espaces et les ressources naturelles, à renforcer les dispositifs de circulations durables (modes doux...). Il incitera au travers du règlement d'urbanisme à l'utilisation et l'exploitation des énergies renouvelables.

Le projet communal établit s'inscrit dans la continuité des spécificités communales identifiées et explicitées au sein du rapport de présentation.

- Les ambitions des élus visent, conformément à la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme, ainsi à :
- Préserver la qualité des espaces naturels et du cadre de vie de la commune;
 - Préserver l'identité rurale de Passel;
 - Veiller à la qualité des paysages sur la commune notamment sur le mont Renaud;
 - Préserver les activités agricoles présentes sur la commune;
 - Lutter contre l'étalement urbain;
 - Favoriser la qualité environnementale et architecturale dans les constructions.

Ces grandes ambitions se déclinent en 4 axes d'actions stratégiques.

RAPPEL DE QUELQUES ELEMENTS DU CONTEXTE TERRITORIAL

Un contexte démographique favorable

Passel connaît une évolution positive de sa population depuis 1968 (+107 habitants) qui s'explique par un solde naturel légèrement positif. Cette croissance est néanmoins freinée ces dix dernières années par un solde migratoire négatif. Bien que Passel soit très attractive par la qualité de son cadre de vie, la croissance démographique est atténuée par un manque de foncier urbanisable. Par ailleurs, on retrouve sur le territoire les grandes tendances nationales: décohabitation, vieillissement de la population.

Le parc de logements poursuit sa croissance et reste marqué par une très forte proportion de résidences principales (95,6%) où les propriétaires sont dominants (91%). Ces valeurs témoignent d'une faible diversité de l'offre de logements sur le territoire, rendant plus difficile les parcours résidentiels sur la commune (offre moins adaptée pour les plus jeunes, les personnes âgées et les ménages en difficulté).

Un cadre de vie à préserver...

Le paysage de Passel est un paysage varié comprenant les entités paysagères suivantes:

-un paysage urbain qui s'est développé en fond de vallée de la Divette. Ce cours d'eau et sa ripisylve confère au village une véritable trame verte et bleue;

-un paysage agricole principalement présent sur la partie ouest de Passel, au pied du Mont d'Attiche, avec des cultures céréalières et oléagineuses;

-le Mont Renaud qui se distingue par la présence de pâturages sur ses versants et par son relief isolé au sein de la vallée de l'Oise;

-la vallée de l'Oise qui se distingue par ses grands espaces boisés. Ils représentent une superficie importante du territoire communal et forment des éléments majeurs du paysages. Les forêts sont composées de feuillus ou de peupliers. La culture de ces derniers y est très répandue.

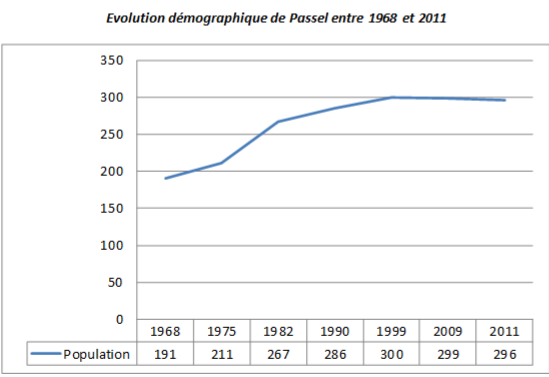
Il faudra donc veiller dans le développement futur de la commune à éviter les coupures brutales entre les différentes entités paysagères.

La commune de Passel présente un patrimoine naturel remarquable, reconnu par l'existence de plusieurs zonages règlementaires et ou informatifs comme les «zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique» et les «zones humides». Un corridor écologique est identifié au sud du territoire communal. La commune présente également au sud-est de son territoire la Zone de Protection Spéciale (ZPS- Directive Oiseaux-Zone Natura 2000) de la Moyenne Vallée de l'Oise.

Ces secteurs témoignent de la grandes qualités naturelles de la commune et de son cadre de vie qu'il conviendra de préserver.

Le Plan Local d'Urbanisme de Passel fait d'ailleurs l'objet d'une évaluation environnementale.

Evolution démographique de Passel entre 1968 et 2011



AXE 1 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE DU TERRITOIRE ET SON PATRIMOINE NATUREL.



PROTÉGER LES ESPACES NATURELS DE QUALITÉ

- Préserver les boisements.
- Prendre en compte la valeur et les potentialités écologiques des espaces (ZNIEFF, ENS).
- Tenir compte des Zones Humides.
- Limiter les pressions anthropiques sur le captage d'eau potable.

METTRE EN RÉSEAU LES COMPOSANTES NATURELLES

- Préserver les continuités écologiques.
- Préserver les haies et les alignements d'arbres.

VALORISER LES PAYSAGES

- Préserver une agriculture garante du paysage.
- Permettre la création d'espaces verts au sein du tissu bâti, lieu de nature et de vie.
- Favoriser la perception du patrimoine naturel depuis la voirie.

1. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS DE QUALITÉ.

Conscient des qualités naturelles et environnementales du territoire, les élus souhaitent préserver les boisements, le site Natura 2000 de la Vallée de l'Oise et prendre en compte les potentialités écologiques des espaces (Znieff/Zones humides). L'urbanisation devra être réglementée au vu de ces espaces naturels qui participent grandement à la qualité du cadre de vie de Passel. Il conviendra également de limiter l'urbanisation vers le captage d'eau potable de la commune.

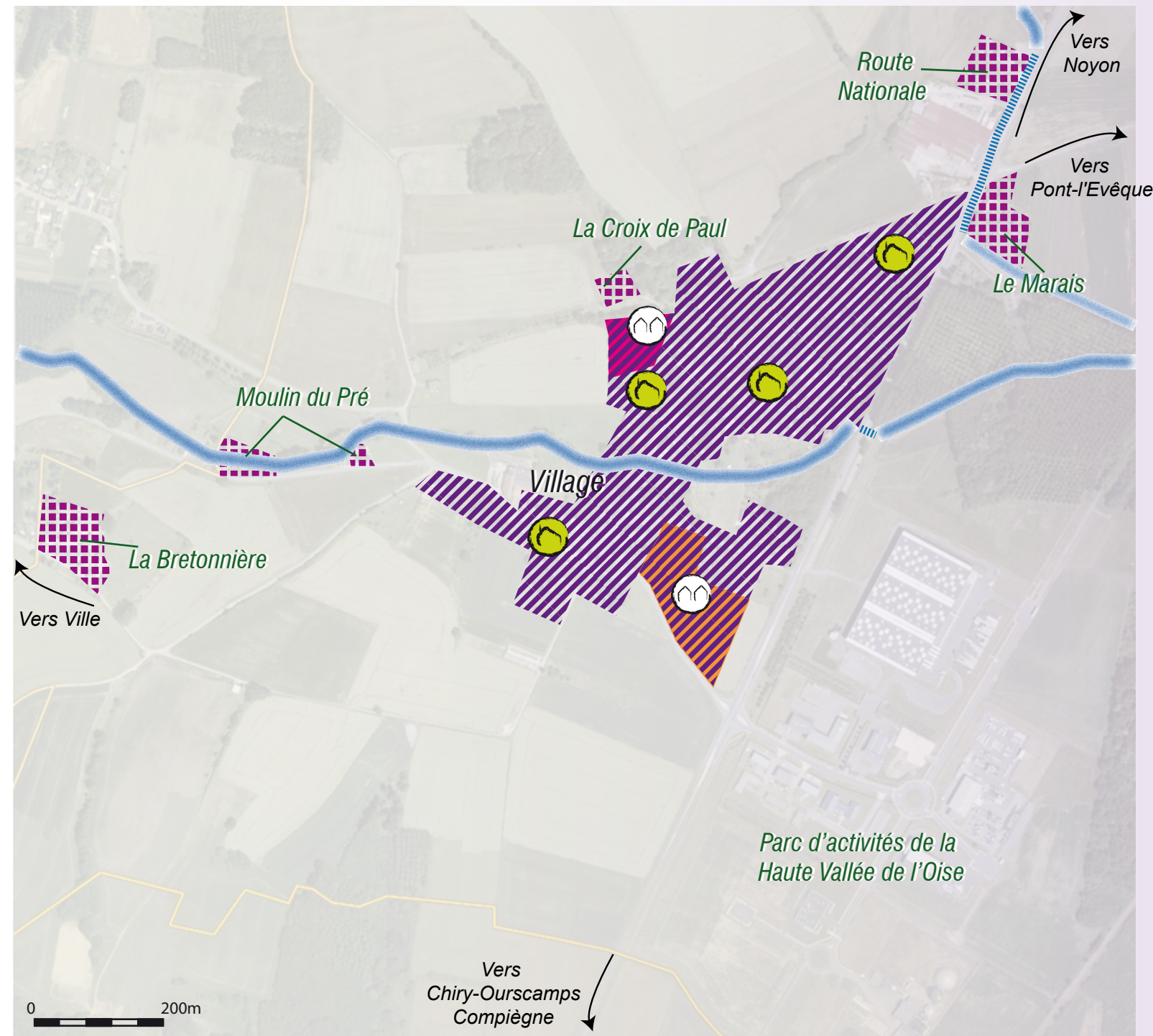
2. METTRE EN RÉSEAU LES COMPOSANTES NATURELLES

Un corridor biologique a été identifié dans la phase diagnostic. L'objectif sera de limiter l'implantation d'habitation sur son itinéraire dans le but de favoriser les déplacements de la faune et flore entre les réservoirs biologiques. Les zones humides seront classées en zones naturelles en fonction d'une étude d'identification. La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique sera également classée en zone naturelle. Il conviendra d'autre part de préserver les alignements d'arbres et les différentes haies du territoire. Ces éléments participent grandement à la qualité des paysages de Passel et aux déplacements de la faune.

3. VALORISER LES PAYSAGES

La préservation des espaces s'inscrit également dans des objectifs paysagers. Les espaces boisés dessinent un paysage de qualité. Le Plan Local d'Urbanisme mènera une protection de ces paysages remarquables. La municipalité souhaite préserver les cônes de vue sur le Mont Renaud. L'espace urbain devra également participer à la qualité du cadre de vie et à l'image verdoyante du village. Des mesures favoriseront la végétalisation des espaces privés.

AXE 3 : ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT



DÉVELOPPER DE NOUVELLES FORMES URBAINES ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Construire environ 10 maisons individuelles groupées.
- Construire environ 24 pavillons individuels.
- Diversifier l'offre de logements (petits logements/location).

RESTREINDRE LA CONSTRUCTIBILITE

- Permettre l'extension de l'habitat individuel existant pour répondre aux besoins des familles.
- Interdire l'implantation de nouvelles constructions le long de la Divette et du ru Soyer (bande de 6m)
-seules des extensions de l'existant seront autorisées.
- Passages du ru Soyer en souterrain.

PROMOUVOIR LA QUALITE DANS LES CONSTRUCTIONS

- Promouvoir la qualité architecturale, contemporaine et environnementale dans les constructions.
- Permettre des démarches d'urbanisation de qualité (insertion paysagère, architecture, énergie) notamment au travers les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P).

1. DÉVELOPPER DE NOUVELLES FORMES URBAINES ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS.

En vue d'une utilisation économe et durable du foncier, les élus souhaitent développer de nouvelles formes urbaines plus compactes.

L'idée est d'augmenter légèrement la densité du village tout en respectant l'identité rurale de Passel. Cette densification s'effectuera notamment par le développement de quelques maisons individuelles groupées au niveau de la Place des Tilleuls.

Dans le but d'anticiper la transformation de la structure des ménages, la municipalité souhaite diversifier l'offre en logements sur Passel. Celle-ci visera à développer des logements plus petits (notamment pour les jeunes ménages et les personnes âgées) et à proposer des logements locatifs dans le but de favoriser les parcours résidentiels.

24 pavillons individuels seront également développés sur le site Sainte-Anne.

2. RESTREINDRE LA CONSTRUCTIBILITÉ.

La Bretonnière, le Moulin du Pré, la Croix de Paul, le Marais et les constructions établies le long de la route nationale constituent des constructions isolées au sein de l'espace agricole ou d'une zone naturelle.

En raison de la vocation non urbaine de ces sites et des contraintes naturelles en présence, la commune souhaite limiter les constructions sur ces zones isolées.

L'implantation de nouvelles constructions d'habitation y sera interdite dans le but de réduire les impacts sur ces milieux qualitatifs.

Néanmoins, afin de permettre une évolution des constructions existantes, les habitations pourront s'étendre dans une limite de 30% des surfaces de plancher existantes et sous certaines conditions définies au règlement.

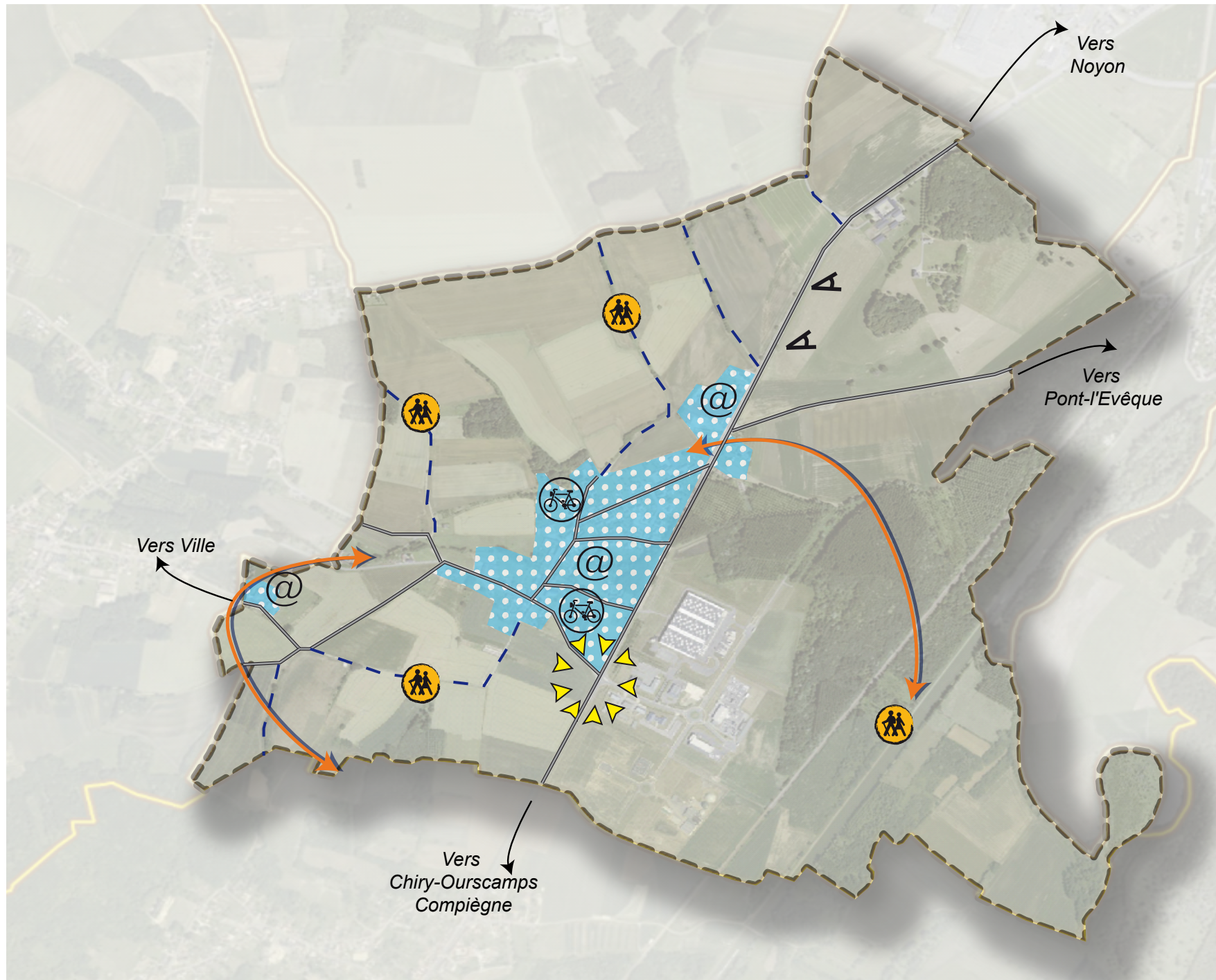
Le développement urbain sera également limité le long de la Divette et du ru Soyer dans le but de préserver la trame verte et bleue liée à ces cours d'eau.

3. PROMOUVOIR LA QUALITÉ DANS LES CONSTRUCTIONS.

La municipalité attache une grande importance à la qualité urbaine des futures opérations en termes de composition architecturale, d'insertion urbaine et paysagère. Ainsi, des démarches d'urbanisation de qualité seront recherchées au niveau des extensions urbaines.

Des orientations d'aménagements et de programmation (O.A.P) précisent les modalités pour l'aménagement des nouvelles opérations urbaines du site Sainte-Anne et de la Place des Tilleuls.

Le Plan Local d'Urbanisme veillera d'autre part à ne pas compromettre l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux éco-matériaux. L'architecture contemporaine sera également autorisée au sein du tissu urbain.



ANTICIPER LE DÉVELOPPEMENT DU BOURG

-  Permettre un stationnement cohérent.
-  Préserver les chemins ruraux.

VALORISER LES MODES DOUX

-  Favoriser la découverte du territoire en s'appuyant sur les chemins ruraux et les espaces naturels.
-  Prendre en compte les modes doux dans les nouveaux aménagements.
-  Favoriser les liens entre espaces de nature et lieux de vie

VALORISER LE TERRITOIRE A TRAVERS SES RESEAUX

-  Favoriser la perception de la vallée depuis la voirie.
-  Valoriser l'entrée de commune depuis la rue Sainte-Anne.
-  Développer le Très Haut Débit.

1. ANTICIPER LE DÉVELOPPEMENT DU BOURG.

Le projet communal nécessitera la construction de 44 logements qui engendreront des besoins en stationnement.

Dans le but d'anticiper ces besoins, les élus souhaitent intégrer une gestion optimale du stationnement au sein du Plan Local d'Urbanisme.

Les chemins ruraux devront être préservés afin d'assurer la circulation des engins agricoles, la pratique de la randonnée et la sauvegarde de l'identité rurale de Passel.

Les accès des sièges d'exploitation seront pris en considération dans la localisation des futures zones à urbaniser..

2. VALORISER LES MODES DOUX.

La municipalité souhaite préserver les chemins ruraux qui sont fortement utilisés pour la pratique de la randonnée. Ceux-ci permettent en effet l'accès aux espaces de nature qui constituent des lieux de détente et de loisirs pour la population.

Afin d'encourager la pratique des modes doux, des aménagements cyclables et piétonniers seront favorisés lors de la création de nouvelles voiries.

3. VALORISER LE TERRITOIRE À TRAVERS SES RÉSEAUX

Bien que leurs utilités premières soient les déplacements des biens et des personnes, les voiries devront permettre une valorisation du territoire via notamment l'observation du patrimoine urbain et naturel. L'entrée de commune de la rue Sainte-Anne sera réaménagée pour plus de qualité paysagère et urbaine.

En lien avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Oise porté par le Conseil Général, la municipalité souhaite favoriser l'accès au Très Haut Débit d'ici 10 ans. La commune fait partie de la phase 2 "zones où le débit est supérieur à 2MB/seconde". Le très haut débit sera développé entre 2018 et 2022. Dans le but de faciliter l'accès des ménages aux très haut débit, la commune de Passel souhaitera adhérer au Syndicat Mixte Oise Très Haut Débit (SMOTHD) en amont de la phase travaux programmée.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

ESTIMER AU PLUS JUSTE LES BESOINS EN LOGEMENTS

L'objectif principal de la municipalité est de dimensionner au plus juste les surfaces bâties au regard des besoins en logements exprimés en privilégiant l'accueil de populations nouvelles au sein du bourg.

La commune souhaite s'inscrire dans le développement démographique prévu au sein du SCOT du Pays Noyonnais.

Dans le but d'estimer au mieux les besoins en logements de Passel d'ici 2030, la municipalité a décidé d'établir deux scénarios d'évolution de sa population en fonction du desserrement futur. La commune s'est donc basée sur les deux scénarios suivants: (pour plus de précisions sur les calculs des besoins en logements cf rapport de présentation).

-**scénario 1:** ce scénario se base sur un «desserrement tendanciel» de l'évolution 1999-2011 avec un taux d'occupation de 2,4 personnes par résidence principale en 2030. Selon ce scénario, il faudrait réaliser 23 logements d'ici 2030 dans le but de maintenir la population de Passel.

-**scénario 2:** ce scénario se base sur un «desserrement mesuré» c'est-à-dire moins important que sur 1999-2011. Il se base donc sur un taux d'occupation de 2,5 personnes en l'an 2030. Selon ce scénario, il faudrait réaliser 18 logements d'ici 2030 dans le but de maintenir la population de Passel.

Le SCOT du Pays Noyonnais a établi des indicateurs de constructions de logements sur la période 2010-2030.

Ces indicateurs se décomposent sur deux phases et permettent d'orienter les objectifs démographiques de Passel:

- sur la période 2010-2016, 13 logements peuvent être construits.
- sur la période 2016-2030, 35 logements peuvent être construits.

Au total, 48 logements peuvent donc être construits sur Passel, en tenant compte des logements nécessaires au maintien.

Depuis 2011, 4 logements ont été construits sur Passel. Il resterait donc 44 logements à construire sur la commune.

Selon les deux hypothèses présentées ci-dessus, nous pouvons estimer la population future:

-**hypothèse 1:** 44 (logements à construire) - 23 (logements nécessaire pour le maintien de la population) = 19 logements.

19 (logements affectés à la croissance) x 2,4 (nbre de personnes par lgt estimé) = 46.

-**hypothèse 2:** 44 (logements à construire) - 18 (logements nécessaire pour le maintien de la population) = 25 logements.

25 (logements affectés à la croissance) x 2,5 (nbre de personnes par lgt estimé) = 63.

Au regard des données du SCOT, la population de Passel peut donc tendre vers un objectif moyen de 55 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit une population totale de 351 habitants.

RATIONNALISATION DU FONCIER POUR ATTEINDRE 351 HABITANTS EN 2030.

Afin d'estimer les besoins en foncier, une double hypothèse a été prise en compte:

● diversification de l'offre en logements:

- 25% du parc de logements en habitat individuel groupé.
- 75% du parc de logements en habitat individuel «pur».

Ainsi, sur les 44 logements à construire d'ici 2030, la commune devra réaliser environ 11 logements individuels groupés et environ 33 logements individuels «purs».

● densification du tissu urbain:

- 15 logements/hectare minimum

PRENDRE EN COMPTE LA CAPACITE DES DENTS CREUSES

La commune de Passel présente peu de «dents creuses». Nous dénombrons 6 dents creuses dans l'actuel tissu urbain communal pouvant accueillir environ 8-9 logements. La superficie totale des dents s'élève à environ 0,7 hectare.

L'urbanisation des dents creuses ne sera donc pas suffisante en vue d'assurer les objectifs démographiques de Passel d'ici 2030. Il conviendra donc de trouver du foncier en extension de la trame bâtie existante dans le but de réaliser les 34 logements manquants permettant d'atteindre 351 habitants en 2030.

EXTENSIONS POSSIBLES DU TISSU URBAIN

Après réalisation des 8-9 logements au sein des dents creuses, il restera donc à construire 34 logements en extension urbaine.

Soit un besoin en terrain de 2,1 hectares en extension urbaine pour permettre d'atteindre 351 habitants en 2030. Le SCOT, au regard des répartitions par secteur, autorise un maximum de 3,6 hectares en extension si le besoin en dents creuses n'est pas suffisant.



Légende:



Nombre de logements possibles dans les dents creuses.



Dents creuses



Extensions urbaines possibles.



Développement urbain accentué.