

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
municipal en date du 10 mars 2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
municipal en date du 29 janvier 2026



SOMMAIRE

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	1
1 Objectifs	3
2 Rappel des invariants	6
2.1 Profil socio-économique de la commune	7
2.2 Profil environnemental de la commune	8
3 Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles	9
4 Les orientations générales	13
4.1 Axe 1 : La préservation du cadre de vie et des Paysages	14
La sensibilité hydraulique du territoire	14
La préservation des éléments naturels remarquables	14
Garantir un cadre de vie de qualité	14
4.2 Axe 2 : le développement d'un bourg attractif	16
Concentrer le développement de la commune au sein du tissu urbanisé existant	16
Limitier l'impact des secteurs de développement sur les espaces agricoles, naturels et forestiers	16
Conforter l'attractivité de la commune	16





1

OBJECTIFS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui. Ainsi, le PADD permet :

- ☑ Un débat clair au sein du Conseil Municipal ;
- ☑ Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

LE CONTEXTE LEGISLATIF

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme définit le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les

friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »



2

RAPPEL DES INVARIANTS

2.1 PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

Trie-Château est caractérisée par une croissance presque continue depuis 1968, avec un léger vieillissement de sa population sur la dernière décennie. Comme c'est le cas à l'échelle nationale, la taille des ménages tend à diminuer. Ce phénomène induit pour un nombre d'habitants constant, un accroissement du nombre de logements à prévoir pour maintenir la population ainsi qu'une diversification des types d'habitat.

Le parc de logements s'est développé en concordance avec l'évolution de la population. Le parc est assez peu diversifié et est majoritairement composé de grandes maisons. Cependant, la diminution de la taille des ménages, le phénomène de vieillissement observé, le changement des modèles familiaux (...) encouragent l'augmentation de l'offre en logements de plus petite taille.

La part de la population active ayant un emploi a augmenté entre 2012 et 2018, sans pour autant faire baisser le taux de chômage, resté stable entre ces deux années. Les secteurs du commerce, transports et service et de l'Industrie sont les premiers pourvoyeurs d'emplois sur le territoire communal. Ce dernier compte une offre trop faible pour satisfaire l'ensemble des actifs ce qui entraîne des migrations pendulaires pour 80% d'entre eux vers les bassins d'emplois alentours.

Trie-Château dispose d'une offre en équipements proportionnelle à son statut de bourg attractif (administratif, service public, scolaire, loisirs, sports).

La commune située à 29 km au Sud-Ouest de la ville Préfecture, Beauvais, est desservie par les RD22, D166, D981 et D981E. Ce réseau routier est complété par un réseau de transport interurbain via 2 lignes du bus, auquel s'ajoute le transport scolaire (3 lignes). Elle bénéficie de la présence sur son territoire du chemin de randonnée « la boucle du Dolmen », inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ainsi que de deux promenades équestres.

On peut donc retenir les enjeux suivants :

- ⇒ *Maintenir une croissance démographique stable et soutenir l'attractivité de la commune*
- ⇒ *Anticiper le phénomène de vieillissement de la population et favoriser le maintien (et l'arrivée) des populations jeunes sur le territoire, notamment grâce à une offre en logement diversifiée et adaptée*
- ⇒ *Continuer l'effort de construction entamé par la commune*
- ⇒ *Mobiliser le foncier disponible au sein de l'espace urbanisé de la commune*
- ⇒ *Favoriser le développement des petites entreprises et assurer le maintien des grands employeurs*
- ⇒ *Maintenir une offre d'équipements scolaires au regard des exigences démographiques*
- ⇒ *Développer les voies douces de circulation, diversifier les modes de déplacements dans le cadre du développement du village.*
- ⇒ *Prendre en compte les besoins en matière de déplacements et de stationnement*

2.2 PROFIL ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE

La commune de Trie-Château s'inscrit dans un paysage composé de grands ensembles boisés et de terres agricoles. En plus de leur rôle pour la biodiversité, les espaces boisés sont à l'origine de nombreux services écosystémiques : îlot de fraîcheur urbain, bien-être des habitants... Ils constituent également un enjeu important face aux différents risques naturels présents sur le territoire comme les risques liés au ruissellement, aux coulées de boue, remontée de nappes etc... Ces espaces naturels doivent donc être conservés afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies.

Un biocorridor est présent au Sud du territoire permettant les mouvements d'espèces. Cependant, la voie SNCF et la D981 constituent un obstacle pour le mouvement des espèces terrestre vers le Nord du territoire. Une ZNIEFF de type I est également présente au Sud-Ouest du territoire, ce qui indique la richesse des espaces naturels présents sur la commune.

Des études ont identifié des sensibilités hydrauliques importantes sur le territoire. Marqué par la présence de la Troesne, les axes de ruissellement présents sur tout le territoire jusqu'en fond de vallée constituent un enjeu important. Des zones à dominante humides sont également présentes dans la Vallée de la Troesne, le long du cours d'eau, ainsi que des risques de remontées nappes et d'inondations de caves.

Une partie de la commune se trouve sur le site inscrit du Vexin Français. Des monuments historiques, caractéristiques de l'identité de la commune, parsèment son territoire. Bien que concernée par de nombreux risques naturels, la commune est relativement épargnée par les nuisances sonores et de qualité de l'air.

Enjeux principaux :

- Favoriser la protection des boisements, notamment la ZNIEFF ;
- Préserver les continuités écologiques (biocorridors, zones humides) ;
- Prendre en compte les risques naturels dans le règlement du PLU ;
- Intégrer la gestion des sensibilités hydrauliques du territoire.



3

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

Construction du projet communal

- ☑ Combien d'habitants à l'horizon 10-15 ans ?
- ☑ Quels seront les besoins induits ?
- ☑ Quelles sont les capacités foncières du territoire pour accueillir les habitants ? et où se trouvent-elles ?

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase de prospective sont les suivantes :

- ☑ Une croissance démographique régulière depuis 1968, avec un ralentissement ces dernières années
- ☑ Un rythme de construction qui suit cette croissance démographique
- ☑ Une baisse de la taille des ménages : 2,31 habitants/logement

Au regard des besoins en logements estimés et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire la commune, vise à favoriser **une gestion économe de l'espace**. Ainsi, la construction du projet communal a permis de s'interroger sur la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant avant de s'intéresser à ceux situés dans les secteurs d'extension urbaine.

Ainsi, ont été distinguées :

- ☑ Les dents creuses : parcelles actuellement non construites, situées au sein de l'enveloppe urbaine ;
- ☑ Des zones d'extensions :

Hypothèses	Projet communal Hypothèse médiane (objectif: 0,6% / an)
Population 2030	2 075 habitants
Population 2035 (à titre indicatif)	2 137 habitants
Nombre d'habitants supplémentaires Entre 2018 (dernier recensement connu) et 2030	+141 habitants
Besoins en logements à planifier (comprenant desserrement + logements déjà construits)	61 unités (croissance) +31 unités (maintien) = 92 unités

L'identification des dents creuses et les estimations des besoins en logements vont permettre de trouver un équilibre entre le besoin de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de

nouvelles populations et la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.

Estimation des besoins en logements

Au sein du diagnostic, il a été estimé, dans une optique de maintien et de croissance maîtrisée de la population, qu'il serait **nécessaire d'édifier environ 92 logements d'ici 2030**, soit une moyenne d'environ 7 à 8 logements par an.

Estimation des densités résidentielles

Les espaces urbanisés à vocation d'habitat représentent une superficie d'environ 125.3 hectares. Le nombre de logements (toutes catégories confondues) étant de 872 unités (INSEE, 2018), la densité résidentielle moyenne sur la commune est donc de 6.9 logements à l'hectare.

Estimation des surfaces disponibles

L'estimation des surfaces disponibles pour la construction de nouveaux logements mène à l'évaluation suivante :

1/ Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

- ☒ Le territoire semble présenter un potentiel intéressant de mutation et d'évolution du tissu existant ;
- ☒ Le potentiel de **dents creuses, de divisions parcellaires et de renouvellement** tel qu'il est présenté au sein du rapport de présentation du PLU a été estimé au sein du diagnostic à environ **68 logements, situés au sein du tissu urbain**.

2/ Le phénomène de rétention foncière

En dehors de l'incertitude qu'il existe sur la réhabilitation du bâtiment des « Jardins de la Tour » (potentiel d'environ 30 logements), il est également fort probable que l'intégralité des dents creuses inventoriées ne soit pas mobilisée, du fait de différentes formes de rétention foncière (successions, absence de volonté de vendre, etc.).

Entre 2001 et 2018, ce sont 27 constructions qui ont vu le jour au sein de dents creuses (dont 18 pour le seul lotissement des Jardins Conti), soit environ la moitié du potentiel total existant.

L'intensité du futur phénomène de rétention foncière étant délicat à évaluer, il est proposé ici de prendre en compte un taux de 30% de rétention, valeur admise par les services de la DDT de l'Oise, représentant ici environ **8 logements**.

3/ Utilisation des logements vacants

Les dernières données de l'INSEE identifient 53 logements vacants en 2018, soit 6.1% du parc. La tendance récente observée étant à la résorption naturelle de cette vacance, il n'est pas prévu d'action particulière sur ces logements.

4/ Dans de nouvelles zones d'extension

Le potentiel repéré dans la zone urbaine actuelle ne permet pas de répondre à l'intégralité des besoins en logements (pour rappel 92 unités), c'est pourquoi sont envisagés deux secteurs en extension :

- Le premier, d'une surface d'environ 0.9 hectare, est situé au Nord du centre commercial Leclerc et dans le prolongement immédiat des aménagements du futur EHPAD.
- Le second d'une surface d'environ 1 hectare, serait situé dans le cœur de bourg, sur des prairies entre le parc du château et un quartier résidentiel.

Soit une consommation d'espace d'un peu moins de **2 hectares à l'horizon 2030**.

5/ Synthèse

Opération	Potentiel
Densification du tissu urbain existant	+ 68 logements (<i>dont 41 en réhabilitation</i>)
Rétention foncière	- 8 logements
Extension prévue	+ 32 logements
Bilan	92 logements



4

LES ORIENTATIONS GENERALES

La municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de deux grands axes :

4.1 AXE 1 : LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE ET DES PAYSAGES

La sensibilité hydraulique du territoire

Les différentes études réalisées sur le territoire (schéma de gestion des eaux pluviales, fonctionnement du bassin versant) ont permis une meilleure compréhension du fonctionnement hydraulique de la commune.

Il apparaît ainsi qu'une partie importante du territoire est concerné par des sensibilités hydrauliques importantes : axes de ruissellement, fond de vallée, zone d'expansion du ruissellement, etc.

Pour une meilleure prise en compte de ces risques, toute extension du tissu urbanisé sur ces secteurs sensibles est donc proscrite ; pour le cas spécifique du village de Villers-sur-Trie, impacté sur sa quasi-totalité, tout nouveau projet devra s'assurer qu'il ne remet pas en cause le fonctionnement hydraulique du territoire.

Toute nouvelle construction sur les axes de ruissellement identifiés est interdite

La préservation des éléments naturels remarquables

L'un des atouts forts de la commune est la présence des nombreux boisements aux rôles multiples : agrément, loisirs, support de biodiversité, limitation du phénomène de ruissellement, qualité cadre de vie, etc.

Pour garantir leur préservation, et dans la continuité du travail entrepris sur le territoire de Trie-Château (avant fusion) ils seront strictement protégés par le règlement du PLU.

Garantir un cadre de vie de qualité

Les paysages ont été façonnés par la nature, mais également par l'Homme.

Si le Sud du territoire est marqué par des infrastructures de transport (déviation, ligne SNCF), ayant entraîné des ruptures paysagère et visuelle, la commune souhaite préserver les coupures paysagère existantes, espaces de respiration à l'orée du tissu urbanisé, ainsi que les points de vue remarquables (notamment depuis les points hauts du territoire).

VERDI



Légende

-  Principales ruptures paysagères
-  Boisements à préserver
-  Sensibilité hydraulique du territoire
-  Principaux axes de ruissellement
-  Coupure paysagère à préserver
-  Point de vue à protéger

4.2 AXE 2 : LE DEVELOPPEMENT D'UN BOURG ATTRACTIF

Concentrer le développement de la commune au sein du tissu urbanisé existant

Trie-Château est, avec Chaumont en Vexin, l'un des deux pôles de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle et reconnus comme tels par le SCoT applicable. A ce titre, elle entend assumer pleinement ce rôle.

Toutefois, son développement ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie existante et c'est pour cela que le renforcement de l'armature urbaine sera prioritaire, avant toute nouvelle extension. Que ce soit dans le bourg principal ou sur le village de Villers-sur-Trie, le tissu urbain existant présente un fort potentiel foncier (tel que présenté ci-avant) qui reste à mobiliser.

Limiter l'impact des secteurs de développement sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Dans le respect des politiques publiques de modération de la consommation d'espace et en poursuivant cette volonté de présenter un développement compatible avec les caractéristiques de la commune, les futurs secteurs de développement seront limités en nombres et en taille, et leur mobilisation étalée dans le temps, afin que les services et équipements communaux puissent répondre aux besoins de sa future population.

Cette organisation spatiale et temporelle concernera les projets à vocation d'habitat, comme ceux à vocation principale de services, d'équipements, ou d'activité.

Conforter l'attractivité de la commune

Si la proximité immédiate de la ZAC de la Croix Saint-Jacques, avec ses nombreux magasins et services attire les habitants de Trie-Château comme ceux des alentours, il ne faut pas que cette attractivité se fasse au détriment des commerces et services de proximité présents dans le centre-bourg. Ainsi, le PLU s'attachera à préserver (et à dynamiser) le tissu commercial existant (principalement le long de la rue nationale). Le développement du réseau de voies douces existantes jouera un rôle important dans cette démarche, en facilitant un accès simple, rapide et « dé-carboné » au secteur. En parallèle, le déploiement d'un réseau numérique de qualité constitue également un atout essentiel à pérenniser pour l'attractivité de la commune.

Le patrimoine architectural de qualité présent autour du château permet d'offrir un support au développement d'activités touristiques, avec un renforcement des activités événementielles (réceptions, soirées dans les salles du château).

Enfin, le patrimoine naturel peut également devenir le support d'activités (tourisme vert, activités sportives, etc.) à la condition que ces dernières soient compatibles avec la préservation du cadre paysager.

VERDI



Légende

Concentrer le développement de la commune
au sein du tissu urbanisé existant

-  Du village de Villiers-sur-Trie
-  Du bourg de Tille-Château

Limiter l'impact de secteurs de développement sur
les espaces agricoles, naturels et forestiers

-  Pour des projets à vocation
principale d'habitat
-  Pour des projets à vocation
principale de services

Contourner l'attractivité de la commune

-  Préserver la diversité
commerciale en centre-bourg
-  Affirmer le château comme
pôle touristique/événementiel
-  Développer des activités
valorisant le patrimoine naturel

