

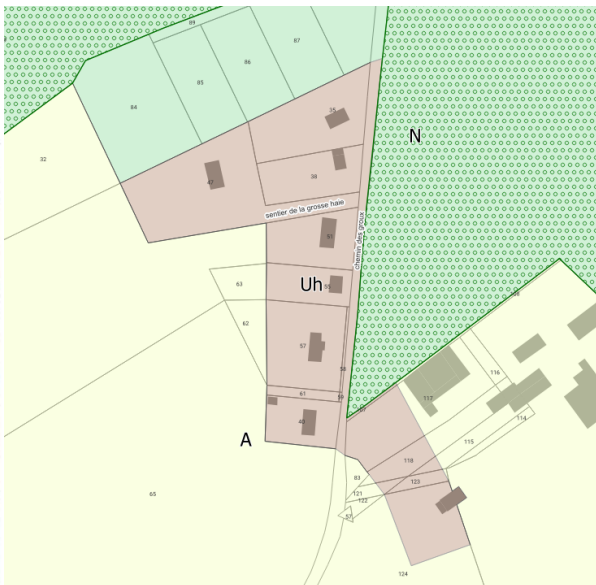
Objet de la réunion :	Réunion publique avant l'arrêt du PLU en Conseil municipal	CR n°	15
Date & lieu :	17/12/2024	Mairie de Trie-Château	
Rédacteur :	Léa CHMIELARSKI	Nbr de page :	4
Diffusé le :	15/01/2024		

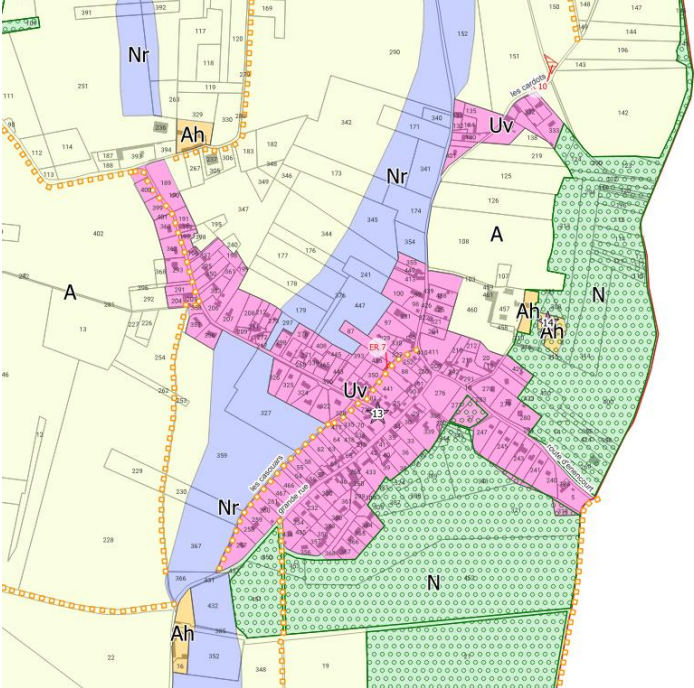
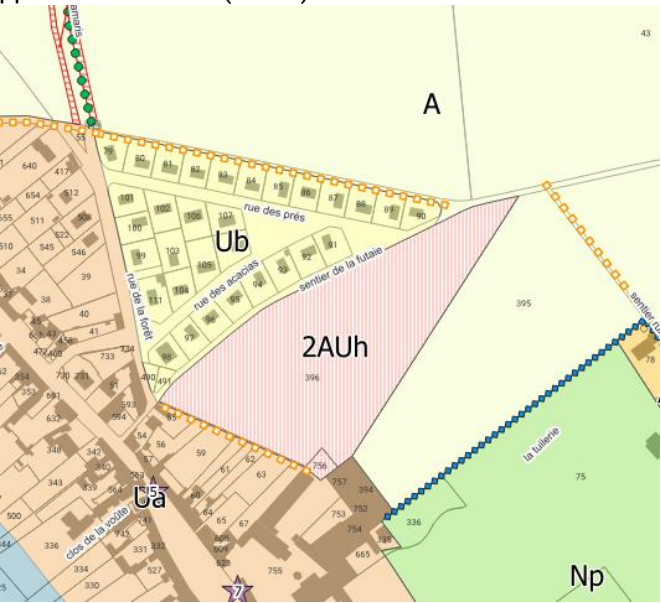
Ordre du jour :

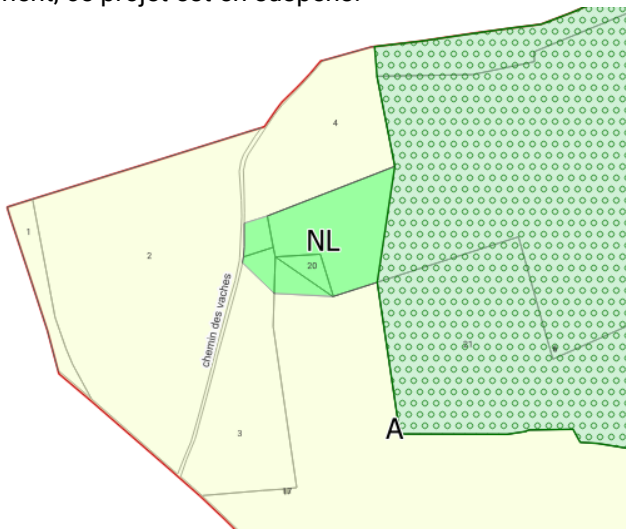
- Une trentaine de participants ;
- Rappel des étapes de l'élaboration du PLU ;
- Rappel des grandes orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Présentation des principales traductions réglementaires du PADD dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le plan de zonage et le règlement écrit ;
- Temps d'échanges

Le support de présentation est annexé au présent compte-rendu

Le présent compte-rendu fait état des principaux sujets de discussions qui sont ressortis durant les temps d'échanges.

Opération :	Elaboration du PLU de Trie-Château	CR n°	15
Sujets abordés	Action		
	Date	Concerne	
Questions / Réponses : ▪ Q : Une extension du quartier des Groux est-elle prévue dans le projet de PLU ? R : Le quartier des Groux, correspondant à la zone Uh dans le projet de PLU (au sud de la commune), n'a pas vocation à s'étendre au-delà des limites de la zone, uniquement définie sur les parcelles construites. Le développement de cette zone ne pourra donc se faire que par <u>densification</u>.			
1  			

Opération :	Elaboration du PLU de Trie-Château	CR n°	15
■ Q : Y a-t-il des projets d'extension sur l'ancienne commune de Villers-sur-Trie ? R : L'ancienne commune de Villers-sur-Trie, au nord de Trie-Château, n'a pas vocation à s'étendre au-delà des zones urbanisées. Seules les parcelles construites et urbanisées ont été identifiées sous une zone Uv, destinée uniquement à la <u>densification</u> de l'existant. Autour de cette zone, les parcelles ont été identifiées sous différents secteurs naturels ou agricoles (A, Ah, N et Nr).   Par ailleurs, les services de l'Etat prônent aujourd'hui <u>un développement urbain qui soit le plus proche possible des centres et gares</u>. C'est pourquoi, il a été choisi de privilégier la <u>zone 2AUh, proche des équipements et du centre</u>, pour développer de nouveaux logements en extension et répondre aux besoins identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).  			

Opération :	Elaboration du PLU de Trie-Château	CR n°	15
	■ Q : Les demandes d'autorisation d'urbanisme soumises aujourd'hui aux services instructeurs s'appuient-elles sur le PLU opposable actuel ou bien sur le projet de PLU en cours d'élaboration ? R : Elles ne peuvent pas s'appuyer sur le projet de PLU en cours d'élaboration tant que ce dernier n'a pas été approuvé en Conseil municipal et rendu exécutoire. <u>Le PLU opposable actuel prime donc toujours pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.</u> Cependant, aux termes de l'article <u>L. 424-1 du code de l'urbanisme</u>, l'autorité compétente peut <u>surseoir à statuer</u>, par arrêté, afin de <u>suspendre temporairement une demande d'autorisation d'urbanisme</u>, notamment si les travaux et constructions visées sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU. Ce sursis peut être pris dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en conseil municipal. ■ Q : Comment sont abordés les panneaux solaires dans le projet de PLU ? R : Dans toutes les zones urbaines, <u>les panneaux solaires sont autorisés sous certaines conditions</u>, notamment qu'ils soient intégrés à la toiture des constructions à usage d'habitation ou bien posés au sol s'ils ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques. Au-delà du PLU, la <u>loi APER</u> du 10 mars 2023 a institué une nouvelle planification locale, reposant sur l'identification de <u>zones d'accélération pour l'installation d'EnR</u> (ZAENR). Ces zones permettent aux communes de définir les zones dans lesquelles elles souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter. Le Conseil municipal a exposé son point de vue sur ces zones par délibération. ■ Q : Pouvez-vous en dire plus sur le projet d'accrobranche évoqué dans le projet de PLU ? R : Il s'agit d'un projet qui a fait l'objet d'un zonage spécifique dans le PLU (NL). Pour le moment, ce projet est en suspens.  ■ Q : Qu'en est-il du secteur économique des Forges ? Y a-t-il un projet ? R : Ce secteur est toujours <u>en attente d'un projet</u>. Il a été classé en zone Ue dans le projet de PLU, ouvrant les possibilités de reconversion du site pour un nouveau projet. La reconversion du site est freinée par la <u>dépollution</u> importante qui y est nécessaire. Une <u>étude</u> va prochainement être menée par l'EPFLO (établissement public foncier local des territoires Oise et Aisne), en collaboration avec la Communauté de communes du Vexin-Thelle, afin de déterminer le prix de la dépollution et de réfléchir à un futur projet possible.		

Opération :		Elaboration du PLU de Trie-Château	CR n°	15
14	Les prochaines étapes : - Finalisation du projet de PLU pour un arrêt en Conseil municipal courant février 2025 - Après l'arrêt, lancement de la phase administrative : consultation des Personnes Publiques Associées (3 mois), puis organisation de l'enquête publique par arrêté du Maire (2 mois)			

Sans observations écrites une semaine après diffusion, le présent compte-rendu est accepté.

Prochaine réunion : Conseil municipal : février 2025
Ordre du jour de la prochaine réunion : Arrêt du projet de PLU.

VERDI



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Commune de TRIE-CHÂTEAU

Réunion Publique du 17 décembre 2024

I. Point d'étape sur l'élaboration du PLU

II. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

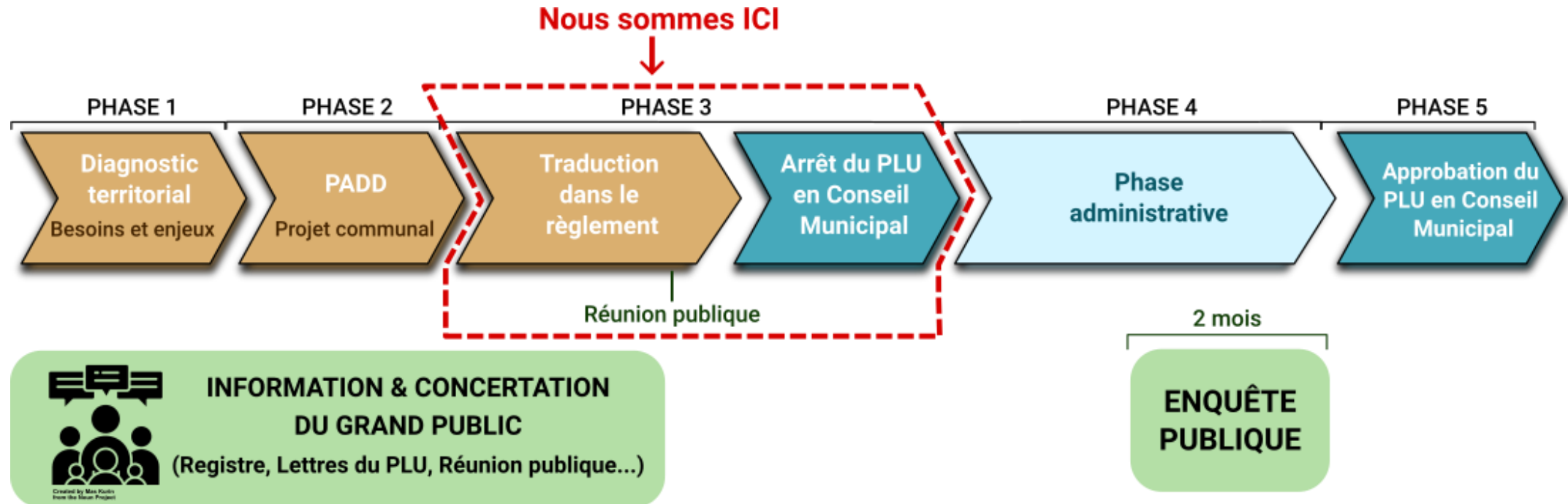
III. La traduction réglementaire du PADD

- A. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- B. Les règlements écrit et graphique

IV. Prochaines étapes

Point d'étape sur l'élaboration du PLU

I. POINT D'ETAPE SUR L'ELABORATION DU PLU



- ❖ Engagement de l'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire de la Commune Nouvelle de Trie-Château (regroupement de Trie-Château et de Villers-sur-Trie) :

Diagnostic territorial : Analyse des Atouts – Faiblesses – Enjeux
↓
Ecriture du projet de territoire : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
↓
Traduction réglementaire du PADD dans pièces opposables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADDD)

II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le PADD a été débattu le 24 février 2022 et fixe des objectifs chiffrés démographiques et résidentiels :

Projection démographique

- Croissance maîtrisée pour le maintien et le renouvellement de la population
- Taux de croissance démographique maintenu à **+0,6 % par an**
- **+141 habitants entre 2018 et 2030** soit 2 009 habitants

Besoins résidentiels

Pour répondre à la croissance projetée



92 logements supplémentaires à l'horizon 2030

Soit une moyenne de 7 à 8 logements par an

Analyse des capacités foncières de la commune

+60 logements en densification (dents creuses et mutations)

+32 logements en extension des zones urbaines



Deux zones d'extension



Une superficie inférieure à 2 hectares

II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Quelles sont les grandes orientations du PLU à l'horizon 2035 ?

AXE 1

La préservation du cadre de vie et des paysages

- Prendre en compte la sensibilité hydraulique du territoire
- Préserver les éléments naturels remarquables
- Garantir un cadre de vie de qualité

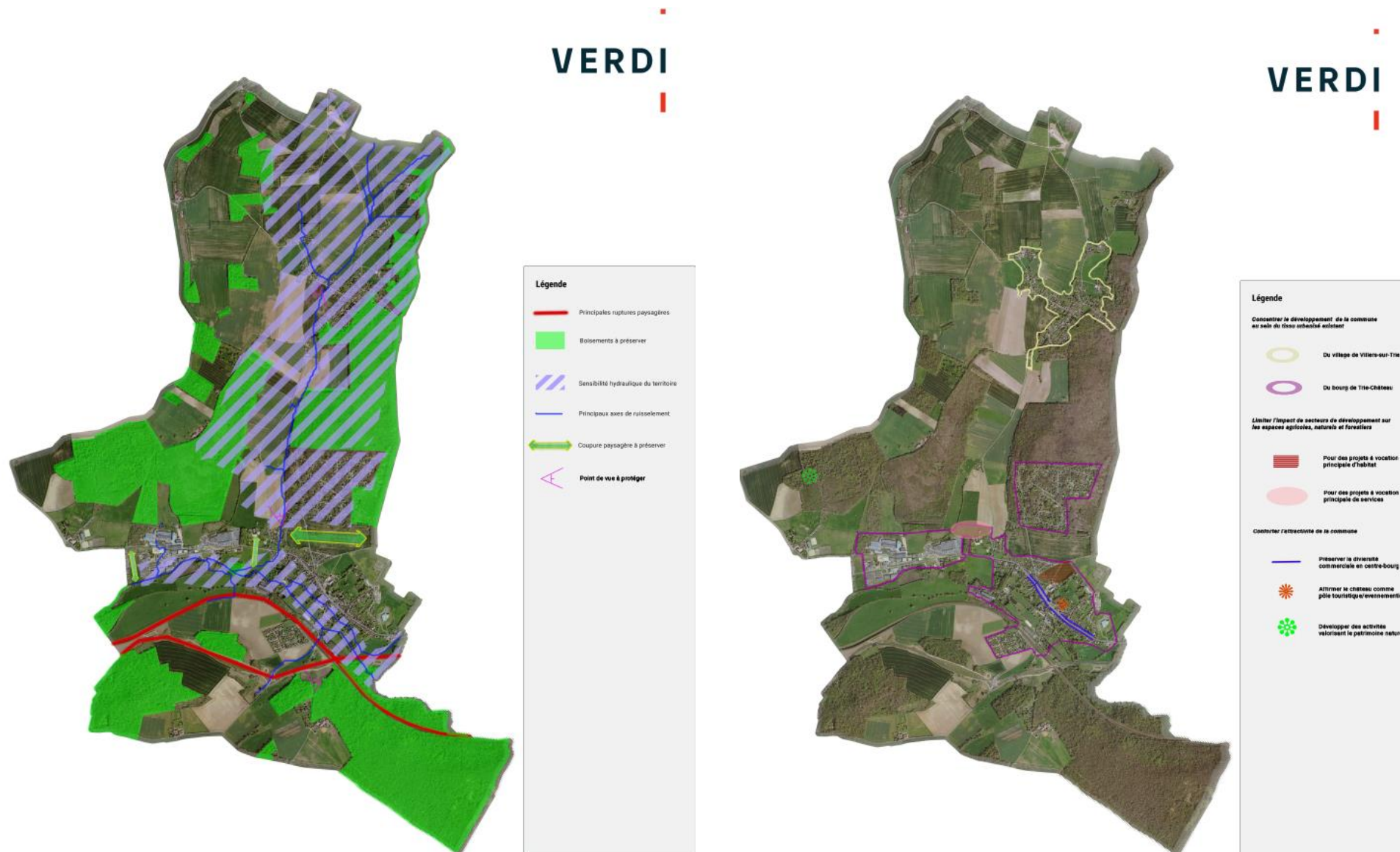
AXE 2

Le développement d'un bourg attractif

- Concentrer le développement de la commune au sein du tissu urbanisé existant
- Limiter l'impact des secteurs de développement sur les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Conforter l'attractivité de la commune

II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Spatialisation des défis et de leurs orientations sur la commune



La traduction réglementaire du PADD

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

→ **Pièces juridiques et opérationnelles** qui réglementent l'**affectation des sols** et régissent les différentes **autorisations d'urbanisme** délivrées sur la commune (Permis de Construire, Déclaration Préalable de travaux, Certificats d'Urbanisme) :

❖ **Un règlement graphique** : le **plan de zonage**

- Zone urbaine (U)
- Zone à urbaniser : sur le court/moyen terme (1AU) ou sur le long terme (2AU)
- Zone agricole (A)
- Zone naturelle et forestière (N)

❖ **Un règlement écrit** : **règles applicables pour toutes nouvelles constructions, aménagements et extensions dans chaque zone** (destination, implantation, gabarits, espaces verts, architecture, réseaux...)

❖ **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ; avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ; ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

Ces règles doivent permettre de retranscrire le projet de territoire qui a été défini dans le PADD pour un horizon de 10 à 15 années

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

A. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

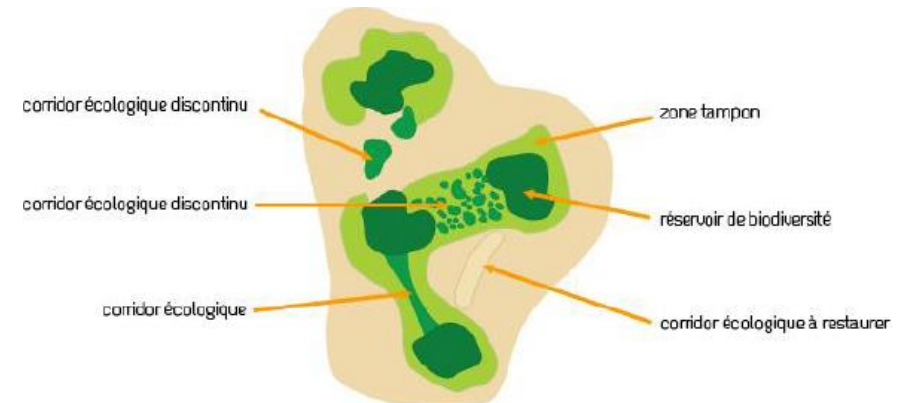
→ 3 OAP dans le PLU :

❖ 2 OAP sectorielles :

- La rue de Villers-sur-Trie à proximité d'E. Leclerc
- Le quartier des Plumeloux à proximité de la gare

❖ 1 OAP thématique : **Trame Verte et Bleue** sur l'ensemble de la commune en compatibilité avec la loi Climat et Résilience de 2021.

→ Intégration des continuités écologiques dans les aménagements urbains



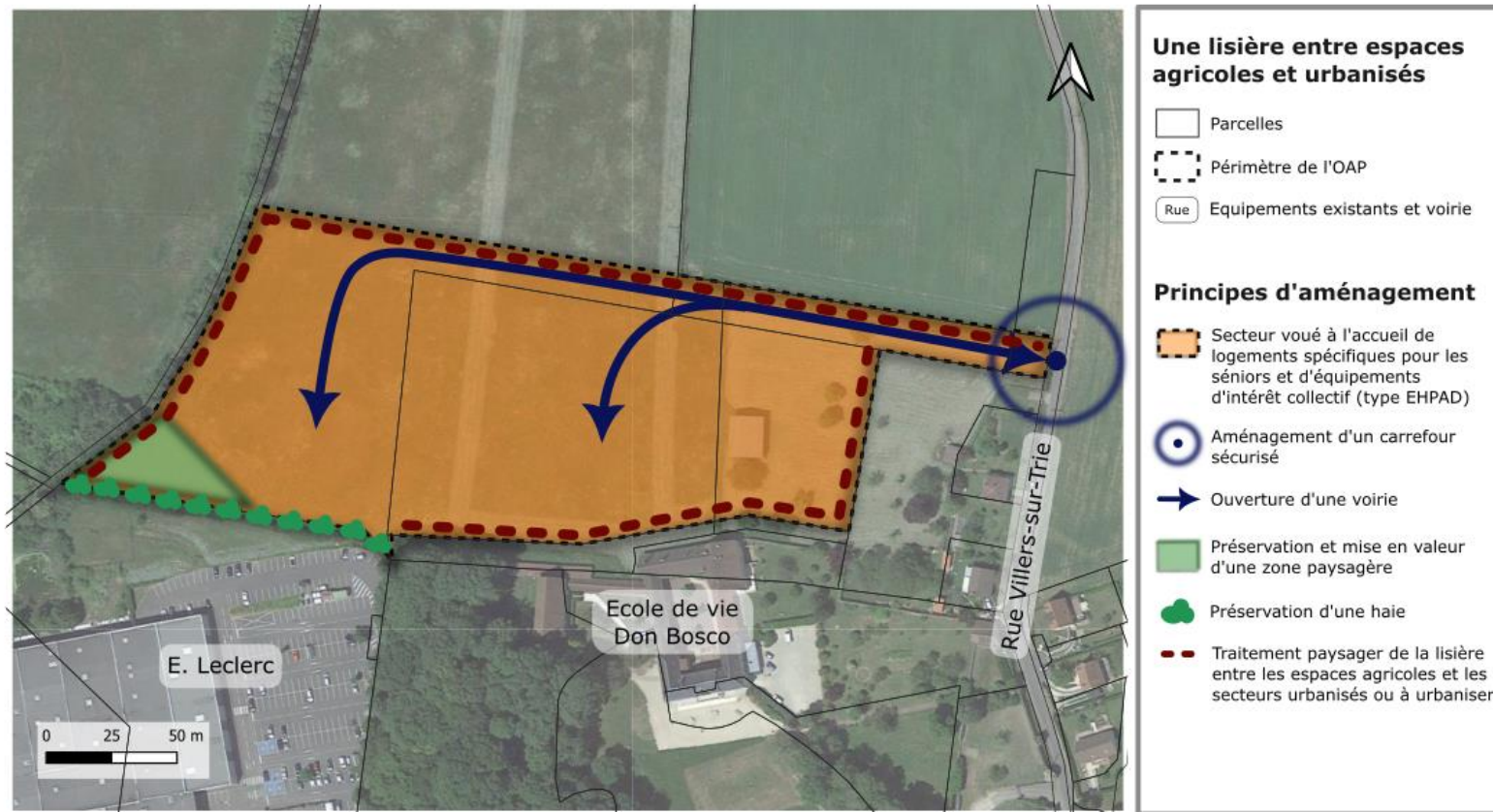
III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

A. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU de TRIE-CHÂTEAU

OAP de la Rue de Villers-sur-Trie

De nouveaux équipements et services spécifiques et un traitement paysager de la lisière agricole



Vocation : **HABITAT** et **EQUIPEMENTS** spécifiques

Nombre max. d'unités créées :

Image urbaine attendue : Constructions d'**intérêt collectif** dédiées aux **séniors** avec une attention portée à la **transition paysagère** entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés.

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

A. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU de TRIE-CHÂTEAU

OAP du Quartier des Plumeloux

Une nouvelle offre en logements à proximité de la gare et un désenclavement du quartier



Vocation : **HABITAT**

Nombre max. de logements créés : **5 unités**

Image urbaine attendue : Constructions à usage d'habitat implantées en **retrait de l'alignement et des limites latérales séparatives.**

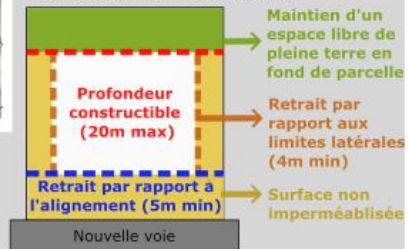
Un quartier enclavé proche de la gare

- Gare SNCF
- Voie ferrée
- Rayon de 200 m autour de la gare
- Chemin existant

Principes d'aménagement

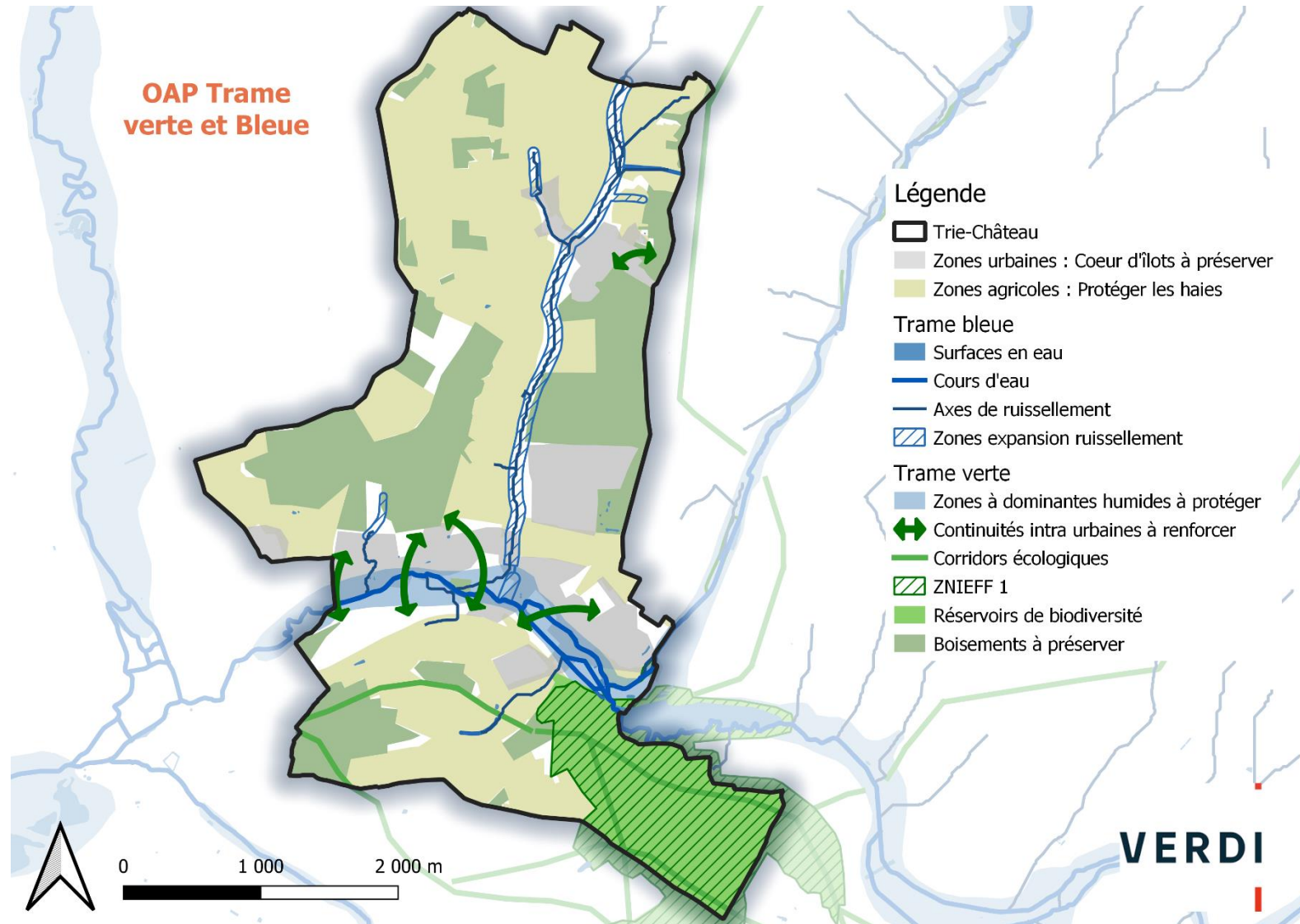
- Secteur préférentiel à destination d'habitat
- Mise en place d'une haie reprenant des essences végétales adaptées
- Maintien d'une zone tampon naturelle et paysagère
- Aménagement d'une voie de désenclavement
- Aménagement d'une voie douce paysagère

Profondeur constructible :



III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

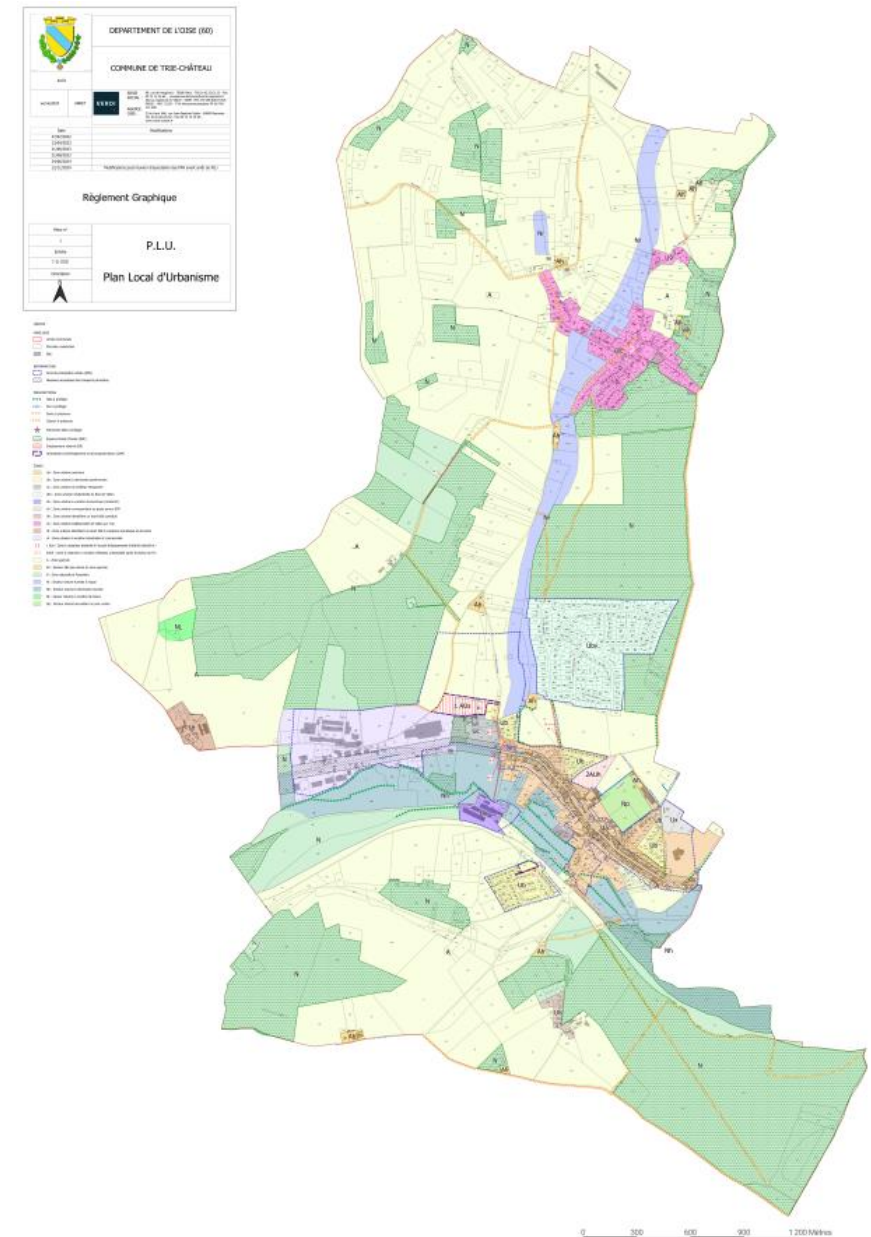
A. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

A. Les règlements écrit et graphique

Zones	Surface en ha	Part de la surface communale
A	613	45 %
N	574	42 %
U	162	12 %
AU	5	0,4 %
Total	1 354	100 %



Zones urbaines (U)

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone UA
Urbaine ancienne



Destinations

- ❖ Logement / Hébergement
- ❖ Restauration
- ❖ Commerces et activités de service
- ❖ Equipements d'intérêt collectif et de service public
- ❖ Bureaux
- ❖ Industrie (sous conditions)
- ❖ Exploitation agricole (sous conditions)

Principales règles

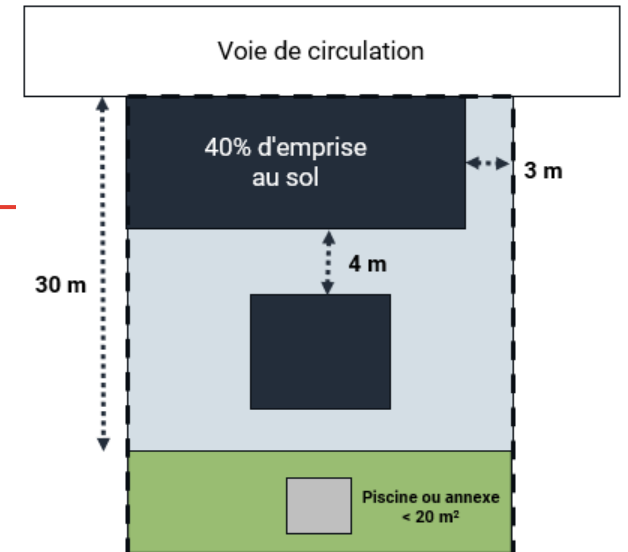
Implantation : **Alignement sur rue** et aucune construction au-delà de 30 m depuis la voie publique

Hauteur : **11 mètres** au faîtage

Emprise au sol :

- **40% pour les habitations / 70% pour les activités autorisées**

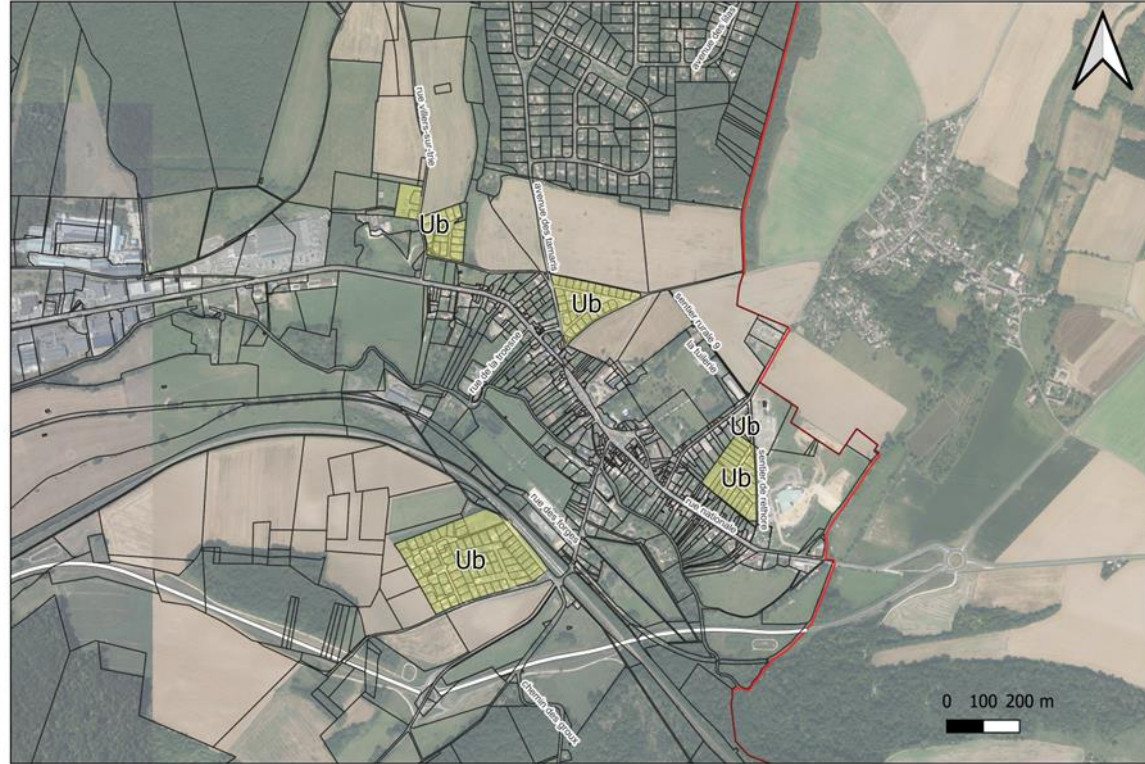
Traitement paysager : **30% minimum d'espaces verts**



III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone UB
Urbaine pavillonnaire,
d'équipements et
d'activités artisanales



Principales règles

Implantation : **Retrait minimal de 5 m** et aucune construction au-delà de 30 m depuis la voie publique

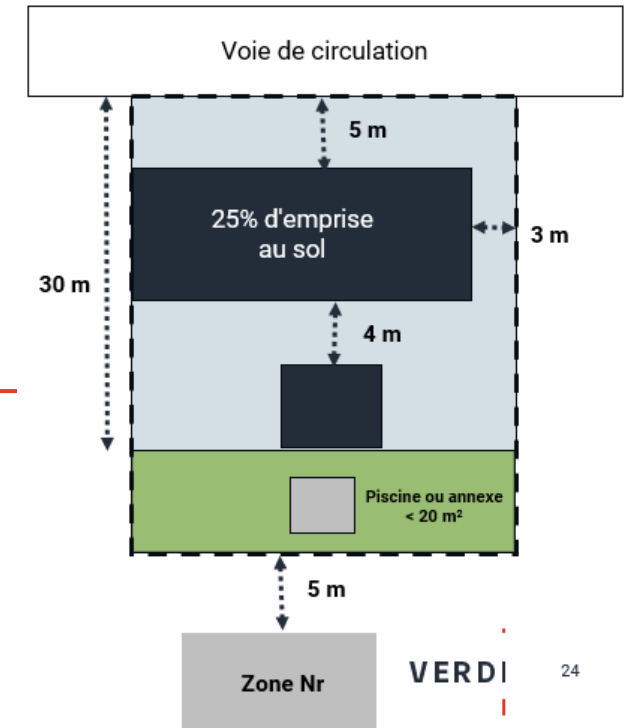
Hauteur : **9 mètres** au faîtage

Emprise au sol : **25% maximum**

Traitement paysager : **40% minimum d'espaces verts**

Destinations

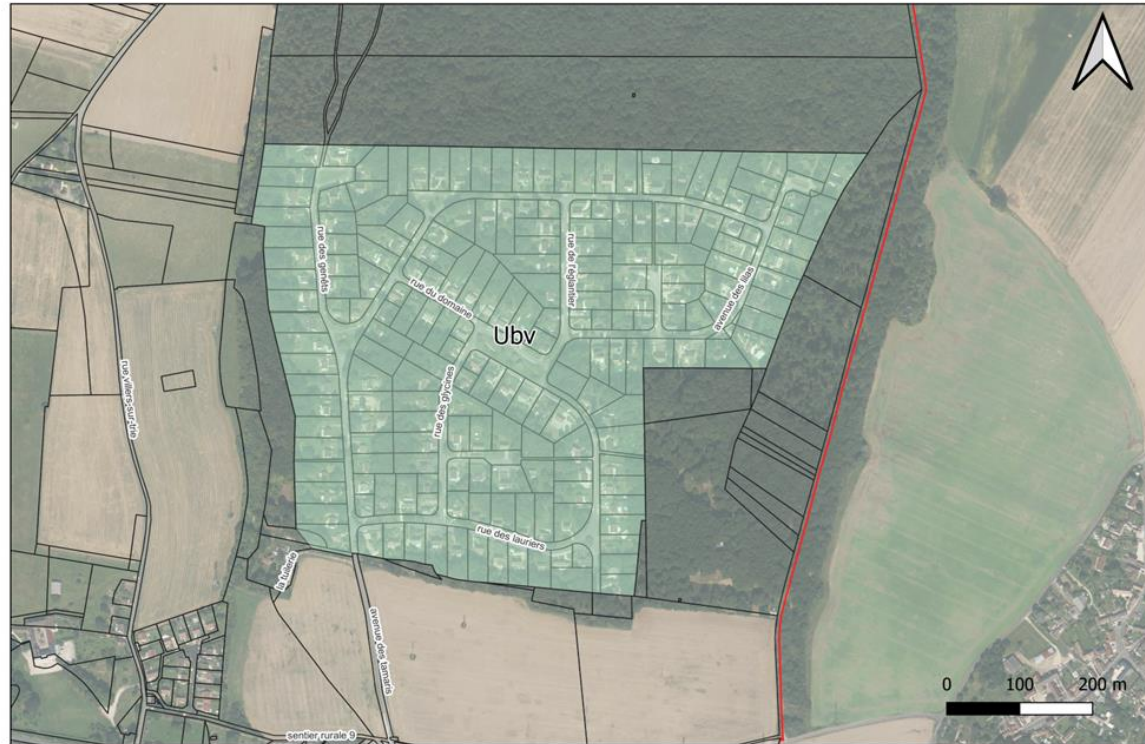
- ❖ Logement / Hébergement
- ❖ Restauration
- ❖ Artisanat et commerce de détail (sous conditions)



III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone UBv
Lotissement du Bois de Villers



Destinations

- ❖ Logement / Hébergement
- ❖ Restauration
- ❖ Artisanat et commerce de détail (sous conditions)

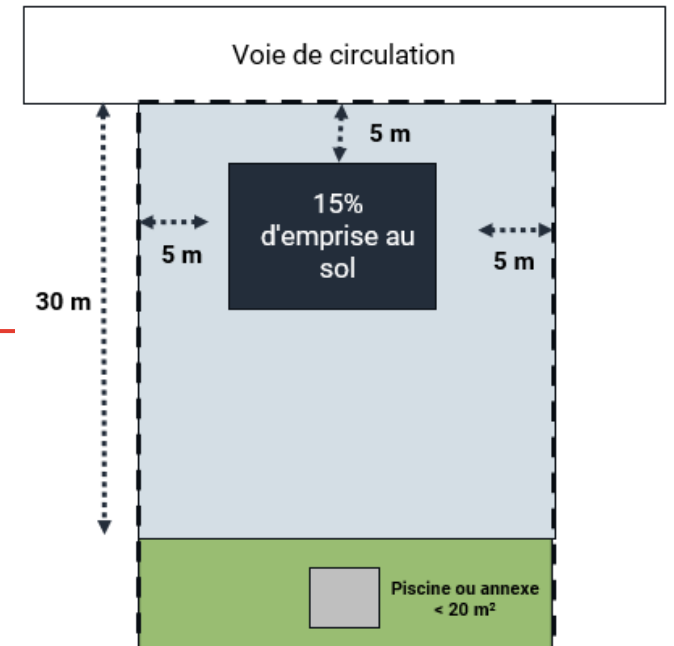
Principales règles

Implantation : **Retrait minimal de 5 m** et aucune construction au-delà de 30 m depuis la voie publique

Hauteur : **11,5 mètres** au faîtage

Emprise au sol : **15% maximum**

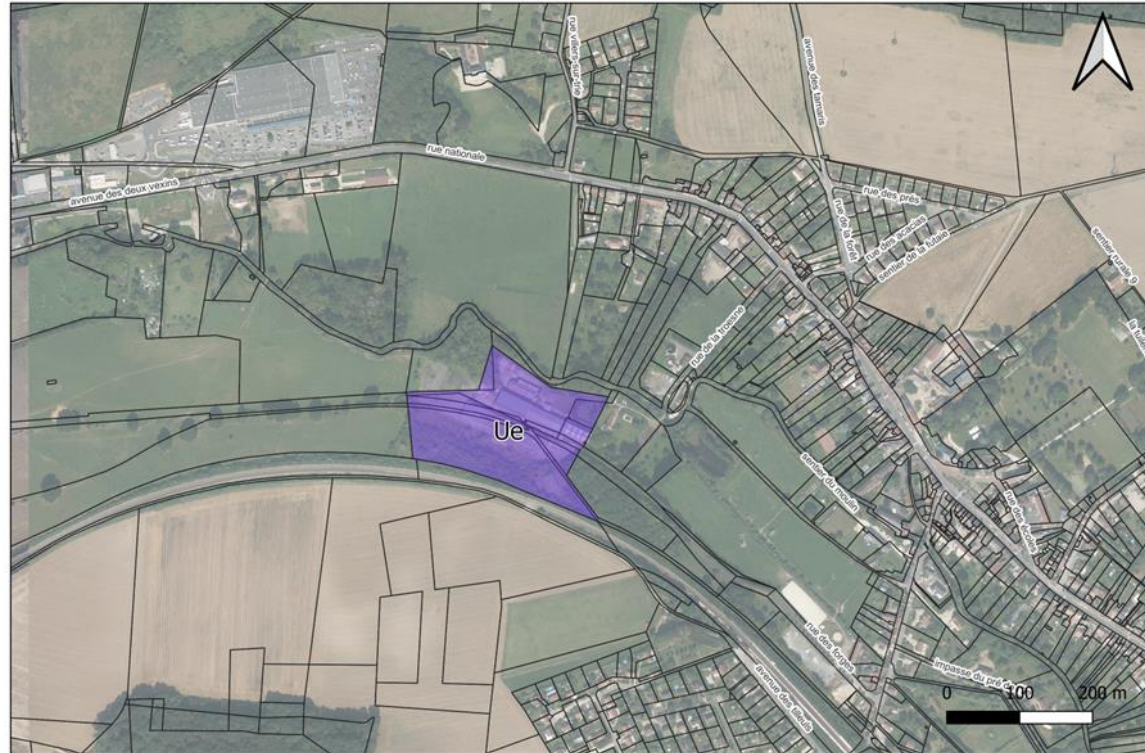
Traitement paysager : **40% minimum d'espaces verts**



III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone Ue
Urbaine à vocation
économique
artisanale



Destinations

- ❖ Artisanat et commerce de détail
- ❖ Commerce de gros
- ❖ Entrepôt
- ❖ Bureau
- ❖ Industrie (sous conditions)

Principales règles

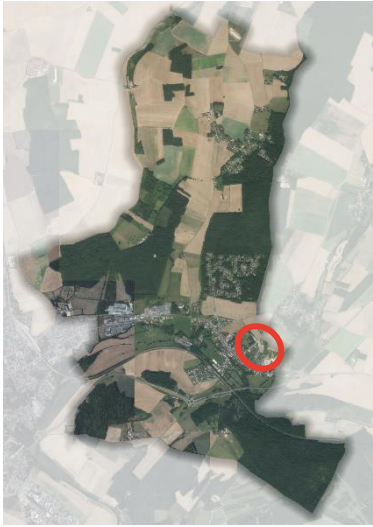
Implantation : Non réglementé

Hauteur : Non réglementé

Emprise au sol : Non réglementé

Traitement paysager : Compositions paysagères pour les espaces libres

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone Ux
Poste source EDF



Destinations

- ❖ Locaux techniques et industriels

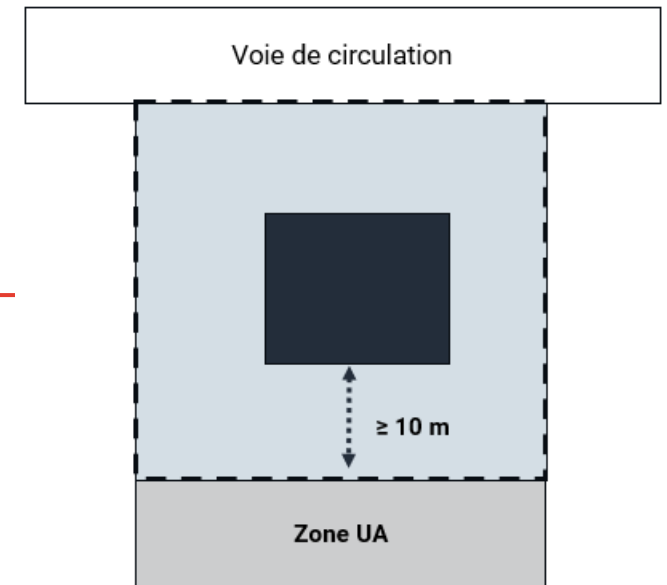
Principales règles

Implantation : **A plus de 10 m de la zone Ua**

Hauteur : **Non réglementé**

Emprise au sol : **Non réglementé**

Traitement paysager : **Non réglementé**



III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone Uh

Ecart bâti constitué



Principales règles

Implantation : Retrait minimal de 5 m depuis les voies publiques et **aucune construction au-delà de 25 m**

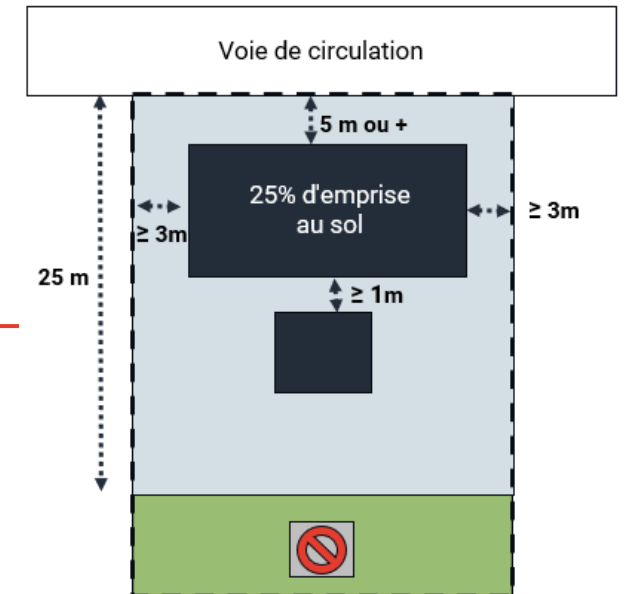
Hauteur : **11 mètres** au faîtage

Emprise au sol : **25% maximum**

Traitement paysager : 40% minimum d'espaces verts

Destinations

- | | | | |
|---|---|----------|-------|
| ❖ | Logement | | |
| ❖ | Exploitation agricole (sous conditions) | agricole | (sous |



III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone Uv
Villers-sur-Trie



Destinations

- ❖ Logement
- ❖ Restauration
- ❖ Activités de service
- ❖ Bureau
- ❖ Equipements d'intérêt collectif (sous conditions)

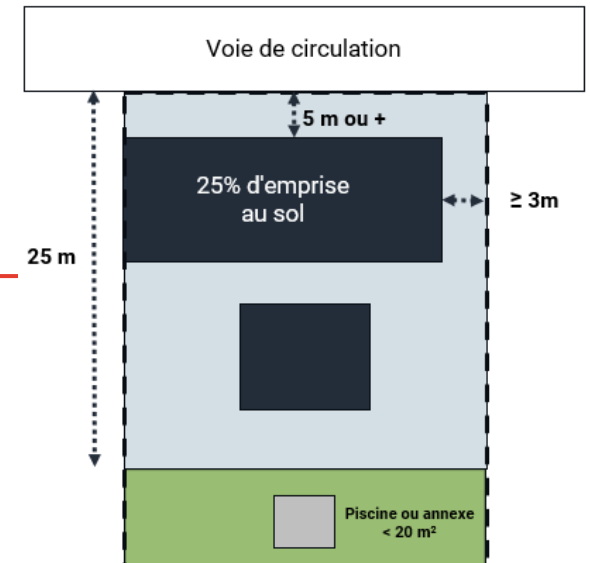
Principales règles

Implantation : **Retrait minimal de 5 m** depuis les voies publiques et **aucune construction au-delà de 25 m**

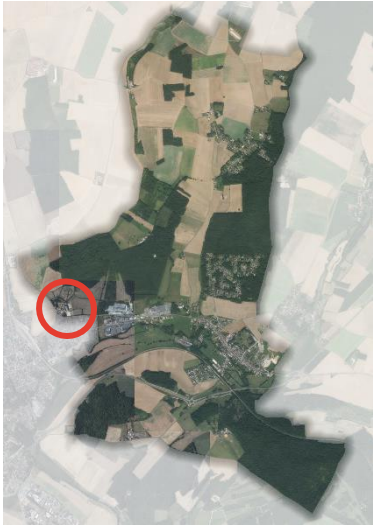
Hauteur : **11 mètres** au faîtage

Emprise au sol : **25% maximum**

Traitement paysager : **30% minimum d'espaces verts**



III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone Ut
Ecart bâti à vocation
touristique et de
loisirs



Principales règles

Implantation : **Retrait minimal de 5 m** depuis les voies publiques

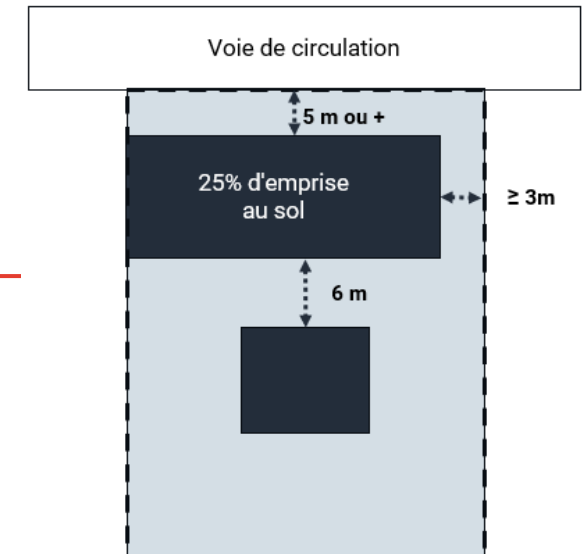
Hauteur : **11 mètres** au faîtage

Emprise au sol : **25% maximum**

Traitement paysager : **Pas de taux d'espaces verts imposé**

Destinations

- ❖ Logement / Hébergement (sous conditions)
- ❖ Restauration
- ❖ Hébergement hôtelier et touristique
- ❖ Equipements sportifs
- ❖ Exploitation agricole (sous conditions)



III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone Uc
Château Marguerite



Principales règles

Implantation : **A l'alignement sur rue** ou en **retrait minimal de 15 m** depuis la rue de Villers et de 100 m par rapport à l'avenue des deux Vexins

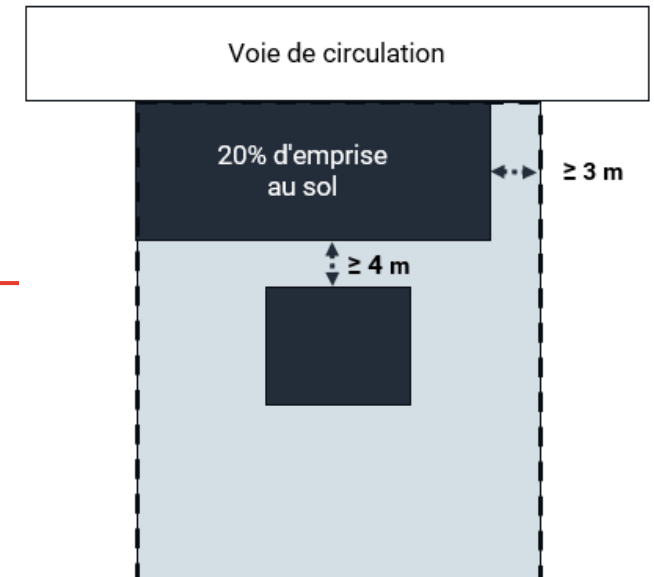
Hauteur : **Egale ou inférieure à la construction existante (centre missionnaire)**

Emprise au sol : **20% maximum**

Traitement paysager : **Pas de taux d'espaces verts imposé**

Destinations

- ❖ Logement (sous conditions)
- ❖ Hébergement hôtelier et touristique
- ❖ Equipements d'intérêt collectif
- ❖ Bureau
- ❖ Centre de congrès et d'exposition

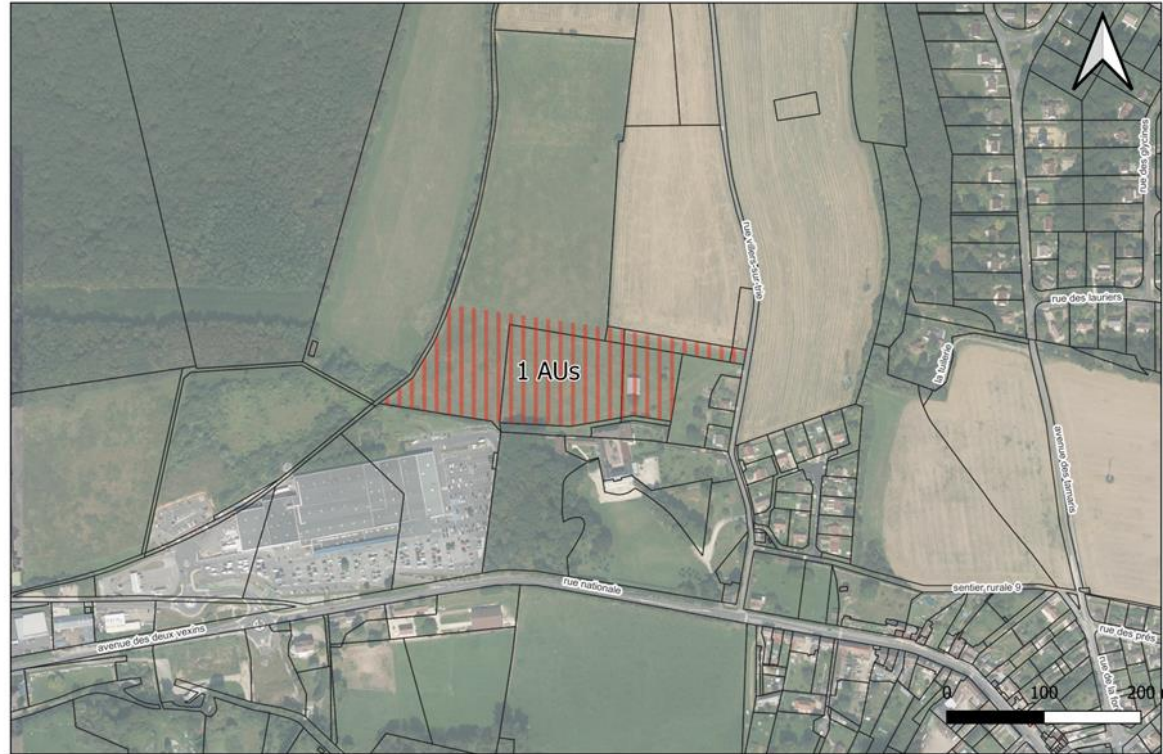


Zones à urbaniser (AU)

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone 1AUs
Zone agricole
destinée à
l'urbanisation future



Principales règles

Implantation : **Retrait maximal de 10 m** depuis les voies publiques et **aucune construction au-delà de 25 m**

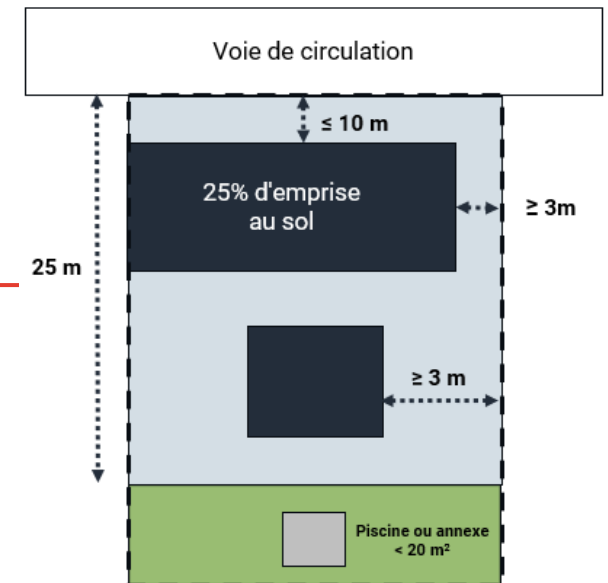
Hauteur : **11 mètres** au faîtage

Emprise au sol : **25% maximum**

Traitement paysager : **40% minimum d'espaces verts**

Destinations

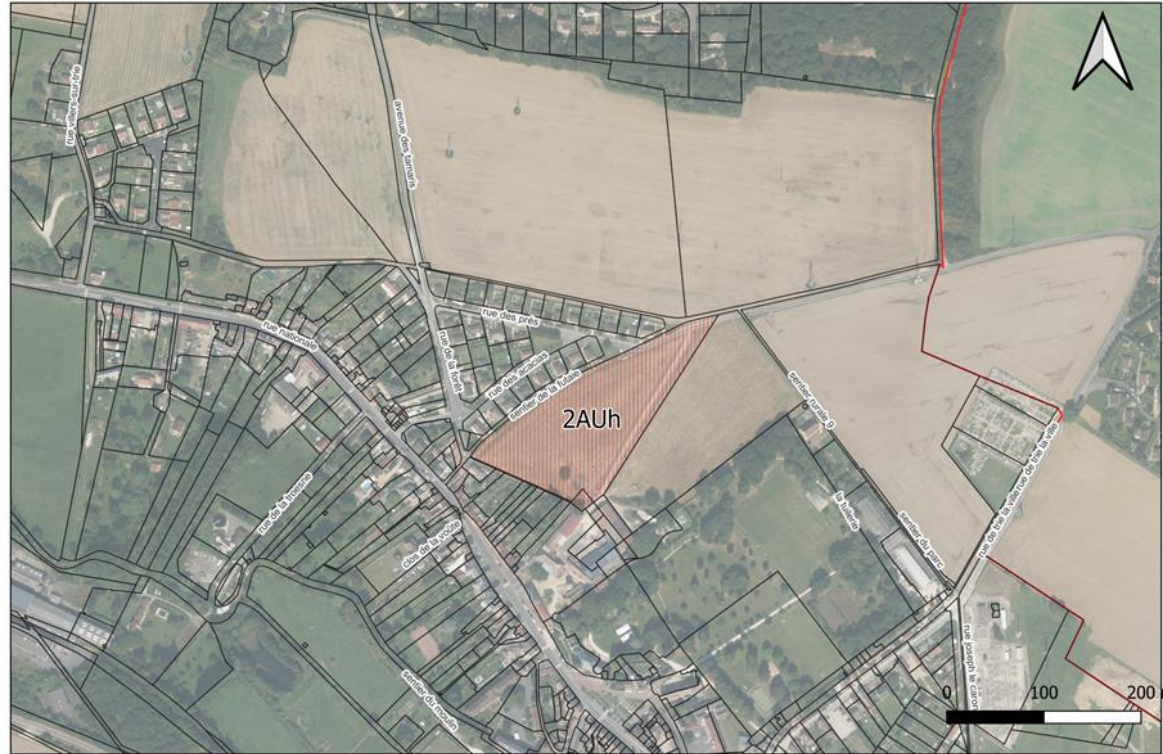
- ❖ Logement / Hébergement (sous conditions)
- ❖ Activités de service



III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone 2AUh
Zone agricole
destinée à
l'urbanisation future



Principales règles

Implantation : **Retrait minimal de 5 m** depuis les voies publiques et **aucune construction au-delà de 25 m**

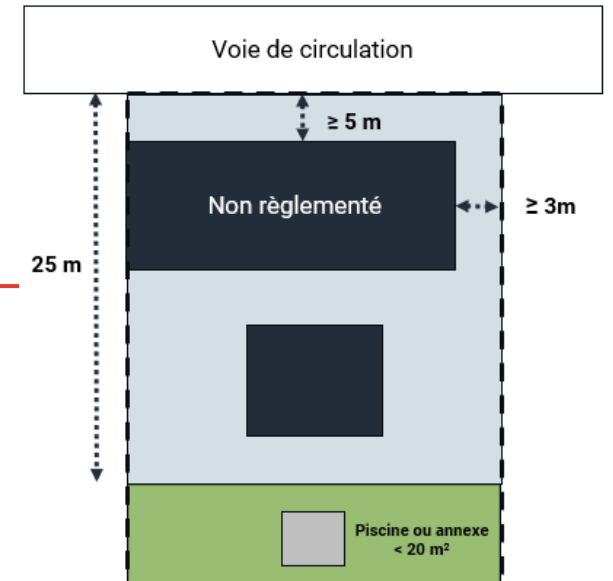
Hauteur : **Non réglementé**

Emprise au sol : **Non réglementé**

Traitement paysager : **Non réglementé**

Destinations

- ❖ Logement / Hébergement (sous conditions)
- ❖ Equipements d'intérêt collectif



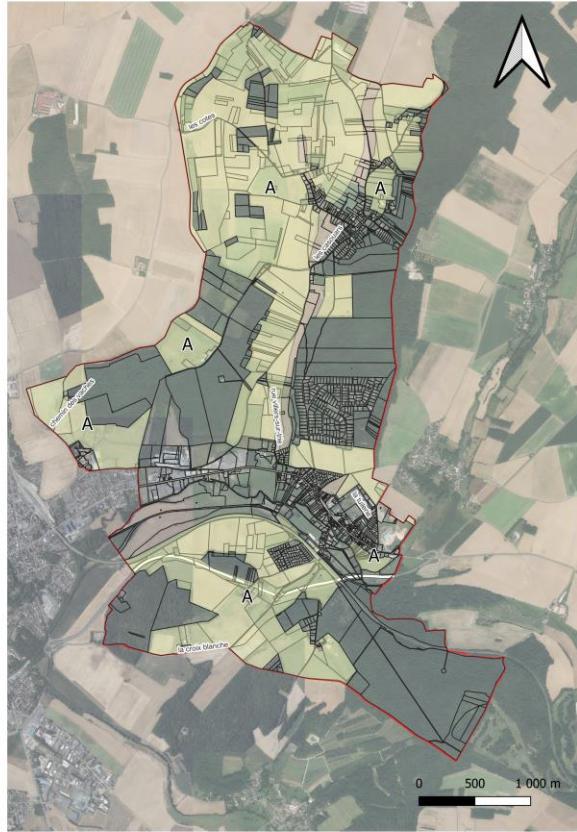
Zones agricoles (A)

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zones A et Ah

Agricole et à bâti peu dense



Principales règles

Implantation : Retrait minimal de 15 m depuis les voies publiques

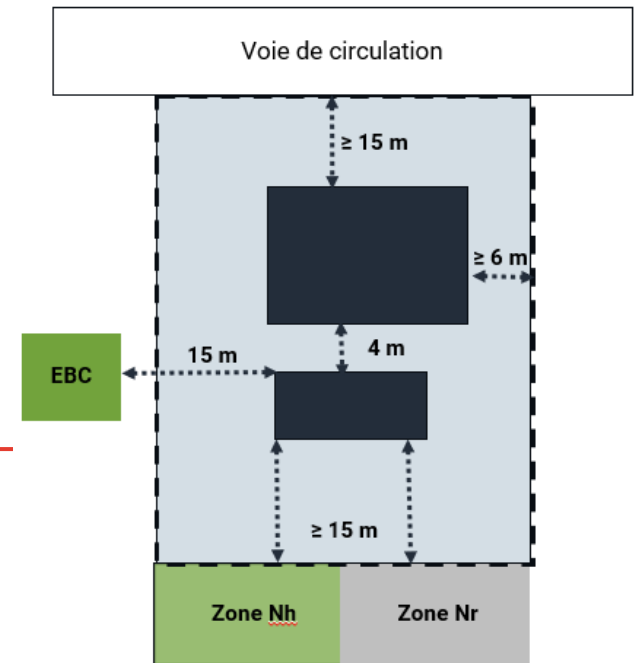
Hauteur : 12 m au faîtage pour les habitations / 15 m au faîtage pour les activités agricoles

Emprise au sol : **Non réglementé**

Traitement paysager : **Non réglementé**

Destinations

- ❖ Exploitation agricole et forestière
- ❖ Hébergement hôtelier et touristique (sous conditions)
- ❖ Locaux techniques et industriels (sous conditions)



Zones naturelles (N)

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



**Zone N
Naturelle**



Principales règles

Implantation : Recul de 15 m par rapport aux EBC

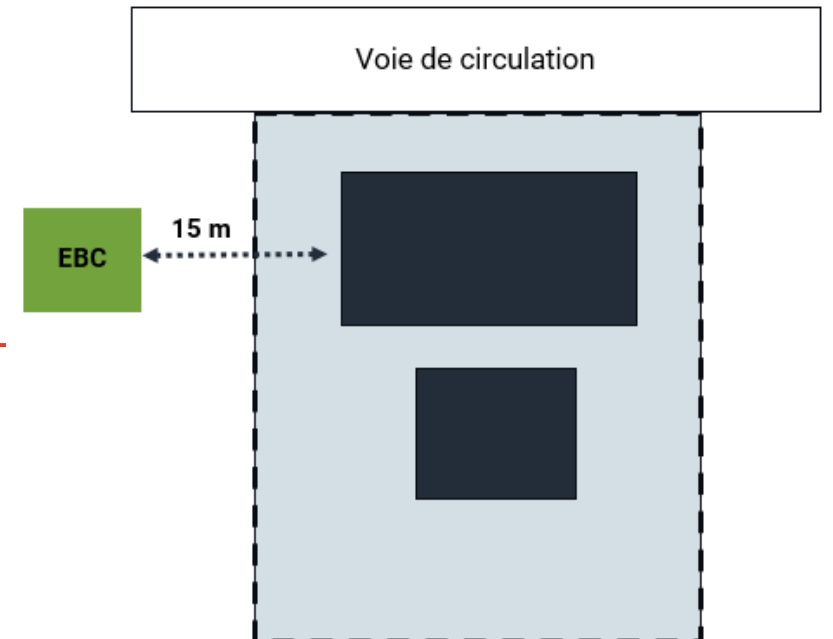
Hauteur : Non réglementé

Emprise au sol : Non réglementé

Traitement paysager : Non réglementé

Destinations

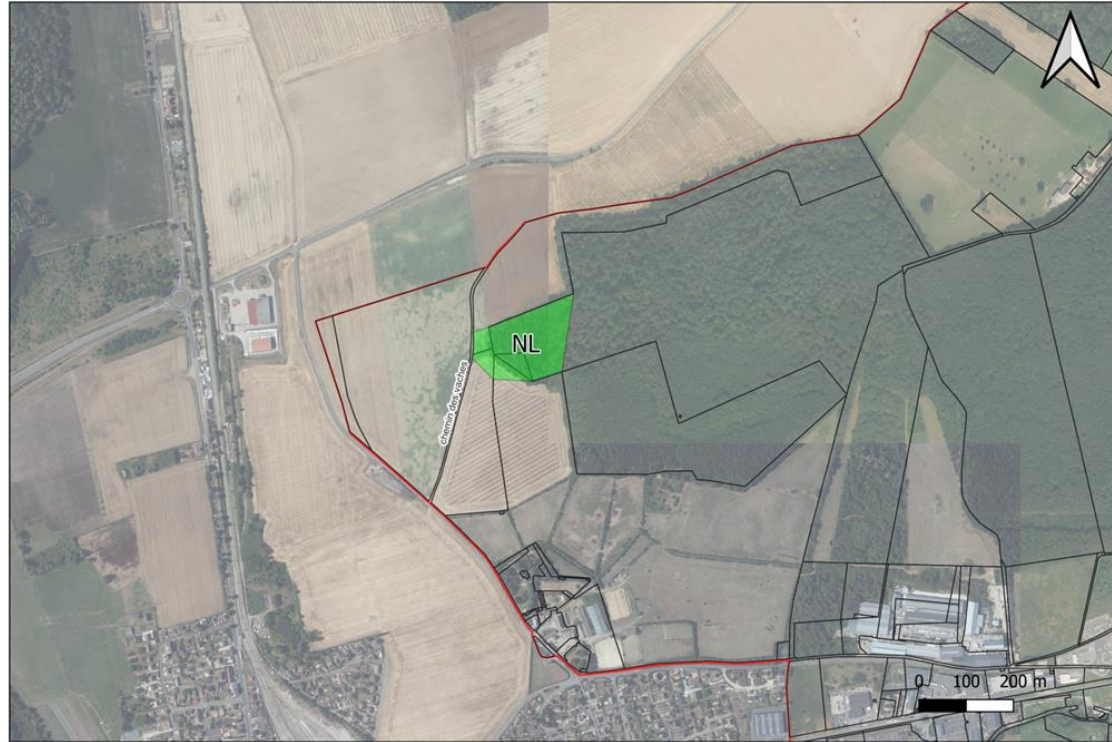
- ❖ Exploitation agricole et forestière
- ❖ Locaux techniques et industriels / Locaux et bureaux des administrations publiques (sous conditions)



III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone NL
Loisirs (projet d'accrobranche)



Principales règles

Implantation : Recul de 15 m par rapport aux EBC

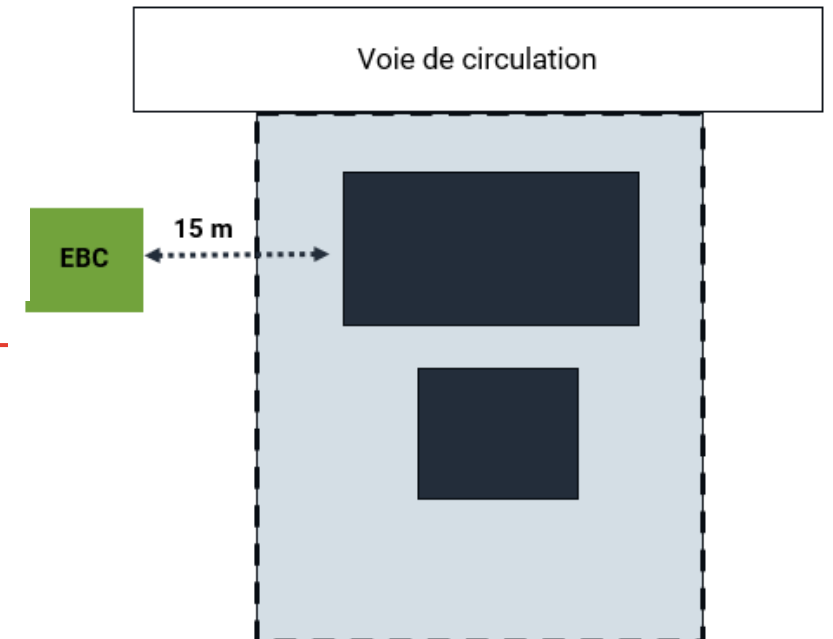
Hauteur : Non réglementé

Emprise au sol : 20% maximum

Traitement paysager : Non réglementé

Destinations

- ❖ Exploitation agricole et forestière
- ❖ Activités de services (sous conditions)



III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone Np
Parc urbain du
château



Principales règles

Implantation : A l'alignement sur rue ou en retrait d'au moins 5 m. Recul de 15 m par rapport aux EBC

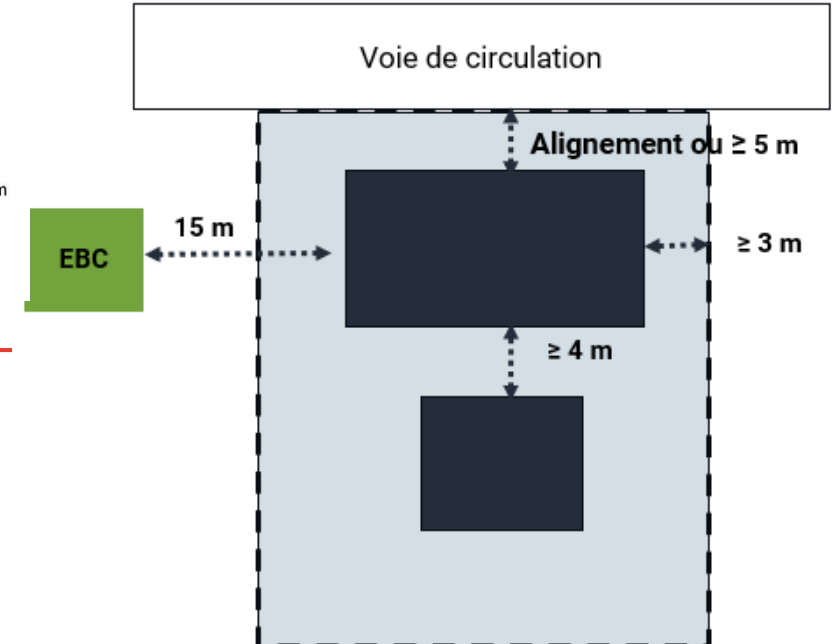
Hauteur : 9 m au faîtage

Emprise au sol : Non réglementé

Traitement paysager : Non réglementé

Destinations

- ❖ Exploitation agricole et forestière
- ❖ Logement / Hébergement (sous conditions)
- ❖ Equipements sportifs (sous conditions)



III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone Nh
Zone à dominante
humides (vallée de la
Troisne)



Principales règles

Toute construction et aménagement y sont interdits

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone Nr
Zone à risque de
ruissellement



Principales règles

Toute construction et aménagement y sont interdits

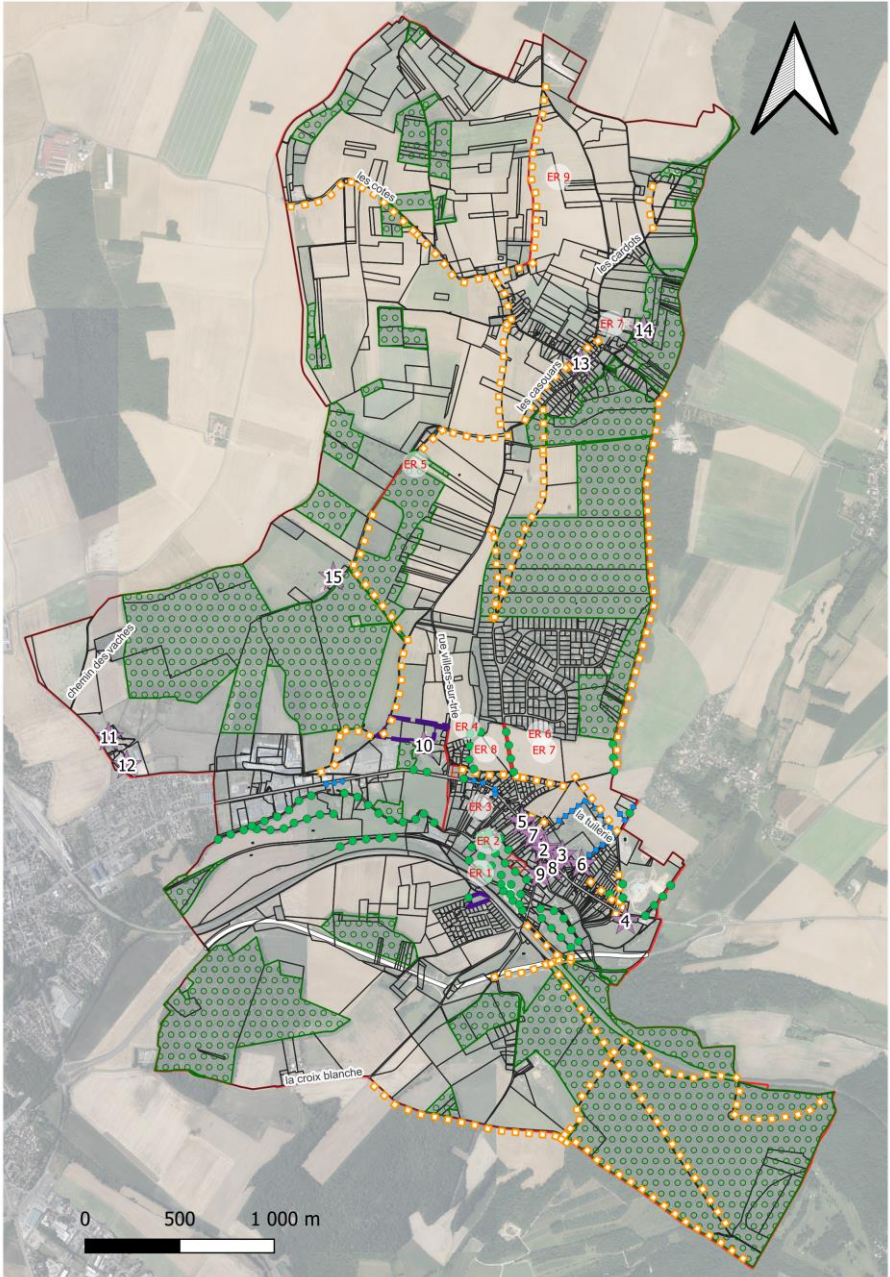
Prescriptions et protections

Prescriptions et protections particulières

- ● ● Haie à protéger
- ◆ ◆ ◆ Mur à protéger
- □ □ Sente à préserver
- □ □ Chemin à préserver
- ★ Patrimoine bâti à protéger
- ○ ○ Espaces Boisés Classés (EBC)
- ≡≡≡ Emplacement réservé (ER)

Tableau de détail des Emplacements Réservés :

Libelle	Références cadastrales des parcelles concernées	Zonage	Destination/ Vocation	Bénéficiaire	Surface en m²
ER n°1	N° 55 Section D	Ub	Création d'un chemin d'accès à la gare	Commune	521
ER n°2	N° 299, 658 et 420 Section E	Nh	Espace de stationnement	Commune	6043
ER n°3	N° 296 et 297 Section D	Nh	Création d'un fossé de récupération des eaux pluviales	Commune	1125
ER n°4	N° 64, 66 et 189 Section G N° 377 Section A	Uc et A	Elargissement de la route	Commune	939
ER n°5	N° 139 Section G	N	Aménagement de chemins ruraux	Commune	1314
ER n°6	N° 132 Section A	A	Elargissement de la voie existante	Commune	891
ER n°7	N° 134 Section A	A	Aménagement d'une sente piétonne	Commune	1037
ER n°8	N° 598 et 599 Section E	Ua	- Création d'une voie de désenclavement du lotissement de l'impasse des Carrières ; - Aménagement d'un espace paysagé infiltrant ; - Aménagement d'un parking	Commune	3946
ER n°9	N° 297 Section D	Nh	Aménagement d'un giratoire	Commune	767
ER n°10	N°150 Section B	A	Réserve d'eau pour la sécurité incendie	Commune	382



Prochaines étapes

IV. LES PROCHAINES ETAPES

- Reprise du projet de PLU pour finaliser le dossier d'arrêt
- Arrêt du PLU en Conseil municipal Délais administratifs :
 - Consultation des Personnes Publiques Associées (Services de l'Etat, Région, Conseil départemental,...)
 - Enquête publique
- Modification du PLU en fonction des avis de la consultation et des observations de l'enquête publique
- Approbation du PLU

IV. TEMPS D'ÉCHANGES

