

Région Hauts-de-France  
Département de l'Oise

## Commune de Trosly-Breuil

### Plan Local d'Urbanisme

#### Pièce n°2: Projet d'aménagement et de développement durables

Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire,

Délibération prescrivant le PLU:

Délibération arrêtant le PLU:

Délibération approuvant le PLU:

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des zones  
urbaines U et à urbaniser AU par délibération du  
.....



Cabinet de conseils juridiques et formations en urbanisme M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin

51 420 Cernay-les-Reims

## LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

## LE PADD

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

Le présent projet, notamment ses thèmes de réflexion et son plan, ont été définis dans le cadre législatif en vigueur, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.

## RÔLE DU PADD

Le PADD est le projet communal qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, résultant du choix, fait par les élus, sur la base du diagnostic communal et du croisement de plusieurs paramètres, dont les principaux sont :

- les objectifs municipaux
- les hypothèses de croissance
- les disponibilités du territoire : capacité résiduelle, restructuration et renouvellement urbain...
- la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine

## LE SCENARIO RETENU

Des exigences incontournables : la préservation d'une identité communale et la nécessité de bien vivre ensemble.

Le scénario retenu s'est affirmé autour de l'identité de la commune. Le projet communal est synonyme de dynamisme démographique modéré en préservant et développant le cadre de vie communal. Cette identité communale constitue le point de rencontre des habitants de Trosly-Breuil.

Pour conforter cette identité spécifique, Trosly-Breuil doit s'affirmer comme un territoire pourvu d'atouts et proche de Compiègne, à savoir une localisation géographique intéressante et une ambiance rurale de par ses espaces, son bâti et ses espaces non bâtis

La question du lien social, du vivre ensemble entre les générations, entre les différents modes de vie, entre les différentes activités entre les différentes catégories sociales a été identifiée comme essentielle.

## LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

La commune de Trosly-Breuil souhaite préserver son cadre de vie à travers la Trame Verte et Bleue communale, elle fonde l'identité paysagère de la commune avec les espaces cultivés et les espaces naturels. Ce sont des espaces diversificateurs pour la faune et la flore.

L'identité communale se traduit aussi par son patrimoine, la commune mettra en place des règles pour le protéger, elle répertoriera les éléments remarquables du paysage.

Le projet communal permet un développement démographique raisonné tout en densifiant l'espace bâti actuel. Il se réalisera par trois zones à urbaniser respectant la morphologie urbaine communale.

Le développement de Trosly-Breuil est aussi économique avec l'extension de la zone d'activité et industrielle. Il se fera aussi par le maintien des activités agricoles, commerciales ou autres existantes.

Les sentes ou chemins piétons présents sur le territoire communal peuvent être développés ou préservés par des emplacements réservés.

Ainsi, le projet de développement à 15 ans se décline en 4 thèmes :

- Territoire et identité communale
- Développement territorial respectueux et volontariste
- Accompagnement du développement par des équipements publics et privés
- Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

## I. TERRITOIRE ET IDENTITE COMMUNALE

### PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES COMMUNAUX, DES BOISEMENTS DIFFUS ET DES COURS D'EAU

Le territoire de la commune est composé de milieux sensibles (l'Aisne, les étangs et rus, des zones humides, bois, boisements). Ces sites méritent une protection, ils font l'identité et la spécificité de la commune.

Les espaces boisés constituent des repères dans le paysage. Ils ont également un rôle de refuge pour la grande faune. Ils doivent conserver leurs rôles à l'avenir.

La commune est couverte par de nombreux espaces jardins, témoignant ainsi de sa ruralité. Elle souhaite maintenir cette trame bâtie aérée notamment en créant plusieurs zones naturelles à vocation de jardin.

La commune est traversée par un réseau hydrographique (rivière, ruisseau, fossés, etc.) important formant un corridor écologique dans le cadre de la Trame Verte et Bleue et assurant la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales. Les berges de ces cours d'eau sont à protéger en vue de la pérennisation de leur rôle. La petite faune trouve là un milieu où elle peut se développer et se diversifier.

### PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET FORESTIER

La trame verte de la commune est constituée de bois, forêts et bosquets. Ces espaces sont essentiellement protégés par des zones Natura 2000, des ZNIEFF, et autres zones protégées. Maintenir les éléments caractéristiques des espaces forestiers étant primordial aujourd'hui, le projet communal veut conserver ces corridors, éléments fondamentaux de lutte contre la fragmentation des espaces. Par conséquent, aucune zone urbanisable à usage d'habitation ne se situe dans les zones naturelles (ZNIEFF, Natura 2000, bio-corridors et corridors écologiques).

La préservation du patrimoine naturel et forestier est possible si nous préservons les continuités écologiques comme les bio-corridors mais également des espaces de respirations à l'intérieur de l'espace bâti. Ces espaces seront classés en zone Naturelle. Ils permettent aux espèces d'aller et venir d'un espace naturel à l'autre.

### MAINTIEN DE L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

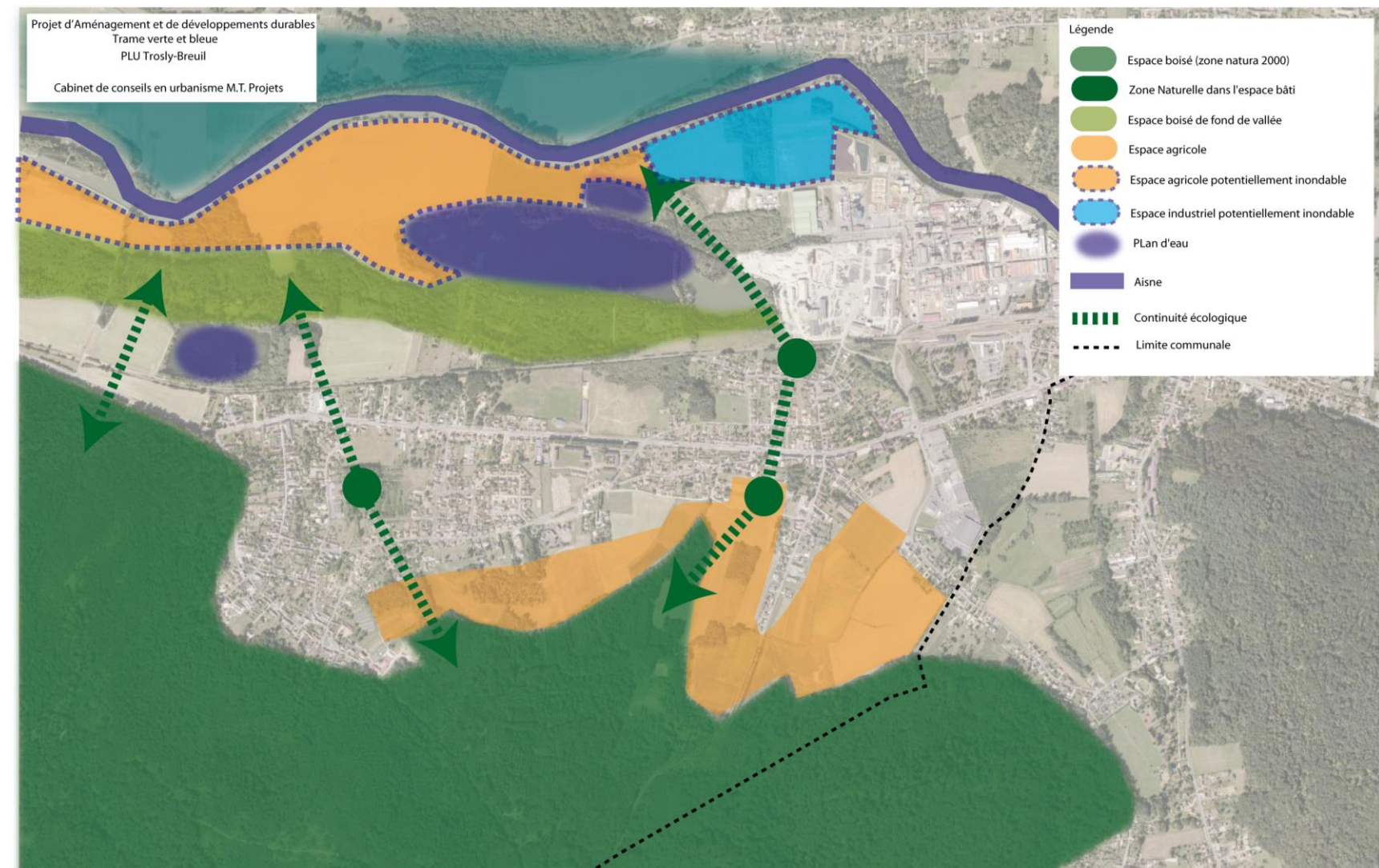
Une minorité du territoire communal est occupée par l'activité agricole. L'urbanisation ne doit pas remettre en cause l'espace agricole. Les terres agricoles sont cultivées par des exploitants situés dans les communes voisines, il n'existe plus d'exploitant possédant leur siège dans la commune. Calculer au plus juste les besoins en foncier s'est donc avéré être une nécessité pour respecter l'activité agricole. De plus, un diagnostic agricole a été effectué pour prendre en compte les besoins des exploitants. Les projets communaux peuvent impacter l'activité agricole mais restent concentrés à la partie actuellement urbanisée de la commune. En effet, il s'agit avant tout de combler des espaces urbains dans le prolongement de l'existant en profitant de la viabilité des voies existantes. Par ailleurs, le respect des rayons de réciprocité autour des bâtiments agricoles a été prégnant dans le choix des secteurs de développement.

Enfin, il faut noter que certains bâtiments situés dans le tissu urbain pourraient être amenés à se déplacer dans l'espace agricole pour éviter les conflits d'usage agricole/habitat et permettre un bon développement de l'activité agricole. Le changement de destination des bâtiments doit donc être rendu possible.

Des terres agricoles sont potentiellement inondables le long de l'Aisne, elles seront classées en zone Ni. Le reste des terres agricoles sera classé en zone agricole (A).

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est soumise aux risques naturels notamment le risque inondation. Celui-ci sera pris en compte dans le projet communal, dans le règlement et le zonage notamment dans la mise en place de zone inondable. La commune est aussi concernée par un risque technologique notamment défini par le plan de prévention des risques technologiques de Weylchem. Celui-ci est pris en compte dans le zonage et le règlement.



## 2. DEVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

### LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Les prévisions démographiques de la commune sont orientées vers une augmentation du nombre d'habitants. Ainsi la commune pourrait croître d'environ 225 habitants à horizon 2030. Cette prévision s'appuie sur un rythme de croissance annuel moyen de 0.68%.

### DES SECTEURS DE PROJET AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE PRESERVE

Trosly-Breuil compte trois zones de projets à destination de l'habitat :

La zone de projet n°1 débouche sur la rue du Moulin et de la rue Méresse. La zone de projet n°2 débouche sur la rue du Marais et la rue de la Messe. La zone de projet n°3 débouche sur la rue Roquin et sur deux impasses rue du 14 juillet et rue de la Libération.

Les trois zones de projets permettent de densifier l'espace bâti. De ce fait, celui-ci respecte la morphologie urbaine communale, car les zones se situent en dehors des espaces bâtis anciens. La commune préserve une harmonie de l'habitat en intégrant ses zones de projets dans des secteurs d'habitat récent. Ainsi, les projets s'intégreront mieux dans l'environnement urbain.

La zone de projet n°1 fait 3ha87. Elle accueillera au moins 32 parcelles en accession à la propriété et 4200 m<sup>2</sup> dédiés au logement locatif

La zone de projet n°2 sera découpée en trois zones Ub, 1AU et 2AU. Elle aura une surface totale de 1ha25 pouvant accueillir 20 parcelles potentielles. Elles seront toutes en accession à la propriété.

La zone de projet n°3 fait 3ha47. Elle accueillera 34 parcelles en accessions à la propriété et la possibilité d'accueillir 4 ensembles de logements locatifs.

Des orientations d'aménagement et de programmation viendront compléter les caractéristiques des zones de projet.

Des aires de jeux pourront être aménagées dans les zones de projets ou dans l'espace bâti existant.

### MAITRISE DE L'ENERGIE

La commune se trouve dans un espace à potentiel géothermique aquifère fort. Cela signifie que l'usage de la géothermie pour des projets particuliers sont possibles ; une étude au cas par cas demeurant nécessaire.

Concernant les bornes de chargement de véhicules hybrides/électriques, la commune n'a pas encore approfondi la réflexion.

Enfin, les panneaux solaires sont autorisés, chacun étant soumis à autorisation spécifique dans les périmètres de compétences de l'Etat : périmètre de monument historique pour le solaire, impacts paysagers et sur milieux naturels (corridors avifaunes notamment) pour l'éolien.

**Le développement de systèmes de production d'énergie photovoltaïque est encouragé afin de participer à la résilience du mix énergétique. L'implantation des centrales photovoltaïques sera réalisée en priorité dans les zones d'activités et les secteurs en friches.**

### LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DEPLACEMENTS

Pour les 3 zones de projets, un nouveau réseau viaire sera réalisé à chaque fois. Pour le projet n°1, il sera nécessaire de réaliser approximativement 800 mètres linéaires de voirie et réseaux pour l'aménager. Aucune impasse ne sera réalisée dans cet aménagement. Il s'appuiera sur les rues du Moulin et de la Méresse.

Pour le projet n°2, il est prévu de faire environ 180 mètres linéaires de voirie et réseaux pour l'aménager. Une place de retournement devra être réalisée dans la zone 2AU puisque le nouveau réseau viaire ne peut déboucher sur une rue existante. Le nouveau réseau viaire s'appuiera sur les rues du Marais et de la Messe.

Pour le projet n°3, 800 mètres de linéaires seront nécessaires pour aménager cette zone. Les impasses de la rue du 14 juillet et la rue de la Libération seront reliées à la rue Roquin par les projets d'aménagement. Ainsi deux impasses communales seront effacées, cela permettra une circulation cohérente et fluide

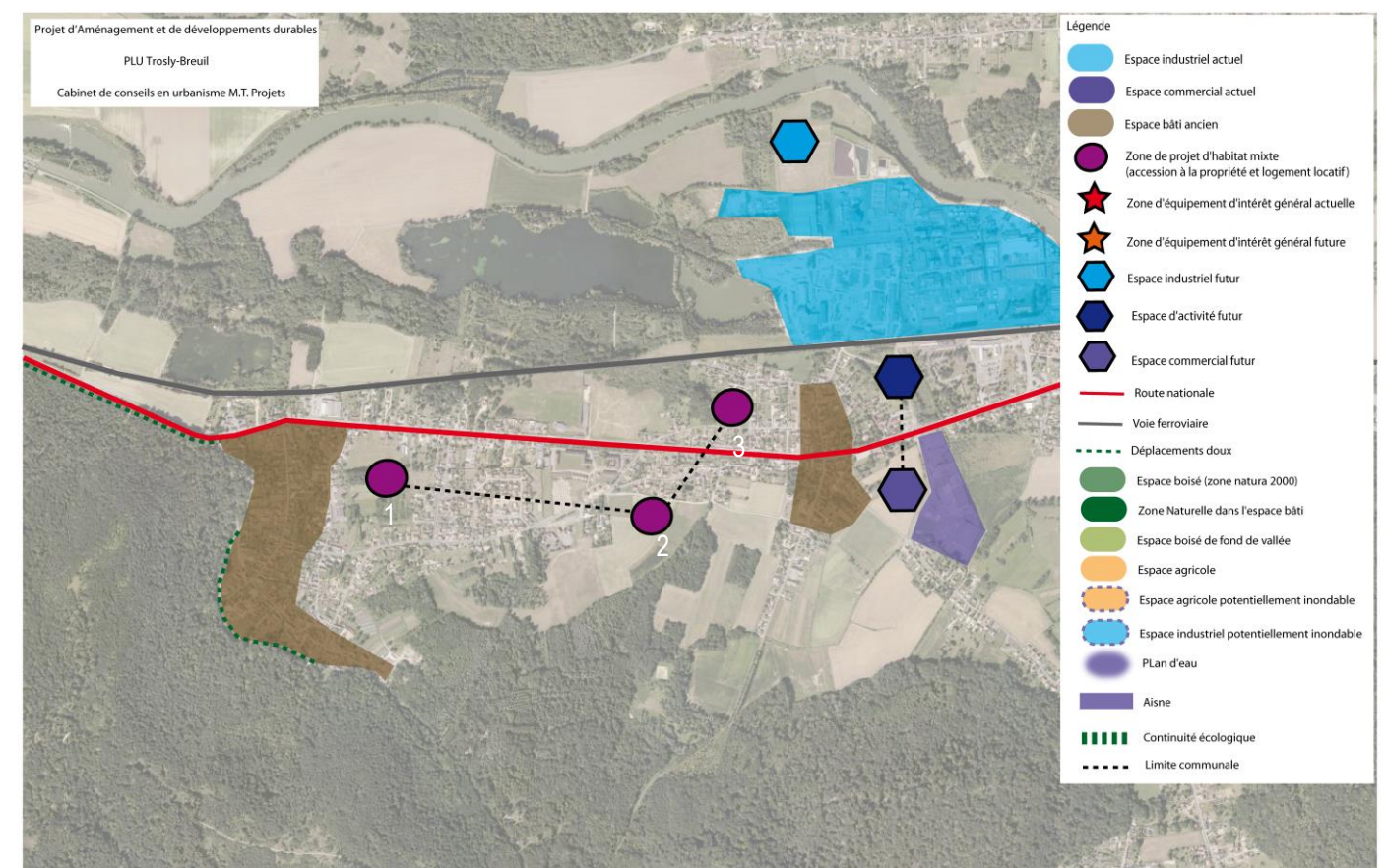
L'emplacement réservé rue Nigasse est reporté sur le PLU.

Un emplacement réservé sera prévu le long de la Route Nationale pour créer une piste cyclable. Des sentes piétonnes seront prévues dans les zones de projets pour relier la zone de projet n°2 au groupe scolaire existant. Un autre emplacement réservé sera créé pour développer un chemin communal le long de la zone Ua de Trosly.

Un nouvel emplacement réservé sera prévu rue de la Planchette. Il s'agit de l'élargissement du domaine public par l'acquisition (actuellement une partie de la rue fait partie du domaine privé des riverains) et la création d'une place de retournement permettant à tout type de véhicule (véhicule de secours et véhicule de ramassage des ordures) de circuler et de faire demi-tour en sécurité.

La création de places de stationnement de jour hors garage hors clôture sera obligatoire pour toute nouvelle construction dans les zones U et 1AU.

Les zones de projets ne créeront pas de points noirs en termes de circulation automobile ou de zone dangereuse. Les nouveaux réseaux viaires sont reliés au réseau viaire existant de manière cohérente par la suppression de deux impasses.



### 3. ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT PAR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES

#### RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune n'a pas mis en place de plan de mise en accessibilité aux PMR, et aucun aménagement n'est prévu aux abords des équipements publics. Ceux-ci sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La commune de Trosly-Breuil prescrira la pose de fourreaux dans toute nouvelle opération d'aménagement, cela se traduit par l'article 16 du règlement écrit.

Le zonage fait état de zones Ue (équipement d'intérêt général). Une zone accueille le groupe scolaire existant. Il sera renforcé par la construction d'un centre périscolaire. C'est pourquoi la zone Ue sera étendue par rapport à celle du POS. Le groupe scolaire sera relié à la zone de projet n°2 et au reste de la commune par une sente piétonne passant sur des terrains communaux.

La deuxième zone Ue est le pôle administratif où se situe la mairie et d'autres équipements publics. Le choix a été fait de les classer ainsi en cas de besoin.

Une zone 1AUe a été créée puisque la commune a des besoins pour construire de nouveaux bâtiments publics par exemple des bâtiments techniques, etc.

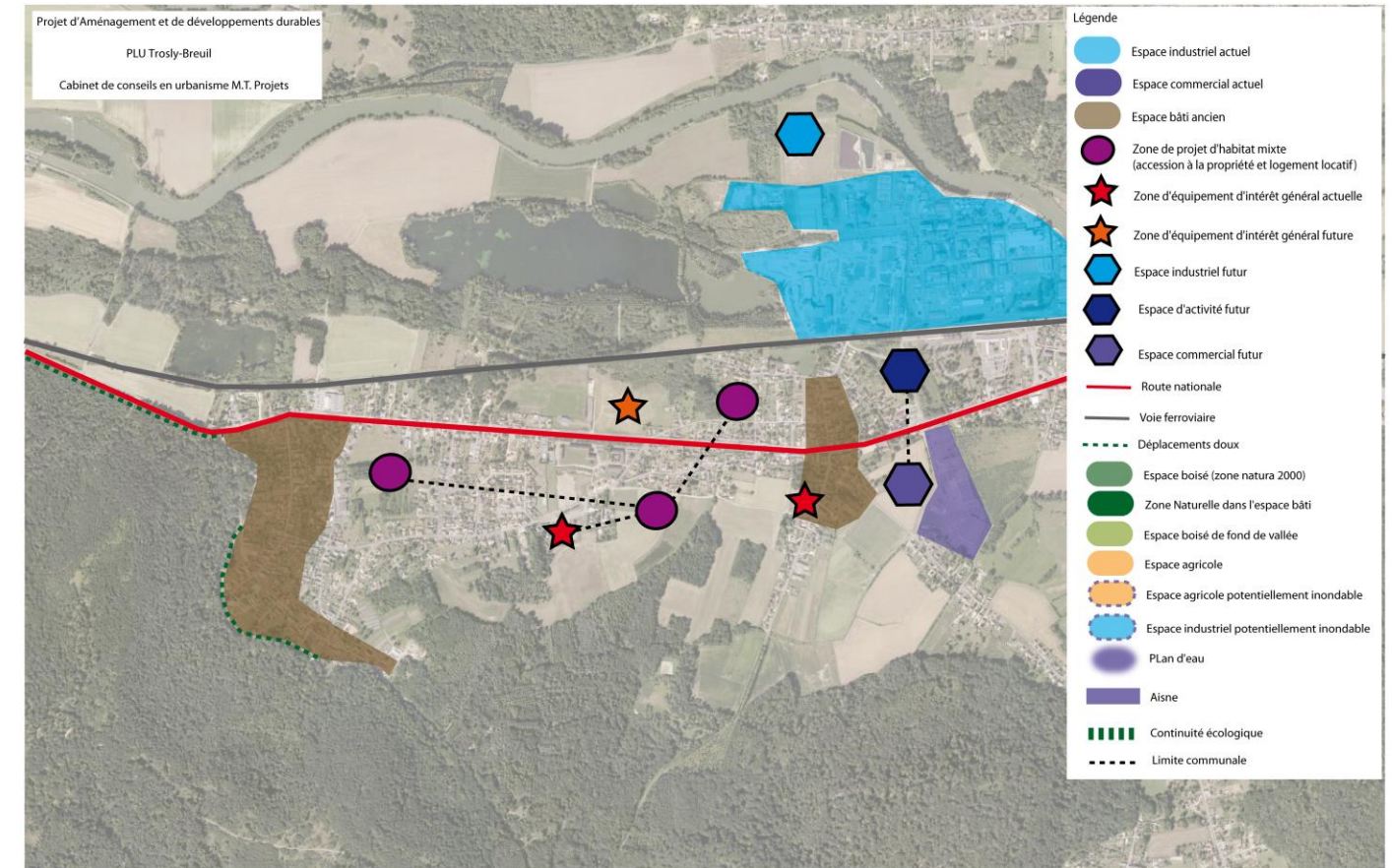
#### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune possède une zone commerciale, une zone d'activité et une zone industrielle. La vie économique de Trosly-Breuil est importante à l'échelle communale mais également intercommunale. La commune est soumise à un PPRT lié aux activités industrielles.

De ce fait, Trosly-Breuil a un espace bâti offrant une grande mixité fonctionnelle. Le projet communal a pour ambition de la renforcer mais aussi de prendre en compte les risques de nuisances, les mesures d'éloignement, etc.

Pour renforcer son attractivité, la commune possède une zone commerciale future, une extension de la zone industrielle actuelle et la réalisation d'une zone d'activité permettant notamment la création de bureaux.

La zone d'activité et la zone commerciale futures sont insérées dans l'espace bâti existant. La zone commerciale future se situe en face de la zone d'Intermarché.



## 4. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### DENSIFICATION DES ESPACES INTERSTITIELS URBAINS

Un recensement des dents creuses a été effectué et il ressort de cela que 13 dents creuses pour une superficie de 1ha78 sont situées dans l'espace actuellement urbanisé.

Toutefois, ce recensement complet doit être nuancé car toutes les dents creuses ne seront pas forcément urbanisées d'ici 15 ans. C'est pourquoi il est appliqué un coefficient de rétention foncière (45.5%) afin d'estimer au plus juste les espaces interstitiels urbains. Ainsi, 9800 m<sup>2</sup> semblent réellement mobilisables d'ici 15 ans.

Le comblement des dents creuses doit permettre d'augmenter la densité des constructions de 11.5 constructions par hectare à 11.6 constructions par hectare, soit une densification de 2.6%

### LE PERIMETRE ACTUELLEMENT URBANISE ET LES SECTEURS DE PROJET

Les projets urbains ne sont pas situés dans un secteur d'étalement urbain. Au contraire, les projets sont directement insérés dans la trame bâtie. Ainsi, même si l'espace consommé est en partie à vocation agricole, il n'est pas pris en étalement urbain.

Par ailleurs, il ressort du calcul du besoin en logement que, pour assurer la croissance démographique de 225 habitants supplémentaires d'ici 2030, il faudrait construire entre 97 logements et 114 logements (avec une population moyenne de 2.47 personnes par ménage, semblable à celle actuellement calculée via les données INSEE).

Ainsi, dans les projets communaux, il apparaît un potentiel de 85 constructions en accession à la propriété et 30 logements locatifs.

La surface occupée par les projets communaux est prise à l'espace agricole en grande majorité, l'espace urbanisé passant de 183ha16 hectares à 192ha46 hectares, représentant une augmentation de 5.1 % de la surface urbanisée communale.

### LA DENSIFICATION DES ESPACES ET DE LA POPULATION

Les projets communaux ainsi que le comblement d'une partie des dents creuses impliquent une augmentation de la densité de constructions et de population.

En effet, la densité de construction est actuellement de 8.4 constructions par hectare (nombre de résidences principales divisé par la surface actuellement urbanisée y compris les jardins de l'habitat individuel). Dans les projets communaux, on observe une densité prévisionnelle de 11 constructions par hectare. Ainsi, la densité moyenne prévisionnelle communale serait de 8.6 constructions par hectare d'ici 15 ans, soit une augmentation de la densité de 2.4%

Concernant la densité de population, elle est actuellement de 11.5 habitant par hectare (nombre d'habitants divisé par la surface actuellement urbanisée y compris les jardins de l'habitat individuel). Avec les projets communaux, la densité moyenne prévisionnelle communale serait de 12.6 habitants par hectare d'ici 15 ans, soit une augmentation de la densité de 9.1%

La commune respecte ainsi l'ensemble des dispositions légales prévues par le code de l'urbanisme et témoigne d'une véritable prise en compte de la protection de son environnement et de son territoire.





M.T. Projets - Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme							
Recensement des dents creuses / espaces urbains résiduels dans l'espace urbanisé et urbanisable à horizon + 15ans							
	Surface (ha)	Destination du terrain en 2012	Destination zonage PLU	Espace actuellement urbanisé en 2012	Nombre constructions potentielles	Nombre de constructions réalistes	Coefficient de rétention foncière moyen (en %)
<b>Total des surfaces des dents creuses</b>	<b>1ha78</b>				<b>22</b>	<b>12</b>	<b>45,5</b>
<b>Coefficient de rétention</b>	<b>45,50</b>				<b>22</b>	<b>12</b>	
<b>Total surface après coefficient de rétention</b>	<b>0ha98</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	
1	0,09	Habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	1	
2	0,22	Jardin de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	2	1	
3	0,15	Jardin de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	1	
4	0,08	Habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	2	1	
5	0,09	Jardin de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	2	1	
6	0,12	Jardin de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	3	2	
7	0,19	Jardin de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	4	3	
8	0,07	Jardin rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
9	0,06	Jardin rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
10	0,06	Jardin rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	2	1	
11	0,50	Jardin rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
12	0,07	Jardin de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
13	0,08	Jardin rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	1	



## 5. CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD

