

# COMMUNE DE PRECY SUR OISE

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 8 décembre 2017 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Etudes et conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - B.P.4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE  
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

## **INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de PRECY SUR OISE affirme les principes majeurs des Lois SRU, ENE et ALUR en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.151-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

## **LE PROJET COMMUNAL**

---

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables.

Des axes de réflexion ont été établis de façon thématique et sont schématisés de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacun a des interactions sur les autres et cette complémentarité contribue à la cohérence du projet communal.

**Quatre grands axes de réflexion** ont été retenus :

- 1 - Gestion cohérente de l'urbanisation
- 2 - Pérennisation et développement des activités économiques
- 3 - Préservation du paysage
- 4 - Préservation du cadre de vie

### **1. Gestion cohérente de l'urbanisation**

---

#### **A. Renforcement du centre bourg**

La commune de PRECY SUR OISE offre un cadre de vie de qualité, lié en partie grâce à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes sur l'ensemble du territoire communal. Cela permettra d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien. A ce sujet, les éléments de patrimoine doivent être préservés.

La commune de PRECY SUR OISE souhaite également densifier son cœur de bourg. Cette opération constitue un réel enjeu de densification urbaine, de pérennisation des équipements publics et de constitution d'un espace de respiration au cœur du bourg réorganisant également les déplacements.

L'offre de logements envisagée doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées, personnes handicapées).

Une maison de retraite est présente sur le territoire de PRECY SUR OISE. Un projet de résidence pour personnes âgées est également à l'étude.

#### **B. Gestion du bâti existant sur l'ensemble du territoire**

L'une des volontés communales est de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, en autorisant la modification, l'extension, la réhabilitation des constructions existantes dans la vallée. Ces éléments permettront de conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat plus diffus et de maintenir l'identité rurale de la commune.

#### **C. Développement de l'urbanisation**

Depuis le dernier recensement (3217 habitants pour la population de 2017), PRECY SUR OISE voit sa population progresser après une baisse de 200 habitants entre 2006 et 2011. Au regard de cet état, les élus souhaitent soutenir cette dynamique

démographique afin de pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale. Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers l'accueil de logements.

Une réflexion a été menée en priorité sur le centre bourg dans un principe de renforcement de l'enveloppe bâtie existante.

L'offre de logements envisagée en confortement du pôle bâti doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées, personnes handicapées).

La diversité de cette offre constitue un élément déterminant de mixité sociale et de vitalité communale. La réflexion communale porte également sur des formes urbaines adaptées, s'intégrant au tissu existant tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et aux exigences du développement durable.

- **Le projet démographique :**

Le projet de PLU s'oriente ainsi vers un rythme de construction de l'ordre de 80 logements sur 10 ans de manière à retrouver le seuil démographique de 2006 pour pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale. Ces 79 logements proviennent du scénario démographique retenu définissant une progression annuelle de 0,6%, soit environ 198 habitants supplémentaires ou 79 logements à construire par an pour les 10 prochaines années. Le même scénario a été étendu à l'année 2030, après consultation des personnes publiques associées lors de l'arrêt du PLU. Cela conduit à prévoir 88 logements soit 219 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

Le besoin de compenser le desserrement des ménages a été également estimé : pour la commune de PRECY SUR OISE, il semblerait qu'il faille construire 130 logements, selon la méthode de calcul de l'INSEE Picardie, pour maintenir la population : construire 4 logements par an pour une commune de 1000 habitants.

- **Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune :**

- programmer des logements en respect d'une diversité sociale et intergénérationnelle :
  - 2 tiers de logements individuels purs, pavillonnaires,
  - 1 tiers de logements de formes urbaines denses : habitat individuel groupé, intermédiaire, locatif, petit collectif et collectif.
- développer un habitat inter générationnel : primo-accédants et seniors, à travers la construction d'une résidence pour personnes âgées,

#### **D. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable. La commune de PRECY SUR OISE a bien construit ces 10 dernières années. Elle pourra facilement « modérer la consommation de l'espace » dans ce projet de PLU établi à l'horizon 2026 : la consommation foncière depuis 10 ans a en effet été chiffrée à environ 17,60 hectares, dont 16 hectares dédiés à l'habitat. La réduction de la consommation de l'espace se fera par plusieurs éléments : la suppression de certaines zones de développement du POS concernées par des enjeux de risques et/ou environnementaux et la réduction des surfaces aménagées pour accueillir du

logement individuel. La réduction de la consommation de l'espace se fera également par des constructions plus denses.

Dans ce cadre, le PADD a identifié cinq objectifs :

- réduire les possibilités d'urbanisation rendues possibles grâce à la réglementation à laquelle est soumise la commune de PRECY SUR OISE aujourd'hui (POS),
- réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,
- au niveau des écarts : aucun développement de l'urbanisation / gestion des constructions existantes.
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement : passer d'environ 1000 m<sup>2</sup> constatés sur le territoire à 500 m<sup>2</sup> de moyenne parcellaire dans l'estimation du besoin foncier : exiger une moyenne de 20 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations.
- réduire la consommation de l'espace de 20% de ce qui a été aménagé durant le POS. La consommation de l'espace a été estimée à environ 17,60 hectares depuis les 10 dernières années.

## **2. Pérennisation et développement des activités économiques**

---

### **A. Pérennisation des activités économiques :**

- pérenniser les activités artisanales, commerciales et de services existants,
- permettre l'accueil de nouvelles activités, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec un tissu bâti,
- accompagner la carrière,
- réflexion sur le devenir des friches industrielles,

### **B. Pérennisation des exploitations agricoles :**

- en l'absence de sites d'exploitation sur la commune, protection des terres agricoles,

### **C. Développer l'offre en tourisme :**

- accueil d'équipements hôteliers et de restauration,
- mise en valeur et découverte des berges de l'Oise
- développement des sports nautiques,
- création de pontons,
- mise en valeur d'un étang : le marais Dozet,

### **D. Entreprendre la réhabilitation des berges de l'Oise pour en réaffirmer le poids déterminant dans la définition de l'identité locale :**

- Anticiper une éventuelle reconversion du bâti existant (habitat ou industrie) pour proposer de nouvelles affectations davantage susceptibles de mettre à profit ce cadre remarquable (tourisme, restauration, tertiaire dans le prolongement de la gare...).
- Proposer les équipements nécessaires à la pratique des loisirs nautiques et du canotage (quai, pontons, rampes...)
- Optimiser l'usage des berges : en s'appuyant sur l'évènementiel (guinguette, fête de l'eau ou fête foraine, marchés...), mais aussi en y installant un parcours sportif ou des jeux pour enfants...
- Préserver les alignements arborés sur les berges, tout en optimisant la visibilité et l'accessibilité à l'eau
- Atténuer l'impact négatif de la cabanisation et du mitage pavillonnaire

### **3. Préservation du paysage de PRECY SUR OISE**

---

#### **A. Préserver les structures paysagères identitaires :**

- Maintenir la trame végétale (boisements et haies) sur le haut du coteau et les versants des vallées sèches
- Limiter l'enfrichement des prairies jusqu'ici épargnées sur le coteau
- Garantir l'ouverture des milieux humides (Marais Dozet, Vivier Madame, Fosse aux Grives) pour en perpétuer la diversité
- Prendre en compte les corridors écologiques dans les projets

#### **B. Valoriser les motifs paysagers en leur assurant une meilleure visibilité :**

- Préserver les points de vue existants sur le grand paysage (les vis-à-vis entre le haut du coteau et le fond de vallée alluviale notamment)
- Restaurer les fenêtres paysagères sur les vallées sèches (Descoulets et du Fond Marie) pour les rendre perceptibles le long des axes routiers
- Aménager des circuits de petites randonnées permettant d'accéder et de découvrir l'intégralité des richesses paysagères du territoire
- Raccorder ces circuits sur les itinéraires supracommunaux pressentis (TransOise) ou préexistants (GR1A)

#### **C. Intégrer la ville dans son environnement naturel :**

- Déterminer des limites à l'extension urbaine qui s'appuient sur les lignes de forces (relief, hydrographie, trame végétale, fenêtre agricole...) du paysage
- Requalifier les entrées de ville
- Préserver l'ouverture et la qualité de traitement des liaisons douces entre les trames viaires urbaines et agricoles (sur le coteau) ou rivulaires (chemin de halage)

#### **D. Préserver et renforcer les qualités du paysage urbain :**

- Préserver et souligner les points de vue sur les éléments d'architecture remarquable dans l'épaisseur du tissu urbain (vers les Tourelles depuis le pont, ou vers l'église depuis le rond point)
- Aménager les abords de la mairie (un parvis au devant, et un équipement de loisir à l'arrière) pour affirmer son statut d'équipement public central
- Protéger le patrimoine végétal existant (dans les rues (alignements rues A. de Vigny ou H. Youf...) aussi bien qu'à l'intérieur des belles propriétés) et renforcer la présence du végétal dans les aménagements à venir (autour de la mairie et du stade notamment)

## **4. Préservation du cadre de vie**

---

### **A. Gestion des équipements publics :**

- pérennisation des équipements publics existants,
- création d'un lieu de rencontre pour les jeunes, terrain multisports ...
- réflexion menée sur la réalisation d'un nouveau pôle scolaire,
- mise en valeur de la mairie, création d'une place de marché,
- construction d'un nouveau groupe scolaire,

### **B. Gestion des entrées de commune :**

- en terme de limite d'urbanisation,
- gestion de l'interface zone bâtie / zone agricole.

### **C. Gestion des déplacements sur le territoire communal :**

- Mise en valeur et confortement des sentiers de randonnée en collaboration avec le PNR,
- Encourager les circulations douces sur la commune au quotidien :
  - Liaisons douces à créer depuis le tissu urbanisé ou à urbaniser vers les services, commerces, gares, ... déplacements doux (accès piétons, vélos),
  - Aménager une trame viaire opérationnelle et sécurisée,
  - Articuler les déplacements doux entre les différentes polarités urbaines stratégiques (équipements, espaces verts, commerces),
  - Inscrire la trame dans la transversalité du tissu urbain,

### **D. Prise en compte des communications numériques**

### **E. Protection des biens et des personnes / Prise en compte des risques naturels**

- les axes de ruissellements,
- les zones humides ou inondables,
- les cavités souterraines,

### **F. Préservation de la ressource en eau**

- prise en compte des captages d'eau potable et de leurs périmètres de protection,
- l'eau potable (maîtrise de la consommation par la promotion des bâtiments HQE),
- l'eau de pluie (limitation de l'imperméabilisation et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales).