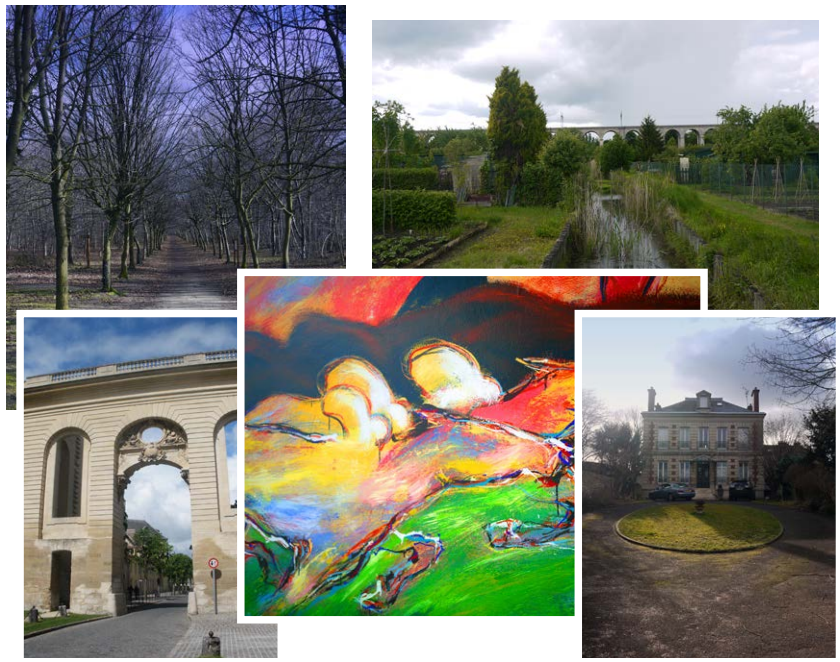
Département de l'Oise

Commune de
Chantilly

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation
Volume 1

DIAGNOSTIC, ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PROJET DE VILLE



Ville de
Chantilly
Ville d'Art et d'Histoire

Pièce n° **1a**

vea
Urbanisme & Architecture

biotope
faune, flore & environnement

Révision du PLU
Prescrite le 27-09-2013 /Arrêtée le 23-06-2016 / Approuvée le 31-03-2017

SOMMAIRE

Préambule 5

1ère partie : Diagnostic de la situation initiale, évaluation environnementale et projet de ville *7*

I/ Approche contextuelle, réglementaire et administrative 9
- A. Présentation générale 10
- B. Cadre réglementaire et administratif 11
- C. Compatibilités et prise en compte des documents supra-communaux 12

II/ Approche spatiale 19
- A. Une commune aux paysages façonnés par l'eau, la forêt, l'histoire et l'activité hippique 20
- B. Un territoire urbain séquencé 29
- C. La commune en devenir 36

III/ Démographie, habitat 53
- A. Population 54
- B. Habitat 57

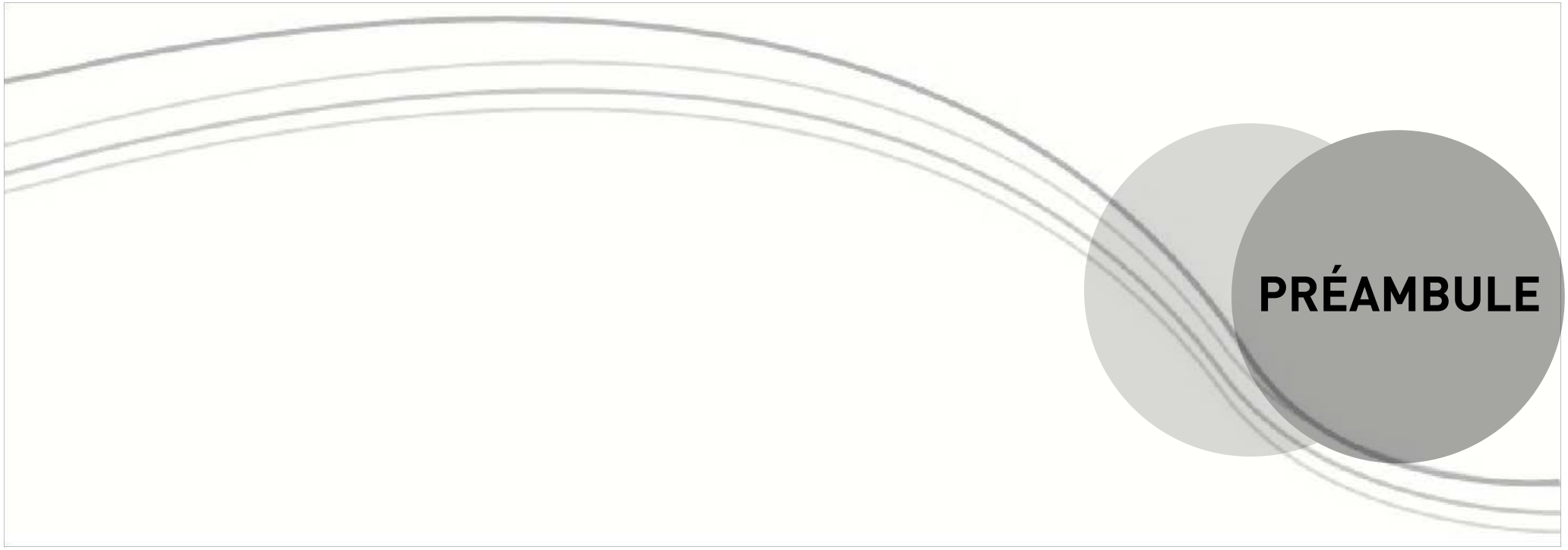
IV/ Activités et tissu économique 63
- A. Bassins et pôles d'emplois extérieurs 64
- B. Commerces et activités 65
- C. Le tourisme 67
- D. Diagnostic agricole 78

V/ Équipements 75
- A. Une offre complète 76
- B. Et bien répartie 77
- C. Aménagement numérique 78

VI/ Mobilités 79
- A. Déplacements domicile-travail 80
- B. Les transports en commun 81
- C. Hiérarchisation du réseau de voirie 86
- D. Stationnement 87
- E. Modes doux 88

VII/ État initial de l'environnement 91
- A. Analyse, consommation et équilibre entre les différents espaces 92
- B. Caractéristiques physique 93
- C. L'eau et les milieux humides 95
- D. Milieux naturels 97
- E. Paysages et patrimoine bâti 101
- F. Risques naturels et technologiques 103
- G. Pollutions et nuisances 104
- H. Air et énergie 105

VIII/ Projet de ville et perspectives d'évolution du territoire communal 107
- A. Rappel des enjeux prospectifs issus du diagnostic 108
- B. L'objectif démographique retenu par la commune pour 2025 109
- C. Les invariants du projet 112


PRÉAMBULE

La commune de Chantilly a prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2013 la **révision n°1 de son Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 1er avril 2005, ayant fait l'objet de deux modifications les 11 mai 2007 et 25 juin 2010.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000, modifié par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 Juillet 2003, et complété par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et la loi Alur du 27 mars 2014 ont profondément réformé les documents de planification urbaine et notamment le PLU afin de les adapter aux nouveaux enjeux de l'urbanisme.

A cet effet, les principes fondamentaux définis dans la première partie du Code de l'Urbanisme ont été revalorisés de manière à ce que le développement urbain, l'utilisation économe de l'espace et prise en compte des besoins de la population soient assurés corrélativement.

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ce document comprend :

- **Un rapport de présentation,** le présent document, qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui 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.

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- **Un règlement écrit** qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

- **Un règlement graphique** que sont les plans de zonage sur lesquels apparaissent le territoire divisé selon quatre types de zones : en zone urbaines (U), à urbaniser (AU), à protéger vis-à-vis de l'activité agricole (A) et à mettre en valeur pour les espaces verts et naturels (N).

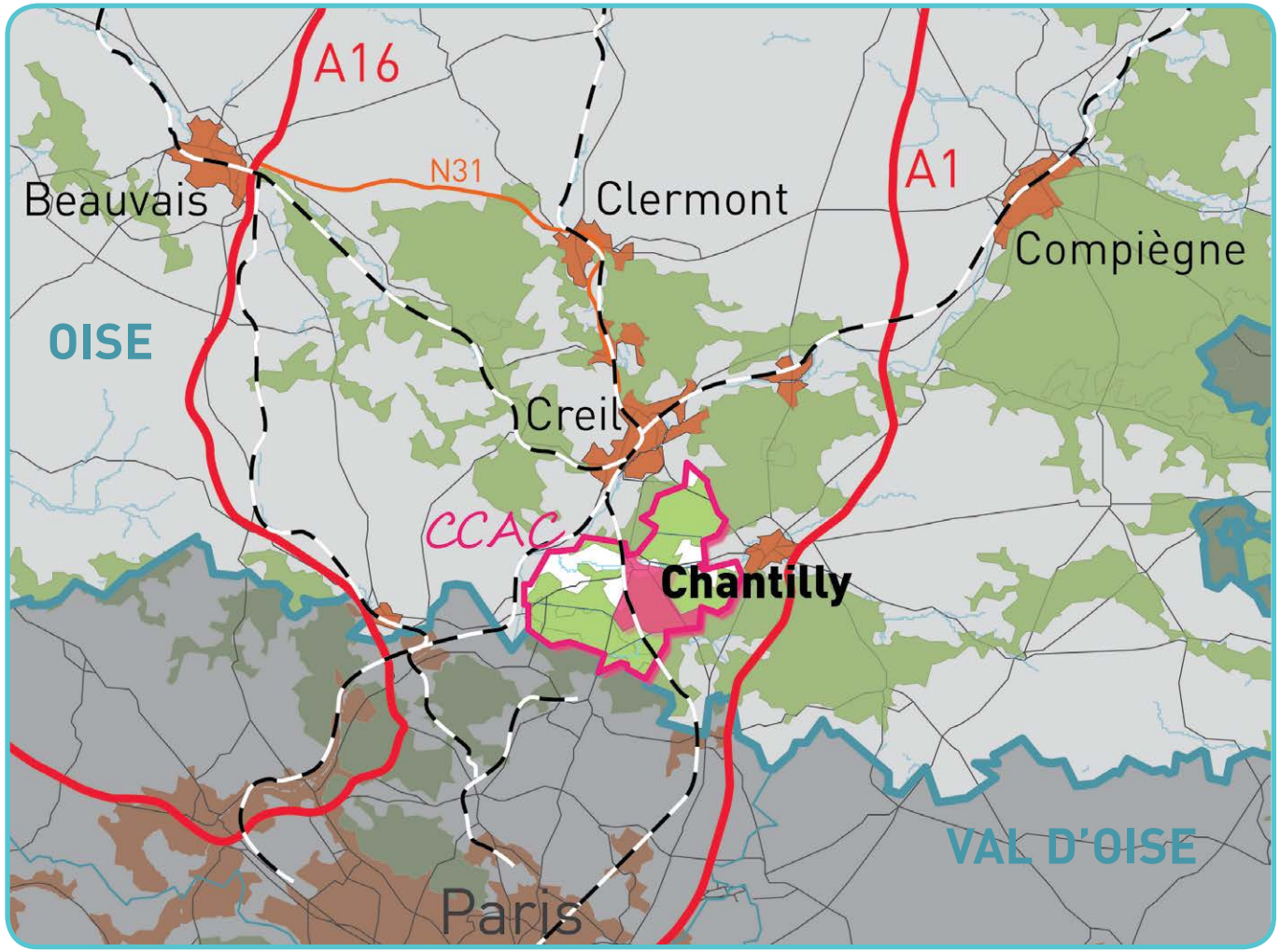
- **Des annexes** qui comportent des documents, indépendants du projet de PLU, apportant des informations complémentaires au public sous la compétence d'autres services, notamment la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), et selon les cas les documents spécifiques à la situation de la commune (plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques naturels et technologiques, etc.)

1ère partie :
DIAGNOSTIC DE LA SITUATION INITIALE, ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PROJET DE VILLE

I.

APPROCHE CONTEXTUELLE, RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIVE

A. Présentation générale



Chantilly bénéficie d'une situation privilégiée, au sud de la région Picardie et à la limite Nord de l'aire urbaine de Paris.

La ville est facile d'accès grâce aux infrastructures routières (A1 et RD1016 notamment) et ferroviaires (gare en développement avec le projet de liaison Roissy-Picardie).

La commune de 1619 ha accueille **11 215 habitants** (Source : INSEE, RP2012) et appartient au département de l'Oise en Picardie.

Elle se trouve dans la **Communauté de communes de l'aire cantilienne (CCAC)** et dans le canton de Chantilly dont elle est le chef lieu.

Les communes limitrophes sont :
- Gouvieux
- Lamorlaye
- Coye-La-Forêt
- Saint-Maximin
- Vineuil-Saint-Firmin
- Avilly-Saint-Léonard
- Orry-la-Ville

Source : VEA

B. Cadre réglementaire et administratif

Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU)



Cette loi, modifiée par la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH), a adapté le Code de l'Urbanisme pour permettre d'élaborer des documents de planifications mettant en cohérence les différentes politiques en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'implantations commerciales...

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue donc un **document stratégique et opérationnel** qui doit exprimer le **projet de la commune**.

Élaboré à l'aide du présent diagnostic, le PLU doit exprimer le **projet d'aménagement et de développement durable** de la collectivité en respectant les principes de développement durable définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Lois Grenelle I (3 août 2009) et Grenelle II (12 juillet 2010)



«L'urgence écologique» avec le changement climatique, la perte de biodiversité, la surconsommation d'espace et des ressources énergétiques, a conduit le législateur à **compléter et renforcer les objectifs de développement durable**.

Il s'agit notamment (par la loi «Grenelle II» et son décret d'application du 29 février 2012) d'**affirmer le caractère programmatique** du PLU, de donner la priorité à la **gestion économe de l'espace** et à la **densification**, de **réduire les émissions de gaz à effet de serre.**

Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (24 mars 2014)



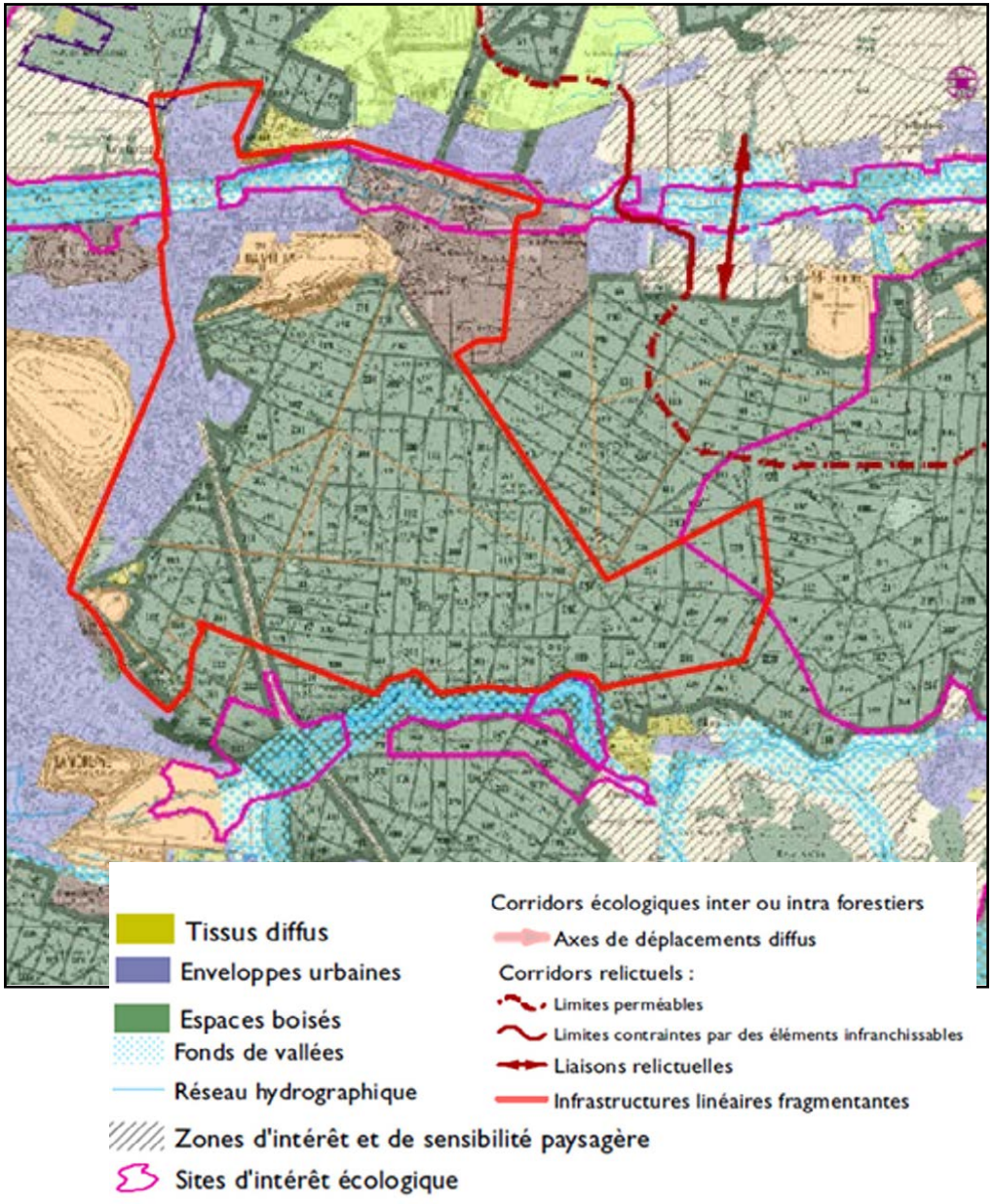
La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 a été publiée au journal officiel du 26 mars.

La loi Duflot ALUR à pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et **à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires »**.

Le titre IV, intitulé « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme «, comporte différentes dispositions visant notamment à **permettre la densification des zones urbanisées** et à **lutter contre l'étalement urbain**. Il prévoir également **la suppression du Coefficient d'occupation des sols** (COS) et de la taille minimale des terrains dans (PLU).

C. Compatibilités et prise en compte des documents supra-communaux

Chantilly au coeur du Parc Naturel Régional Oise Pays de France, avant projet 2016-2028



La Charte du PNR

Le territoire du **Parc Naturel Régional Oise - Pays de France** s'étend sur 60 000 hectares et compte environ 110 000 habitants.
De caractère essentiellement rural malgré la proximité de Paris et de zones de développement proches, ce **territoire à dominante forestière et agricole** représente l'**un des plus vastes ensembles patrimoniaux naturels et culturels du Bassin parisien.**

Le PNR, **espace naturel régional d'intérêt majeur soumis aux très fortes pressions de développement** générées par la proximité de Paris et de la plate-forme aéroportuaire de Roissy-Charles De Gaulle, a souhaité la mise en oeuvre d'une **charte, seul document, sur le long terme, opposable à l'ensemble des documents d'urbanisme.**
Le territoire du PNR est composé de 53 communes, tenues de **respecter la charte et les dispositions imposées en matière de développement et de préservation et valorisation du patrimoine du territoire.**

La charte adoptée en 2004 est caduque depuis le 14 janvier 2016. Une nouvelle charte est actuellement en cours pour une approbation en 2018. Le PLU de Chantilly devra donc être compatible avec cette dernière dans un délai de 3 ans.



Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixe pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Cette gestion s'organise à l'échelle des territoires hydro-géographiques cohérents que sont les six grands bassins versants de la métropole.

La ville de Chantilly est couverte par le SDAGE Seine Normandie. Il couvre 9 régions : Haute Normandie, Basse Normandie, Picardie, Île de France, Centre, Bourgogne, Champagne Ardenne et Lorraine.

Le SDAGE 2016-2021 a été adopté le 5 novembre 2015.

Le projet de SDAGE 2016-2021 identifie 10 grandes orientations pour son territoire :
- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Protéger les captages pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

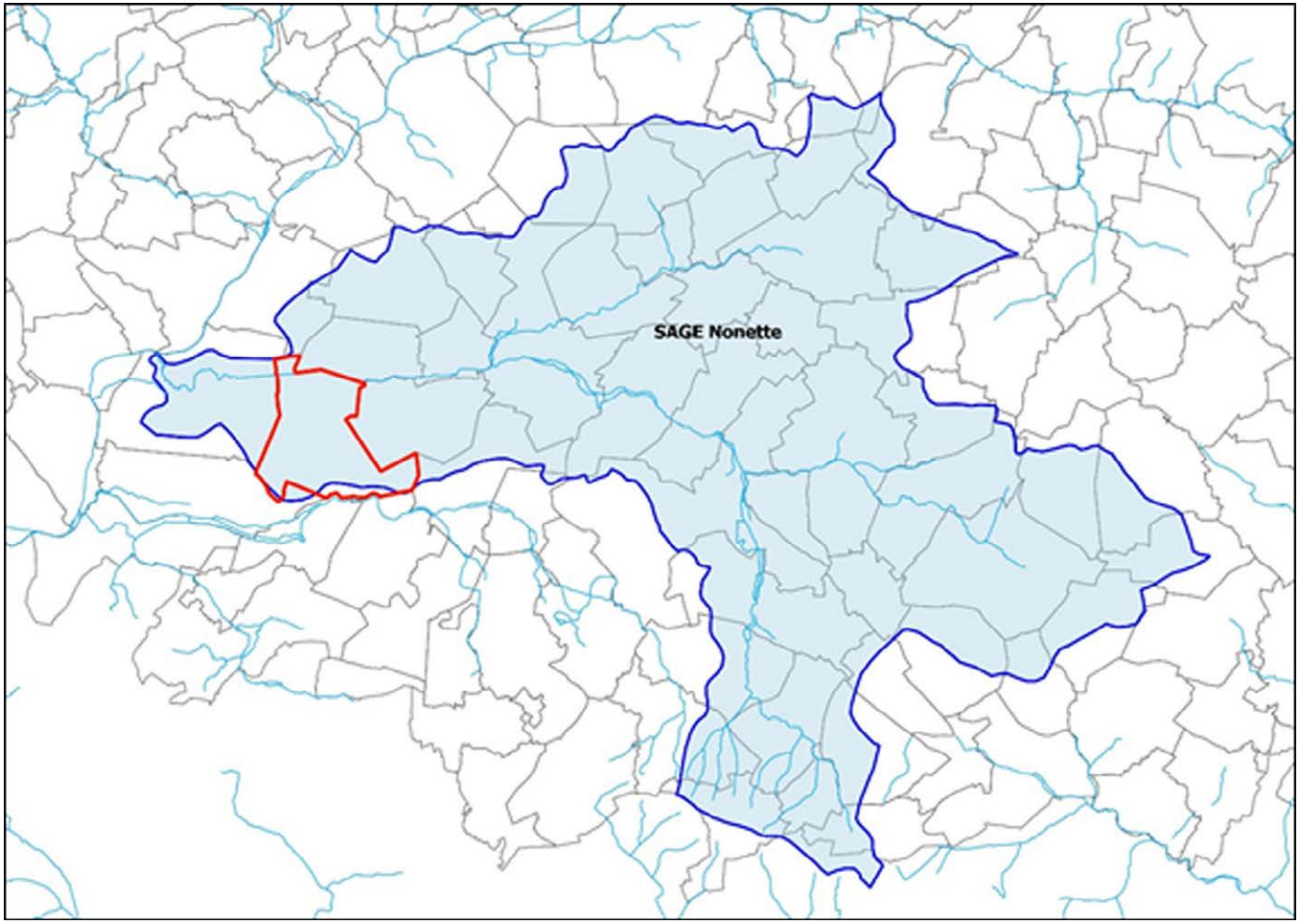


Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune de Chantilly est comprise dans le périmètre du SAGE de la Nonette approuvé le 15 décembre 2015. Ce document a pour objectif d'établir une politique cohérente de la gestion de l'eau.

Cinq enjeux ont été mis en évidence :

- Enjeu 1 : Faire vivre le SAGE ;
- Enjeu 2 : Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- Enjeu 3 : Protéger et restaurer les milieux naturels et aquatiques et mettre en valeur le patrimoine ;
- Enjeu 4 : Maîtriser les ruissellements et lutter contre les risques inondations ;
- Enjeu 5 : Garantir un équilibre quantitatif entre les usages et les milieux.

Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Une réflexion est menée à l'échelle de la nouvelle région des Hauts de France pour l'élaboration d'un Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

La commune de Chantilly n'est aujourd'hui couverte par aucun SRCE en application.

Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de Picardie

Ce document, co-élaboré par le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional et adopté en juillet 2012, fixe les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de consommation d'énergie, d'émission de gaz à effet de serre, de qualité de l'air et de développement des énergies renouvelables.

Le SRCAE et son volet annexe éolien (SRE) ont été **annulés par la Cours Administrative d'Appel (CAA) de Douai le 16 juin 2016.**

Plan Climat Énergie Territorial (PCET)

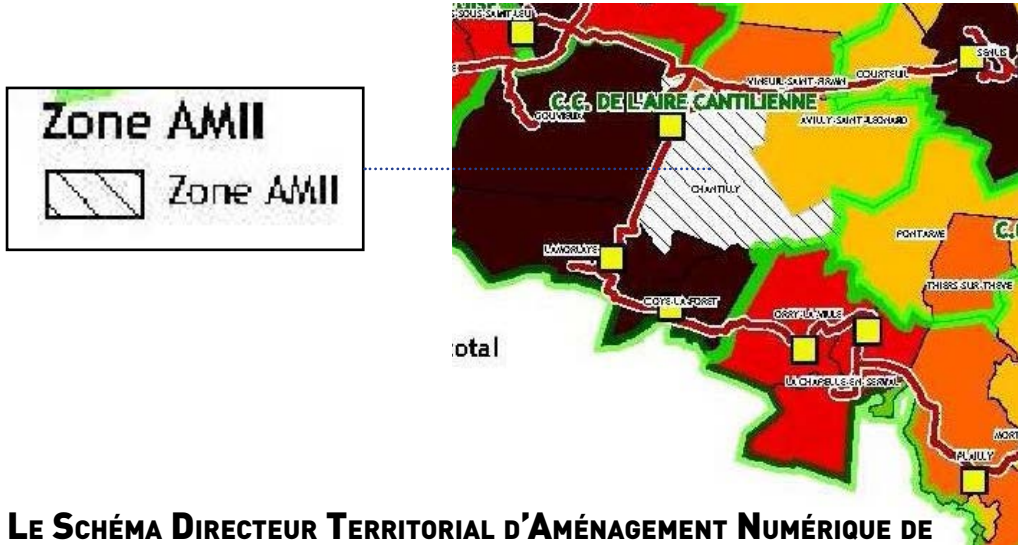
Après l'adoption en juillet 2012 du SRCAE (Schéma Régional Climat Air Énergie), le Conseil Général de l'Oise entame la mise en œuvre des objectifs du Schéma au sein même de ses bâtiments administratifs, scolaires, au niveau des déplacements de ses agents, élus, usagers ou de ses achats.

Un plan d'action 2013-2015 a donc été établi dans le but d'améliorer son efficacité énergétique, de rationaliser les déplacements, d'effectuer des achats durables et de sensibiliser en faveur de la transition énergétique.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

La loi NOTRe du 7 août 2015 a instauré l'obligation pour les nouvelles régions d'élaborer un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), en remplacement du précédent Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires (SRADDT).

Une réflexion est ainsi engagée à l'échelle de la nouvelle région des Hauts de France pour l'élaboration d'un SRADDET.



Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Oise (SDTAN60)

Le SDTAN60 apporte une vision prospective de l'aménagement et de l'économie numérique de l'Oise pour les 10 à 15 ans qui viennent. Dans cette perspective, le Conseil Général engage une série de réflexions visant à répondre aux questions suivantes :
- Quelles sont les ambitions du Département et sa vision des possibles en matière de services et d'usages Très Haut Débit à horizon des 15 ans à venir ?
- Quels sont les scénarios, techniques et économiques, qui sont les mieux à même de traduire ses priorités et ses orientations stratégiques?
- Quel plan d'action mettre en oeuvre pour parvenir au scénario-cible retenu ?

La commune de Chantilly est ainsi située en zone AMII (Appel à Manifestations d'intentions d'investissements dans l'Oise). L'opérateur Orange s'est positionné sur la commune et déploiera donc la fibre jusque chez l'habitant.

Ville de Chantilly
Ville d'Art et d'Histoire

Le tableau de bord socio-environnemental de Chantilly

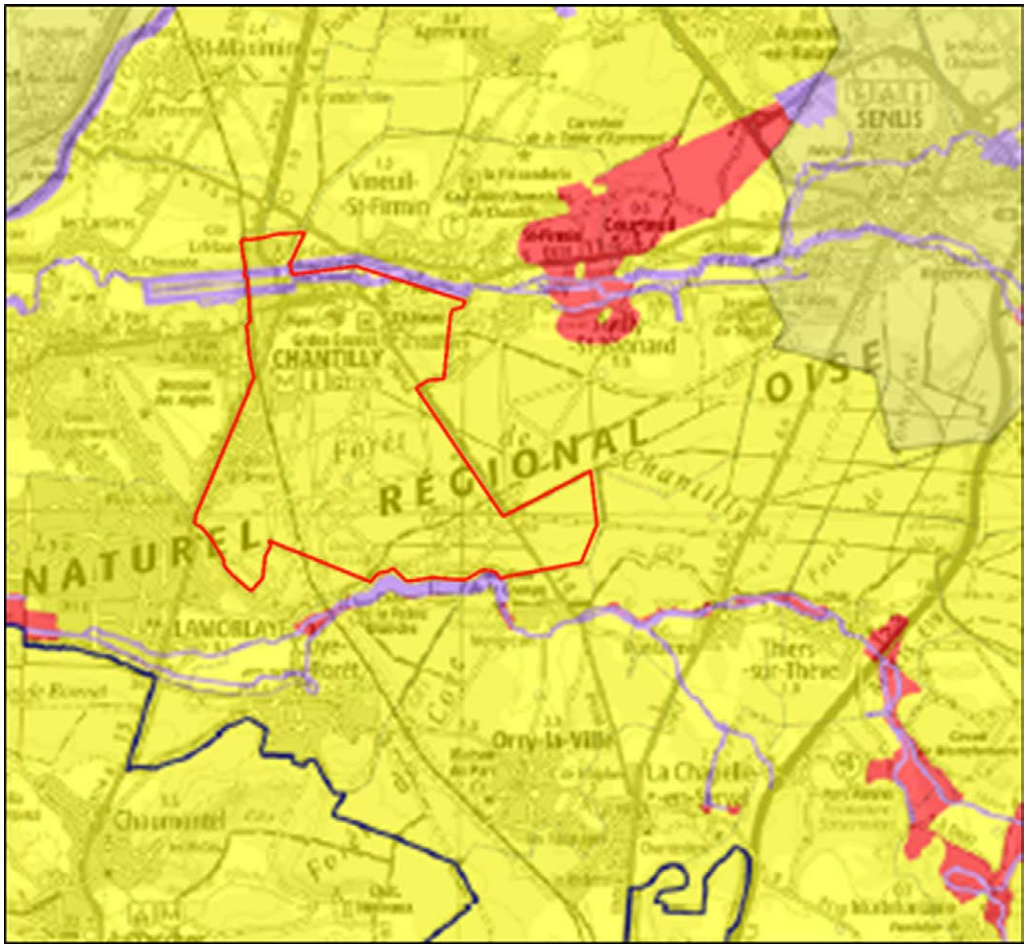
Suite aux « journées vertes » des 14 et 28 mars 2009 et au conseil municipal dédié au développement durable du 16 octobre 2009, **un programme d'actions décliné en 3 parties** adapté à la commune a été voté :
- Les économies d'énergie,
- L'éco-responsabilité de la Mairie
- La vie quotidienne.

Ce programme est formalisé grâce à un tableau de bord socio-environnemental annuel. Son objectif est de faire un état des lieux du territoire Cantiliens en intégrant les dimensions environnementales, sociales et culturelles à partir de données issues d'indicateurs pertinents.

7 familles d'indicateurs de développement durable ont été mis en place avec pour objectif d'assurer un suivi régulier des actions initiées par Chantilly afin de déterminer les orientations à prendre :

1) Maîtrise des énergies (gaz, eau, électricité)
2) Déchets et protection de l'environnement
3) Habitat et logements
4) Communication et pédagogie
5) Vie sociale
6) Achats publics
7) Activité économique - Déplacements

Ce tableau de bord permet d'informer les Cantiliens, d'effectuer des comparaisons, de montrer les évolutions dans le temps afin d'entreprendre les actions nécessaires liées au principe du développement durable.



Zonage violet

Exploitation interdite

Zonage rouge

Exploitation à éviter

Zonage jaune

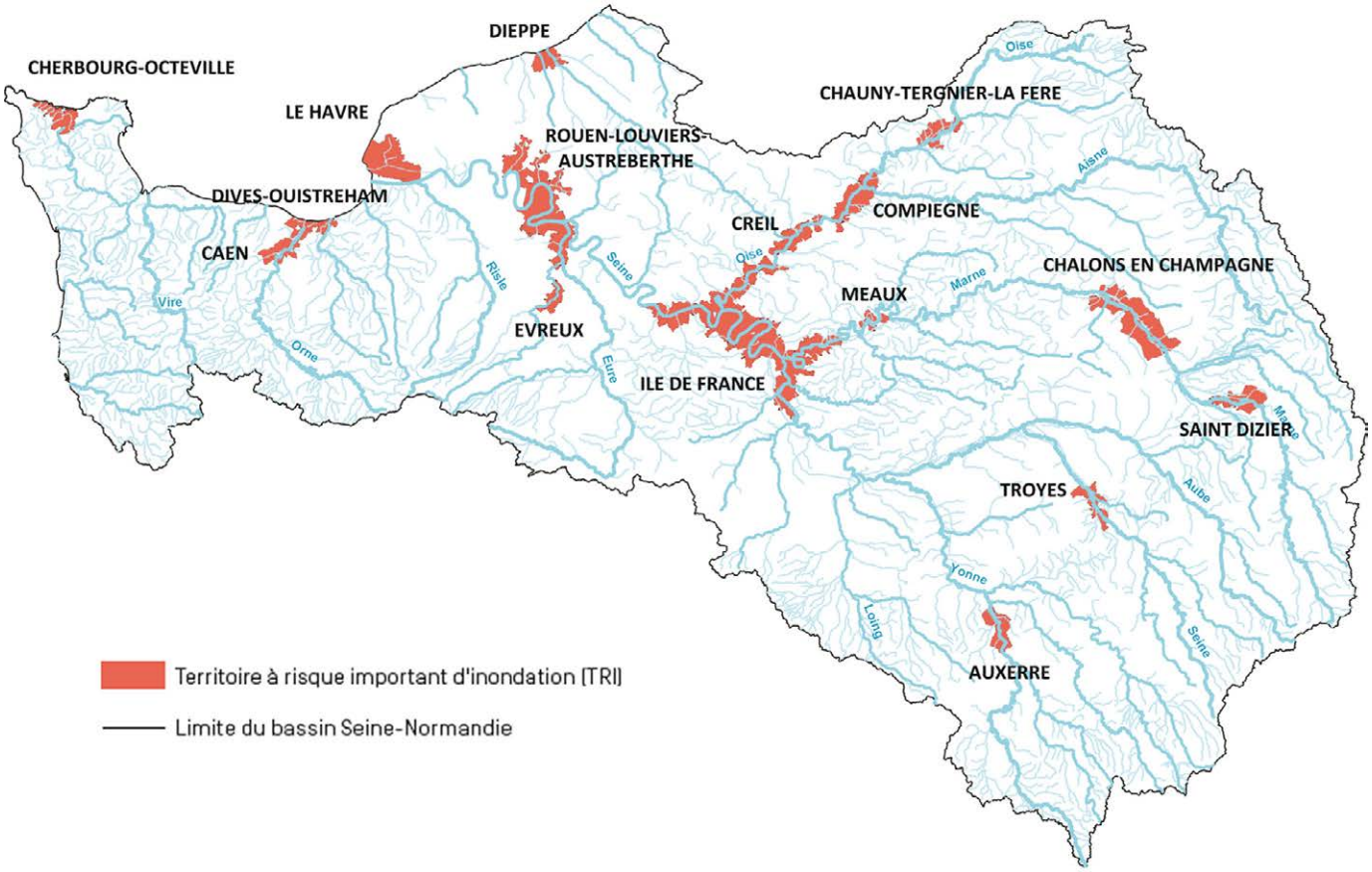
Exploitation à adapter

Espèces en danger critique d'extinction, espèces en danger ou espèces vunérables (par commune)

SCHÉMA Départemental des Carrières

Le schéma départemental des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Le schéma Départemental des carrières de l'Oise est en cours. 9 objectifs ont été définis afin de favoriser l'exploitation de gisements locaux, d'être vigilant sur les conditions d'approvisionnement, d'enrayer la chute de production de matériaux alluvionnaires, de ne pas rompre la solidarité inter-départementale et d'assurer l'accessibilité des gisements.



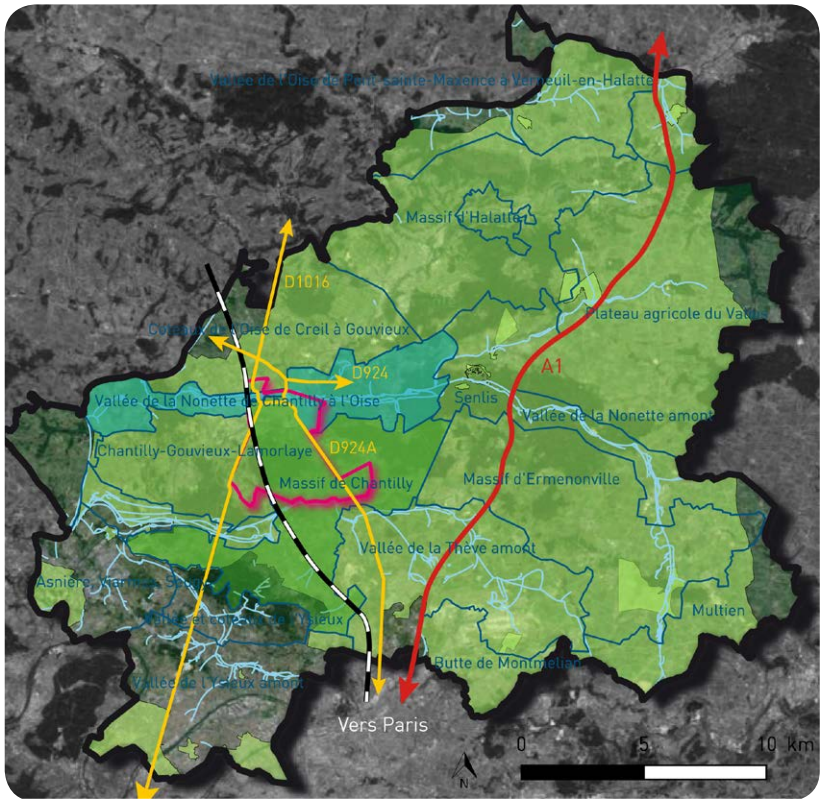
Plan de Gestion des Risques Inondations Seine Normandie

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Ce texte a été transposé dans le droit français par la loi no 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 ».

Le bassin Seine-Normandie n'ayant pas connu d'épisodes d'inondations de grandes ampleurs récemment, la perception du risque d'inondation s'émousse. Le PGRI doit donc être le vecteur d'une communication adaptée à tous les acteurs du territoire sur l'existence du risque et les moyens de le gérer. Il doit promouvoir la culture du risque d'inondation; le risque « zéro » n'existe pas.
Le PGRI du bassin Seine Normandie est donc construit autour de quatre objectifs. Trois sont issus de la stratégie nationale de gestion du risque d'inondation, l'un est propre au bassin :
- Réduire la vulnérabilité des territoires ;
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Mobiliser les acteurs, via le maintien et le développement d'une culture du risque.

II.
APPROCHE SPATIALE

A. Une commune aux paysages façonnés par l'eau, la forêt, l'histoire et l'activité hippique



PNROPF marqué par la prédominance de la forêt et de l'eau, causes d'une richesse écologique et paysagère exceptionnelle.

Unités paysagères du PNROPF

La commune de Chantilly, entourée par :

- la vallée de la Nonette
- le massif de Chantilly.

Grands espaces classés ou inscrits au regard de la loi du 2 mai 1930 (loi qui permet de protéger des « monuments naturels ou des sites en raison de leur caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque »)

Principaux cours d'eau

Principaux axes de communication
Autoroutes
Départementales
Ligne de chemin de fer



1. Inscription dans les grands paysages de l'Oise et du PNR

Entourée en majeure partie par des espaces boisés, la commune de Chantilly est bordée par deux types de paysages:

- **Les paysages forestiers** des grands massifs de Chantilly et d'Halatte.
- **Les paysages ouverts et diversifiés** (étangs, zones humides, pâtures, peupleraies, boisements humides…) **Des petites vallées humides** de la Nonette au Nord et de la Thève au Sud de la commune .

Deux symboles forts participent à l'unité et à l'identité de ce territoire :

- **Le cerf** : la création, l'aménagement et l'entretien des forêts pour les chasses royales furent la garantie de leur pérennité.
- **Le cheval** : avec le cerf et la chasse à courre, l'hippisme s'est également développé dans le territoire, le cheval créant un lien entre les forêts et les vallées où les terrains d'entraînement et les écuries sont aujourd'hui implantés.

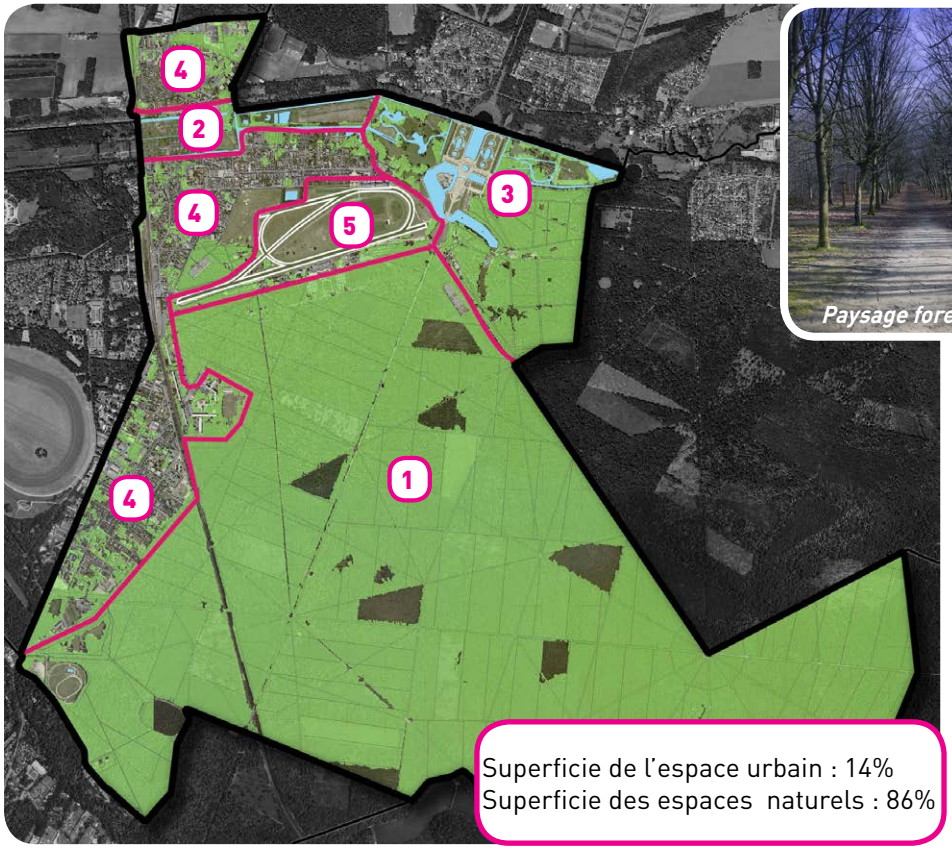
Trois routes départementales desservent la commune et la relient au bassin parisien : la **RD1016, RD924 et RD924A.**

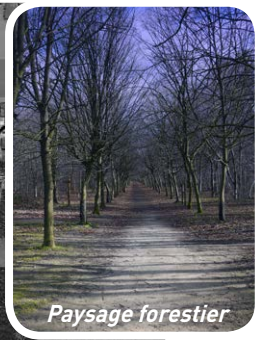
Cadre de vie agréable, paysages remarquables, identité marquée… Une commune aux nombreux atouts et idéalement située pour le développement de l'activité touristique.


Paysage forestier


Paysage bord à canal

2. Une commune aux paysages exceptionnels et aux possibilités d'extension contraintes




Paysage forestier


Paysage de la prairie De Manse


Paysage du château et du parc


Paysage urbain




Paysage hippique

La commune est caractérisée par **5 entités paysagères** bien distinctes :

1. Le **paysage forestier** du massif de Chantilly
2. Le **paysage de la vallée** de la Nonette
3. Le **paysage historique** lié au Domaine de Chantilly
4. Les **paysages urbains** de Chantilly
5. Le **paysage lié à l'activité hippique** (hippodrome et écuries)

Le territoire de la ville s'étend sur le plateau occupé par les massifs de la forêt domaniale de Chantilly entrecoupé par la vallée ouverte aux versants doux : la Nonette, un affluent de l'Oise.

Le lien entre les massifs de Chantilly et d'Halatte se fait par le biais du château et de son parc.

L'urbanisation, incluant au fur et à mesure des écuries d'entraînement hippiques et les grandes propriétés, a abouti à la création d'un ensemble urbain quasi-continu dont **les possibilités d'extension sont aujourd'hui réduites**. Cet ensemble urbain abrite d'importants éléments patrimoniaux ainsi qu'un patrimoine architectural très diversifié.

Ces paysages urbains, historiques, forestiers et d'activités hippiques constituent des **facteurs de stabilité et de protection** dans le temps et sont aussi **à l'origine d'une fréquentation touristique importante**.



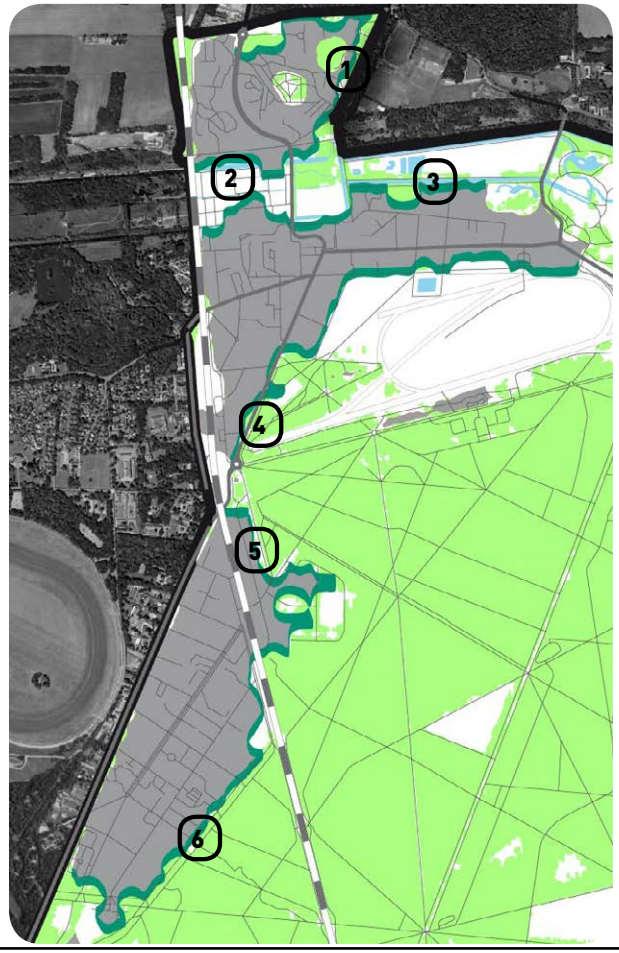












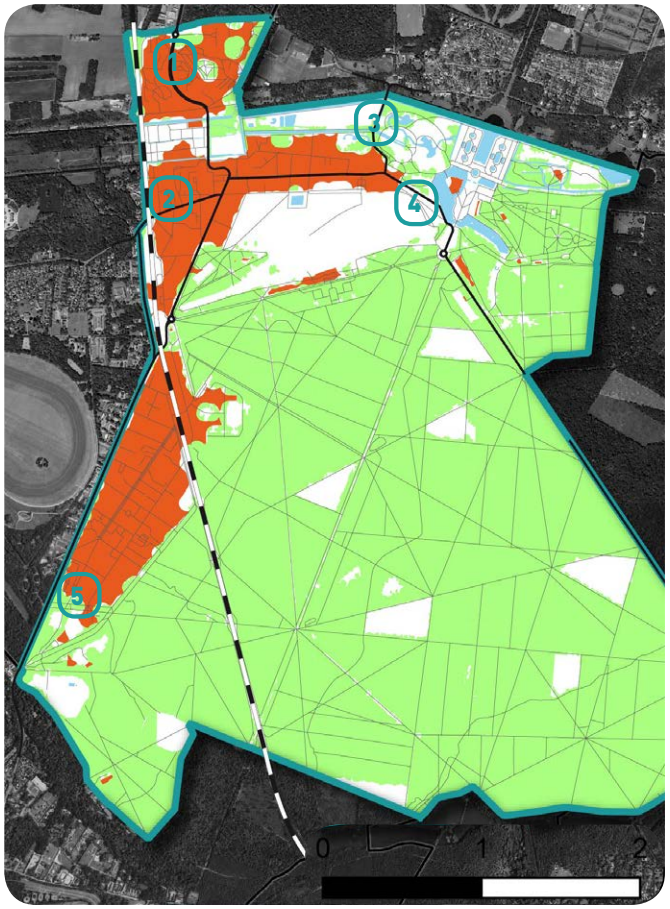
3. Une commune bordée par la forêt

Les franges paysagères de la commune sont travaillées afin de marquer les interfaces du tissu urbain avec le paysage environnant.

Les interfaces entre espace urbain et espace semi-naturels sont la plupart du temps soulignées par une route ou un chemin (pédestre et/ou cavalier), permettant de faire le tour de la commune.

Dans l'ensemble, **les franges paysagères créent une ceinture verte de grande qualité à préserver** autour de la commune.

Espaces forestiers et semi naturels
Surfaces en eau
Espaces urbanisés
Interface paysagère
Réseau routier
Réseau férré
Limite communale













4. Des séquences d'entrée de ville diversifiées et paysagères

La commune de Chantilly présente quatre types de séquences d'entrée de ville :

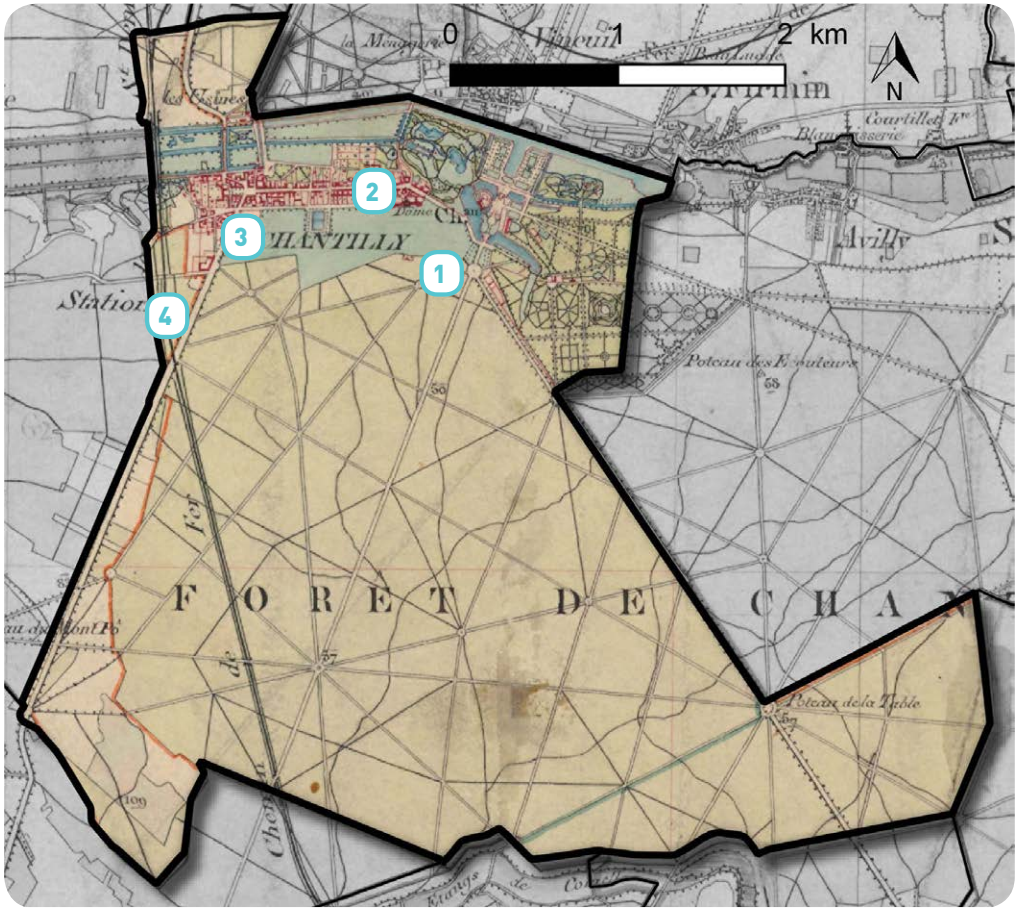
Au Nord Ouest, les entrées par le tissu urbain depuis Gouvieux (1 et 2) sont assez banalisées et peu marquées en terme de paysages et d'aménagements urbains (implantations commerciales et logements collectifs tranchant avec l'image historique de la ville). Le travail des entrées de ville par le tissu urbain des communes voisines doit permettre d'affirmer la transition, mais également le traitement des franges urbaines.

Au Sud Est, l'entrée par la forêt et le quartier du Bois Saint Denis (5) présente une séquence progressive : paysages forestiers, hippiques et urbains. Elle conserve cependant un caractère routier marqué.

Au Nord Est, l'entrée par la vallée de la Nonette et ses paysages ouverts (3) d'où l'on aperçoit le château de Chantilly.

A l'Est, l'entrée par la Porte Saint Denis et ses paysages historiques (Château et Grandes écuries (4).
Ces deux séquences d'entrée correspondent le mieux à l'image de Chantilly et participent de l'identité de la ville (forêt, parc, château, hippisme).







La rue du Connétable au XIXe



L'hôtel du Grand Condé vu depuis la pelouse au XIXe



La gare de Chantilly Gouvieux au XIXe

5. Une ville créée par et pour les Princes

Au Xe siècle, Chantilly désigne la forêt, propriété des seigneurs de Senlis à l'origine de la construction du premier château. A cette époque, pas de ville ni de paroisse, seuls quatre hameaux rassemblent la population gravitant autour du château.

Au XVIe siècle, le Connétable Anne de Montmorency transforme le château en Palais de la Renaissance. Le domaine de Chantilly devient un lieu de chasse à courre très prisé des princes et Rois de France.

Au XVIIe siècle, le Grand Condé transforme Chantilly en faisant embellir le parc par Le Nôtre (Grand Canal, Pavillon de Manse...). La construction de l'église paroissiale « Notre Dame » à la fin du XVIIe siècle, donne officiellement naissance à la ville de Chantilly.

Au XVIIIe siècle, le duc de Bourbon, prince de Chantilly poursuit l'embellissement du domaine. Il fait construire les Grandes Écuries et les maisons des Officiers. Il élabore aussi le plan de la ville. La Révolution et le départ des princes donnent un coup d'arrêt au développement de la ville avec la destruction du Grand Château.

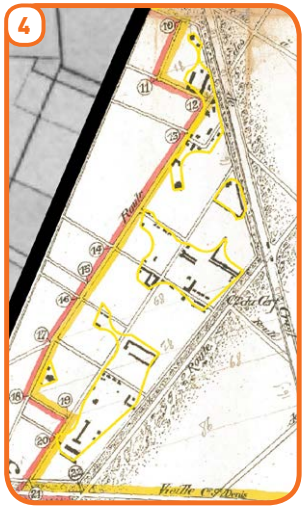
Au XIXe siècle, le développement de manufactures sur les bords des canaux, la création de la gare, du viaduc de la Canardière et la naissance des courses à Chantilly donnent un nouvel élan à la ville. Le duc d'Aumale, grand mécène, participe grandement à la construction de l'identité actuelle de Chantilly: ville hippique et ville princière.

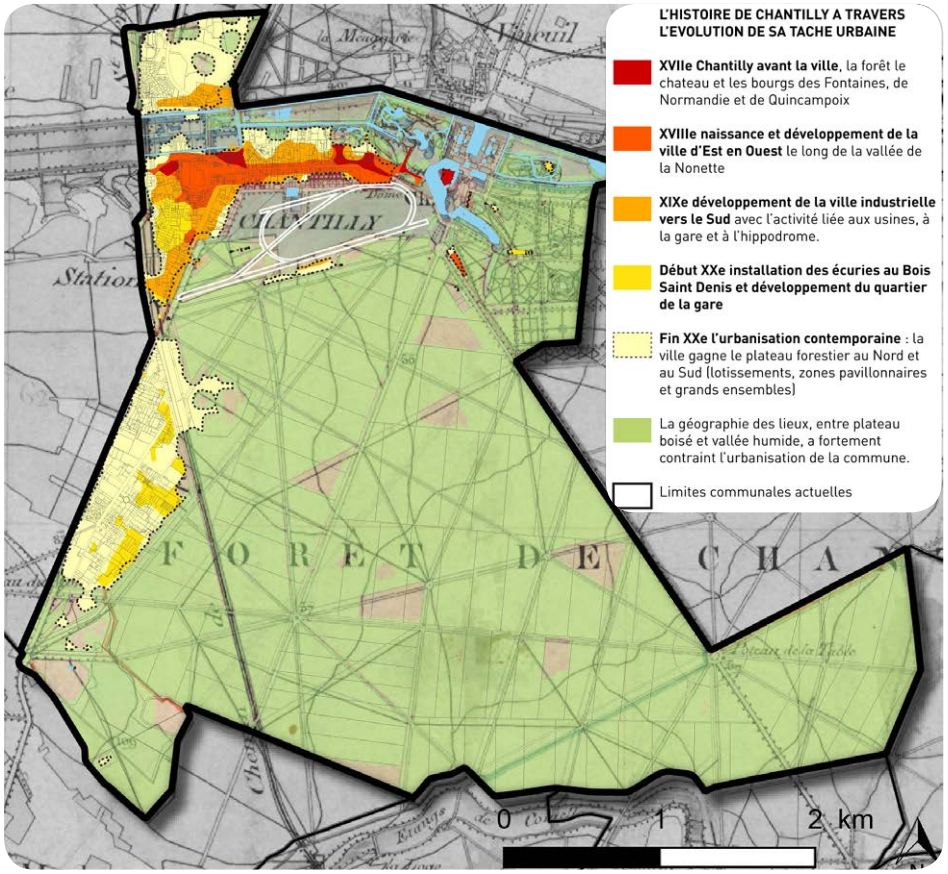
6. Un développement urbain continu et cadré par les espaces naturels













Au Xe siècle, Les Seigneurs de Senlis construisent un premier château à l'orée de la forêt, sur les bords de la Nonette. A cette époque, pas de ville, ni de paroisse, seuls quatre petits hameaux rassemblent la population gravitant autour du château.

1 **Au XVII siècle**, l'aménagement du parc et du château précède la création de la ville. Quelques hameaux accueillent la population.

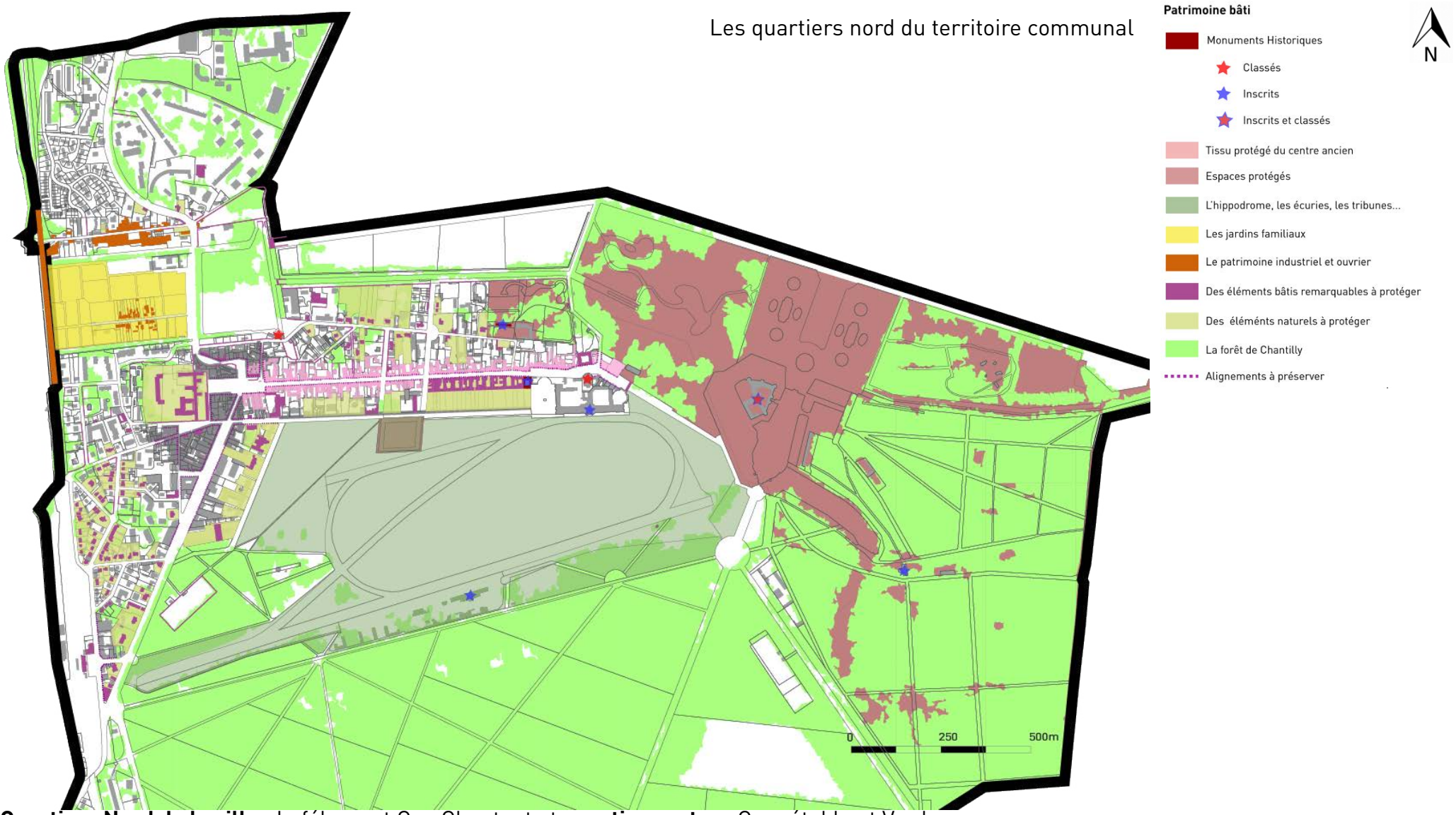
2 **Au XVIIIe siècle**, l'urbanisation s'étend entre les hameaux et un véritable village commence à émerger à proximité du château. La construction des Grandes Écuries, et des maisons des Officiers donne sa structure à la ville : une ville-rue, aménagée sur les parcelles que lui laissent les princes, entre parc et pelouse. Une zone industrielle est créée dans le quartier de la Nonette (manufactures de dentelles, porcelaines, tissages).

3 **Au XIXe siècle**, l'évolution urbaine engendre une croissance assez conséquente de la population Cantilienne. La naissance des courses, la création de la gare et du viaduc de la Canardière, et la reconstruction du Grand Château par le Duc d'Aumale donnent un nouvel élan à la Ville et définissent l'identité actuelle de Chantilly : ville hippique et de villégiature. Se produit alors un développement des installations ferroviaires pour l'accueil du trafic adapté aux courses hippiques (notamment à travers la construction de la « Gare des Courses » et l'encaissement de la RN 16 pour permettre le franchissement des voies ferrées par un pont-rail). En 1886, le Duc d'Aumale donne de son vivant l'ensemble du domaine de Chantilly avec ses monuments, ses collections, ses bois et ses terres à l'Institut de France et garantit son intégrité par un testament strict interdisant le moindre changement.

4 Le manque d'espace dans le tissu urbain existant conduit à l'extension de la ville vers le Sud pour accueillir les écuries dans le quartier hippique du Bois Saint Denis. Cette extension communale a été permise par l'achat de terrains auprès de la commune de Gouvieux en 1929.

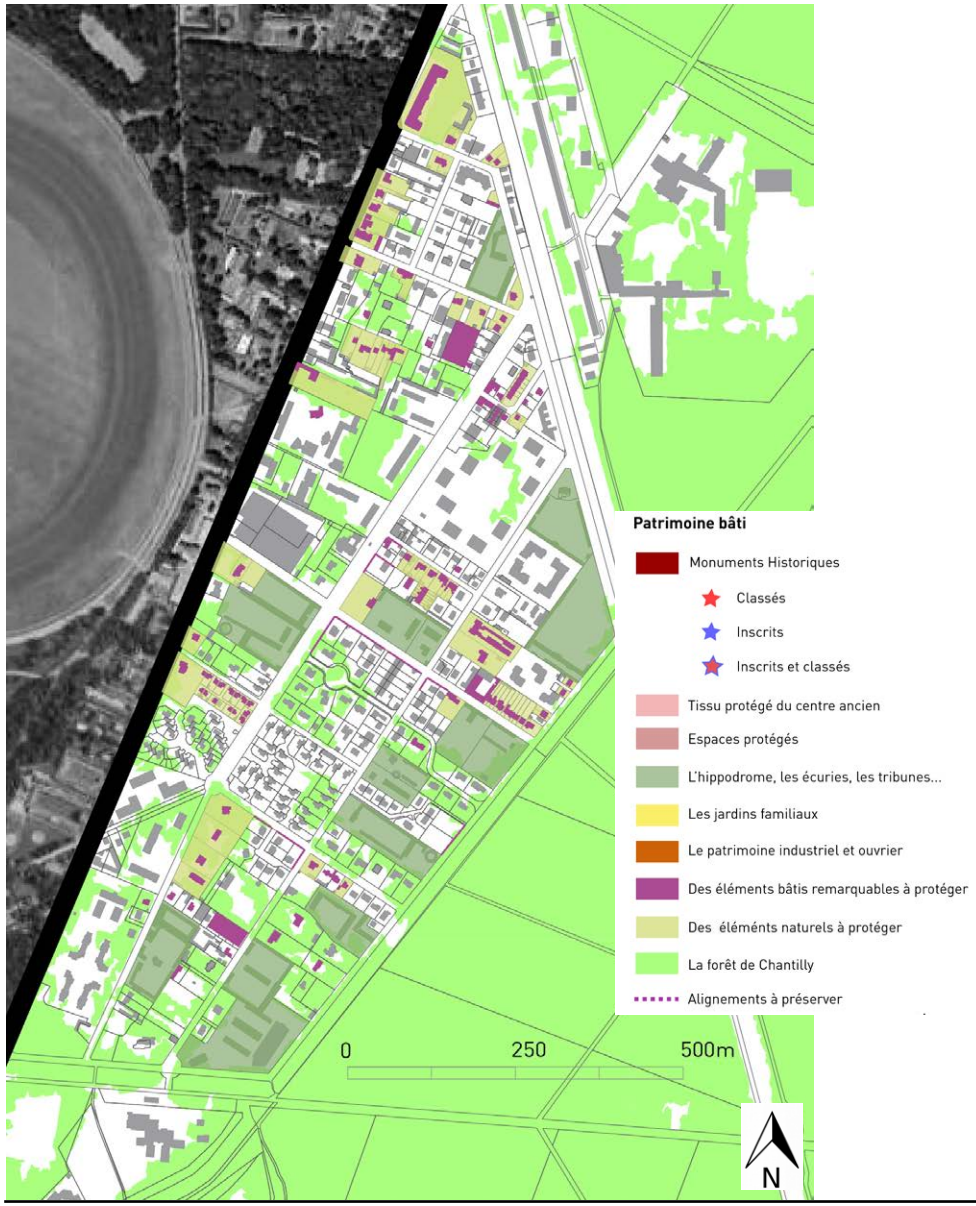
5 **Au XXe siècle,** Chantilly doit répondre aux besoins de logements imposés par l'État. La « Gare des Courses » est supprimée, tandis que l'on assiste alors au développement de l'habitat collectif (Coq Chantant, rue De Verdun, ...) et de zones pavillonnaires dans d'anciennes propriétés remodelées.

Les quartiers nord du territoire communal



Quartiers Nord de la ville : Lefébure et Coq Chantant et **quartier centre** : Connétable et Verdun

Quartiers Sud de la ville : quartier du Bois Saint Denis et quartier Verdun



7. Un patrimoine remarquable à protéger et à valoriser

Intérêt historique
Il s'agit des bâtiments, paysages, jardins, ensembles bâtis... qui font l'objet d'un caractère de protection soit comme monument historique soit comme élément protégé. Par ailleurs, le tissu urbain du centre ville se caractérise surtout pour l'homogénéité des bâtiments et la continuité des rues, marquées par des profondes perspectives et axes de composition qui donnent sur des éléments remarquables du paysage ou du patrimoine architectural. L'objectif est de mettre en valeur cette identité, en gardant le caractère du site et en respectant les axes de composition du tissu urbain.

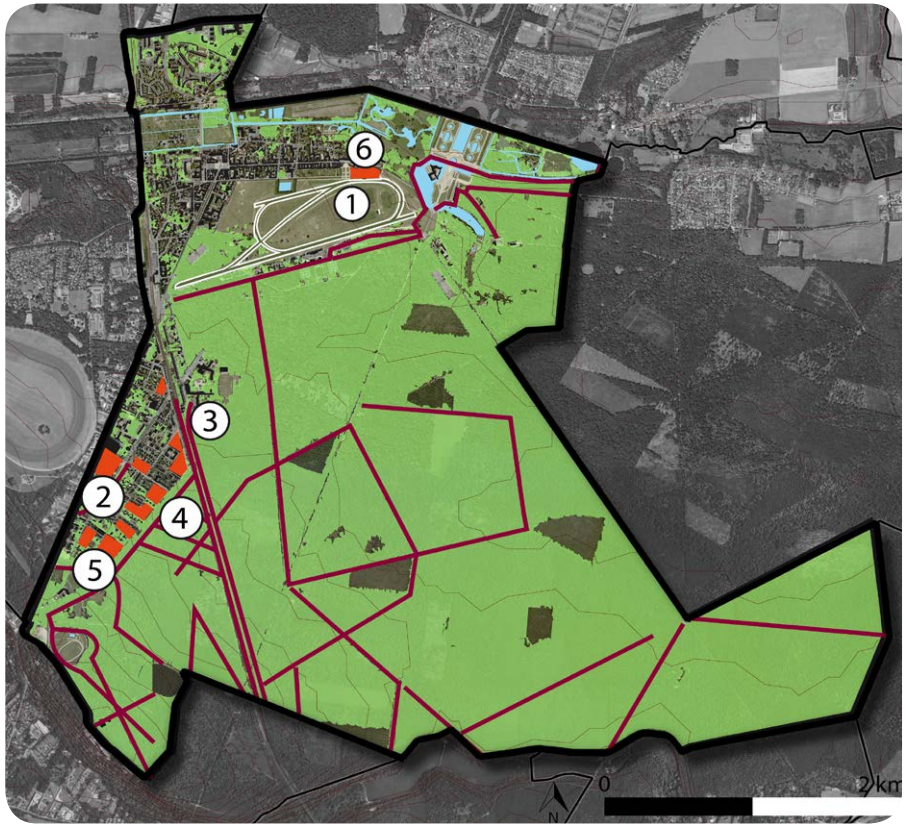
La capitale du cheval
Chantilly est connue pour sa forte tradition hippique. L'hippodrome, les écuries et d'autres constructions, bâtiments et espaces liés à cette activité créent l'identité singulière de la commune qu'il convient protéger et préserver.

Une richesse architecturale diverse
Sur l'ensemble du territoire on peut constater la présence de grandes propriétés, soit des anciens hôtels, soit des villas bourgeoises. La diversité de styles (néo-normand, haussmannien, art-déco et art nouveau...) fait l'objet d'un grand intérêt ; il convient alors de les valoriser.

Un patrimoine industriel et ouvrier
Des anciennes zones industrielles, dont l'usine et les maisons ouvrières constituent des éléments d'un grand intérêt historique et patrimonial. Leur valorisation peut être achevé par leur réhabilitation (on a l'exemple de l'ancienne usine de Guilleminot) ainsi que la redynamisation des secteurs alentours, respectant toujours l'image industrielle avec l'utilisation des matériaux caractéristiques.

La nature en ville, l'image verte de la commune
Les jardins privés sont souvent des espaces naturels de grand qualité qui comptent avec la présence de nombreux arbres remarquables. Ceux-ci constituent une véritable trame verte continuant le massif forestier.

Les jardins familiaux
Ces terrains à vocation agricole constituent un élément patrimonial unique dans la commune qui est nécessaire de mieux valoriser et protéger.















8. Une commune rythmée par l'activité hippique

Forte de son histoire, Chantilly apparaît aujourd'hui comme **le centre d'entraînement de chevaux de courses le plus grand et le plus fonctionnel d'Europe** (3000 chevaux entraînés quotidiennement). Ainsi, au fil des siècles l'activité hippique a su s'imposer dans les logiques économiques contemporaines propulsant le cheval comme un des atouts touristiques majeurs de la commune.

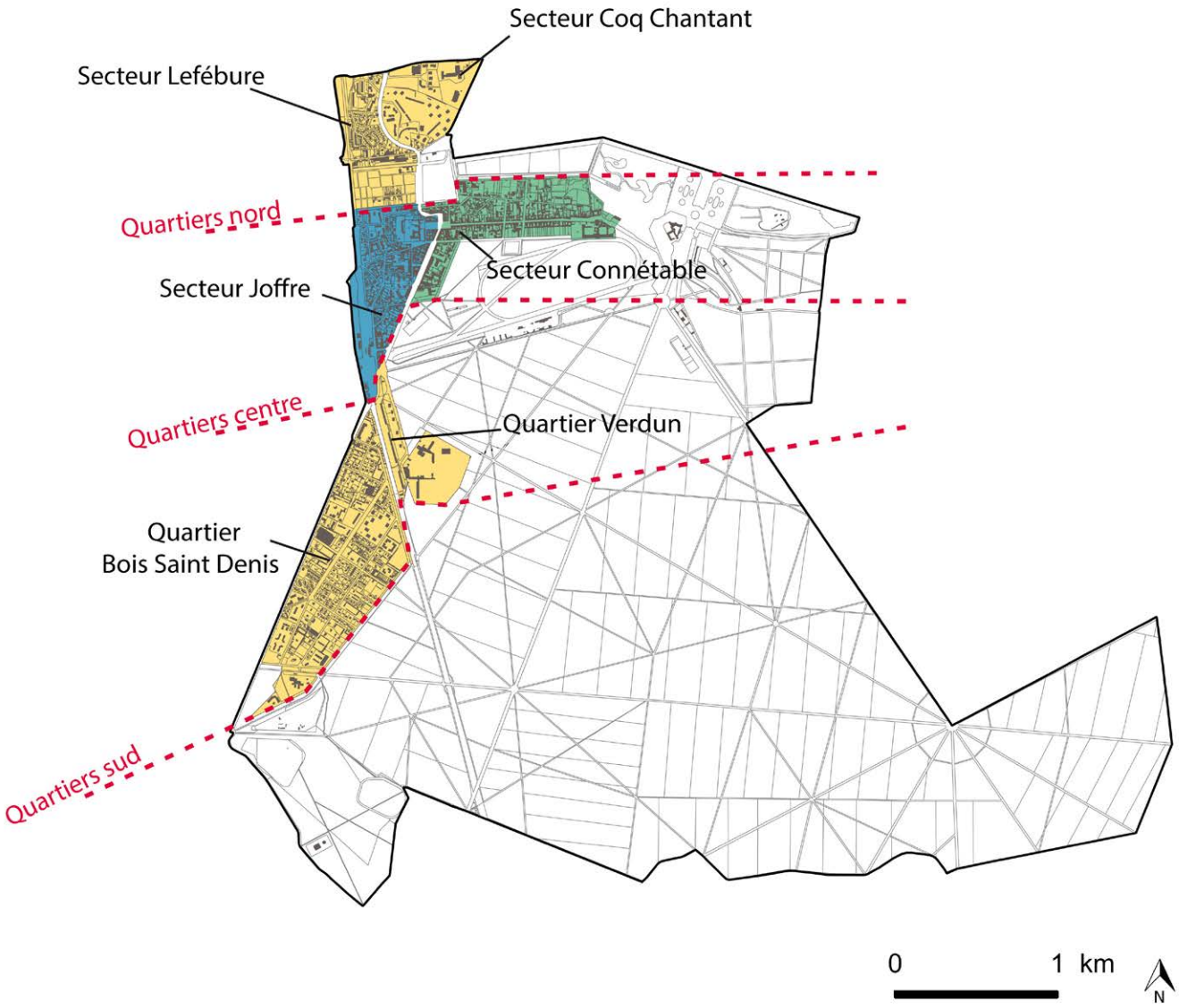
De fait, l'appellation **« Capitale du Cheval »** dépasse le simple slogan touristique et renvoie, davantage, à des réalités historiques, économiques, sociales et urbaines.

Ainsi, **c'est le territoire communal tout entier qui est rythmé par l'activité hippique**, en témoignent **les nombreux aménagements qui lui sont dédiés** :
- 4 terrains d'entraînement
- Des pistes de gazon et de sable
- Un hippodrome avec pistes en sable fibré
- De nombreuses écuries
- Le musée vivant du cheval
- Le passage souterrain crée sous la RN 16 pour assurer et sécuriser le cheminement des chevaux entre les écuries de Gouvieux et les pistes de galop en forêt.

Par ailleurs, la ville accueille chaque année de nombreuses manifestations de renommée nationale et internationale (Prix de Diane, Jockey club, spectacles équestres, Jumping international etc.) permettant de perpétuer la tradition hippique de la ville et de conforter son statut de « Capitale du cheval ».

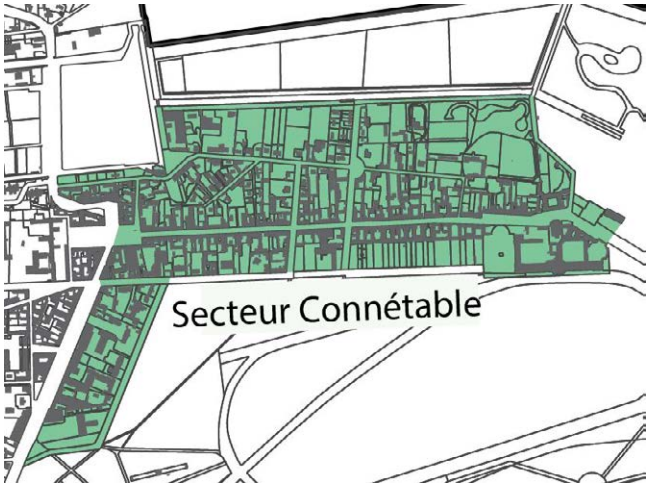
B. Un territoire urbain séquencé

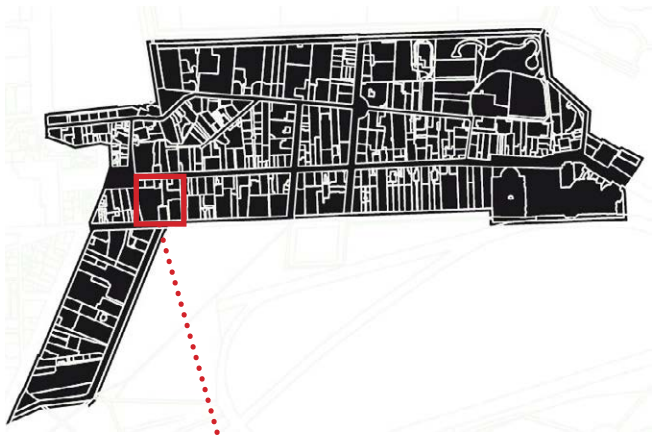
1. Un développement urbain séquencé



Si l'on définit le quartier comme « une fraction du territoire d'une ville, dotée d'une physionomie propre et caractérisé par des traits distinctifs lui conférant une certaine unité et une individualité» alors, les **paysages urbains** de la commune de Chantilly peuvent être décrits selon les trois catégories suivantes:

- **Le noyau ancien**, épine dorsale du développement urbain de la commune, identifié comme le secteur du Connétable .
- **Les extensions anciennes,** du XIX ème et début XX ème siècle, qui se sont effectuées majoritairement sur le secteur Joffre ainsi qu'au nord du secteur du Connétable et du quartier du Bois-Saint-Denis.
- **Les extensions plus récentes** réalisées, au coup par coup à partir du milieu du XXème siècle, en périphérie des extensions anciennes principalement vers le sud avec le quartier du Bois-Saint-Denis et le quartier Verdun, et au nord avec les secteur Lefébure et Coq Chantant.







environ 60 logts/ha (densité résidentielle brute)


Chemin Canal St-Jean


Villa des Cascades


Jardin de Manse


Porte Saint-Denis


Alignement des constructions Rue du Connétable


Maisons


de maître


Place Omer Vatlon

2. Le secteur du Connétable

Un tissu ancien dense et témoin de l'héritage de Jean Auber*

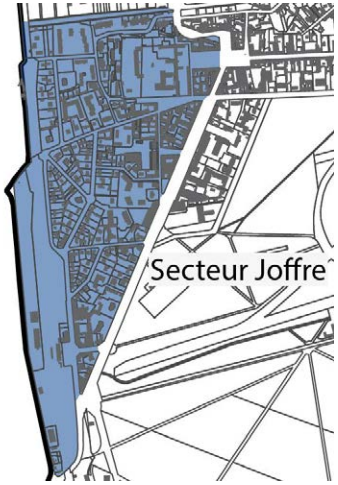
Le long de la rue du Connétable :

- **Constructions jointives à alignement sur rue,** implantées en limites séparatives et présentant une faible emprise au sol
- Parcelles en lanières.
- Maisons individuelles et petits collectifs
- Rez-de-chaussée commerciaux et activités tertiaires
- Hauteur : de **R+1+combles à R+3+combles**
- Matériaux : pierres de taille,tuiles plates, ardoises
- Tonalité dominante des façades : beige
- Toits Mansart en bâtière scandés de lucarnes à croupe

Aux abords de la rue du Connétable:

- **Constructions bourgeoises**, implantées en retrait
- **Parcelles de taille plus importante,** avec un coefficient d'occupation du sol plus faible
- **Présence de grands jardins** et d'un patrimoine végétal privé important
- Hauteur : de **R+1+combles à R+2+combles**
- Matériaux : pierres de taille, tuiles plates, ardoises, briques
- Menuiseries de plusieurs couleurs: blanc, gris, vert..
- Clôtures en murets surmontés de haies

* *Jean Auber (1680-1741) est l'architecte des Maisons des officiers*




Vue aérienne du secteur Joffre


Villa bourgeoise




Alignement des constructions Rue de Gouvieux


Petit collectif



environ 50 logts/ha (densité résidentielle brute)

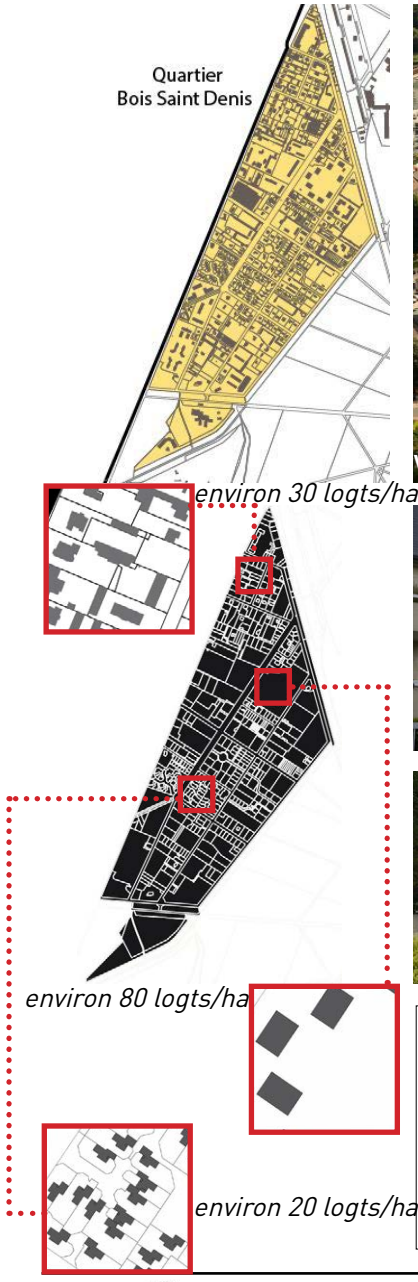

Poste de Chantilly

3. Le secteur Joffre

Une extension témoin d'une certaine continuité avec le centre ancien

- Une typologie d'habitat diversifiée
- Un parcellaire aligné sur la voirie, de forme diverses
- A proximité de la place Versepuy présence de **constructions jointives à alignements sur la rue de Gouvieux**
- Ailleurs, bâti en **coeur de parcelle,** parfois proche de la rue
- Hauteur : De **R+combles à R+4**
- Matériaux : **pierres, briques, tuiles plates, ardoises**
- Menuiseries de plusieurs couleurs : blanc, vert, marron
- Clôtures en murets, fer forgé ou grillage surmontées de haies
- Un secteur à **dominante résidentielle** ponctué avec quelques commerces de proximité à la Gare.


Commerces de proximité sur le secteur de la gare



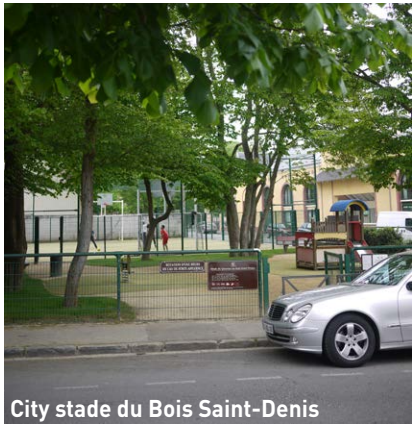

Vue aérienne du quartier du Bois Saint-Denis


Petit collectif


Villa bourgeoise


Lotissement pavillonnaire

environ 30 logts/ha (densité résidentielle brute)


City stade du Bois Saint-Denis

4. Le Quartier du bois Saint-Denis

Une diversité architecturale reflet des évolutions urbaines

- Une typologie d'habitat variée:

- **Villa bourgeoises** héritées de l'activité hippique
- Maisons de style **«néo-normand»** fin XIXème début XXème
- **Habitats collectifs** milieu et fin XXème
- **Lotissements pavillonnaires** fin XXème
-

- Un parcellaire hétérogène, fonction de son occupation:

- **Rectangulaires grandes tailles** pour les activités hippiques
- **De taille et de forme identique** pour les lotissements
- **De tailles modérées et alignées sur rue** pour les villas et maisons

- Présence de grands jardins et d'un patrimoine végétal privé important.

- Un quartier rythmé par l'activité hippique

- Quelques commerces de proximité
- Forte présence de l'activité tertiaire
- Hauteur : de **R+combles à R+3**
- Matériaux : **briques,pierres, tuiles plates et mécanique, ardoises, zinc,**
- Menuiseries de plusieurs couleurs: blanc, marron, vert..
- Clôtures en murets, grillages ou fer forgé surmontée le plus souvent de haies


Av. Marie Amélie, piste cyclable et alignement d'arbres

5. Le Quartier Verdun



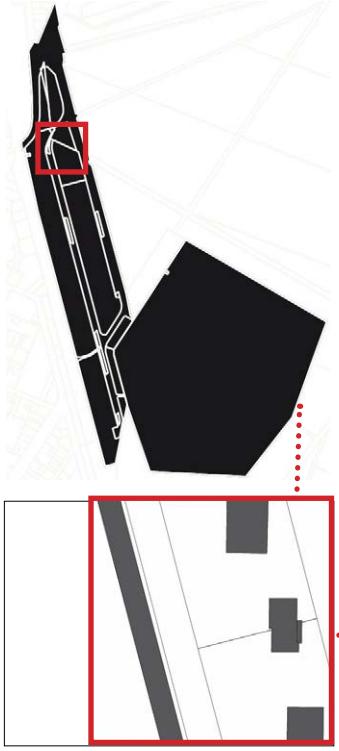

Vue aérienne du secteur Verdun

Développement d'un habitat de type collectif aux abords de la forêt

-Bâti de type **collectif dont l'implantation est déconnectée de la voirie**

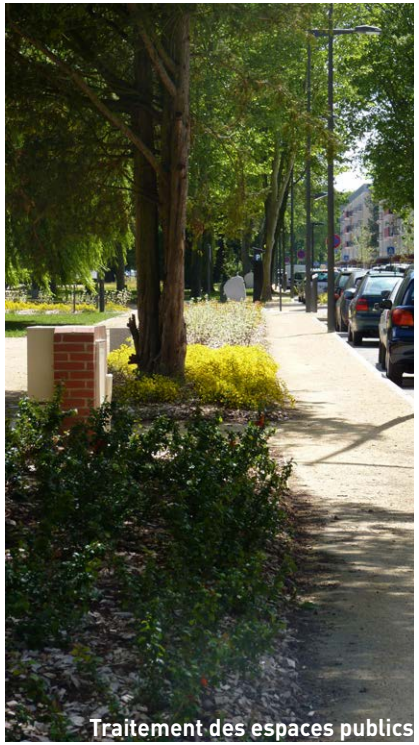
- Paysage architectural homogène
- Très grands parcelles de formes diverses
- Hauteur : **de R+5 à R+7**
- Matériaux : béton armé et revêtement de pierre
- Tonalités dominantes: beige, orange et rouge

-Forte présence du végétal avec des espaces publics paysagers de qualités en pied d'immeuble


environ 200 logts/ha (densité résidentielle brute)


Travaux de résidentialisation

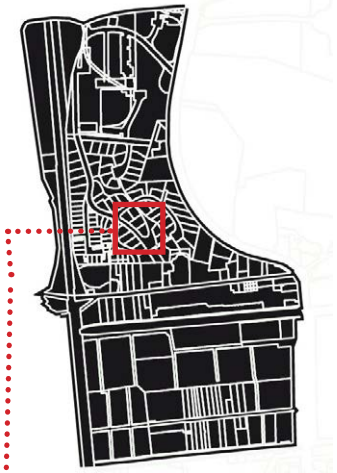

Travaux de résidentialisation


Traitement des espaces publics


Interface espace bâti- espace de forêt

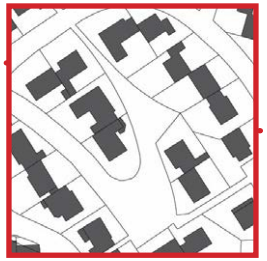



Vue aérienne du secteur Lefébure




Habitat collectif


Lotissement de type pavillonnaire



Secteur pavillonnaire : environ 20 logts/ha (Densité résidentielle brute)

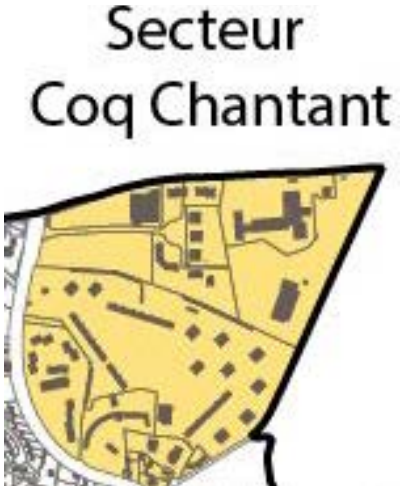

Espace public de qualité

6. Le secteur Lefébure

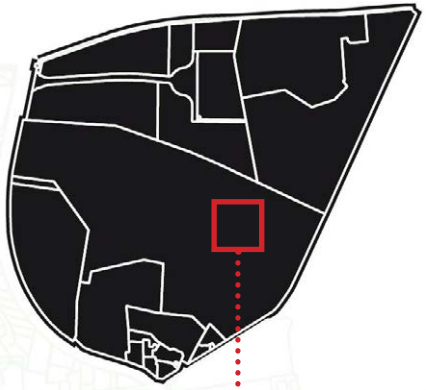
Un secteur mixte d'habitats collectifs et pavillonnaires

- **Bâti de type lotissement**
- Maisons individuelles et logements collectifs
- Hauteur : **R+ combles à R+5**
- Matériaux : **parpaings enduits beiges, tuiles mécaniques**
- Menuiseries de plusieurs couleurs : blanc, marron, anthracite, vert...
- Toitures à deux pentes avec lucarnes et toits plats pour le collectif
- **Voiries larges et lentes** permettant un accès sécurisé aux modes doux
- Parcellaire de type lotissement
- Des jardins plantés
- Clôtures en mur, grillages ou haies
- Homogénéité architecturale
- Secteur résidentiel ouvert, minéral et végétal avec des espaces publics et quelques équipements et commerces de proximité
- Quelques venelles irriguant le secteur


Ensemble de liaisons douces qui irriguent le quartier pavillonnaire

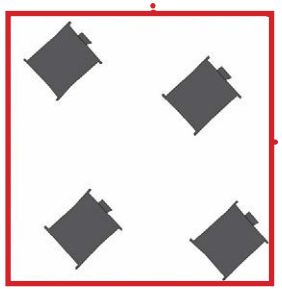



Vue aérienne du secteur Coq Chantant




Habitat collectif de qualité


Habitat collectif



environ 100 logts/ha (densité résidentielle brute)


Résidence du Castel

7. Le secteur coq chantant

Développement d'un habitat collectif

- Bâti de type **collectif dont l'implantation est déconnectée de la voirie**
- Paysage architectural de **homogène**
- Très grands parcelles de formes diverses
- Hauteur : **de R+5 à r+7**
- Matériaux : revêtement de pierre et ravalement en enduit
- Tonalités dominantes : gris, beige
- Forte présence du végétal avec des espaces publics paysagers en pied d'immeuble
- Surface commerciale intermédiaire (supermarché)


Espaces verts en pied d'immeuble

C. La commune en devenir

1. Les éléments du patrimoine naturel et bâti à préserver



Une «ville jardin» marquée par l'activité hippique à préserver et protéger

L'image «verte» de Chantilly est constituée par la présence très importante de **nombreux types de paysages sur son territoire**.

Qu'ils soient privés, publics, de type «ordinaire» ou majestueux, ils participent à donner une ambiance très verdoyante à la commune.
Cette richesse permet à Chantilly et à ses habitants de bénéficier d'un **cadre de vie privilégié** :

- **de grands paysages protégés** (château, parcs...) **aux paysages d'eau** (Nonette, jardins familiaux...)
- **Des paysages singuliers marqueurs de l'identité hippique** (écuries, hippodrome...).
- **Des espaces forestiers** marqués par la présence de massifs arbustifs, alignements, boisements situés en coeur de ville.
- Ou bien encore **les paysages constitués par les jardins remarquables privés notamment dans le quartier du Bois Saint Denis**.

A ce titre, l'ABF tient à ce que la ville reconquiert son patrimoine bâti et naturel.

Enfin, **le quartier du Bois Saint Denis s'impose comme un secteur où la nature s'infiltre de manière forte (espaces publics, jardins privés...) dans la ville et participe fortement à l'identité de Chantilly, véritable «ville jardin»**.

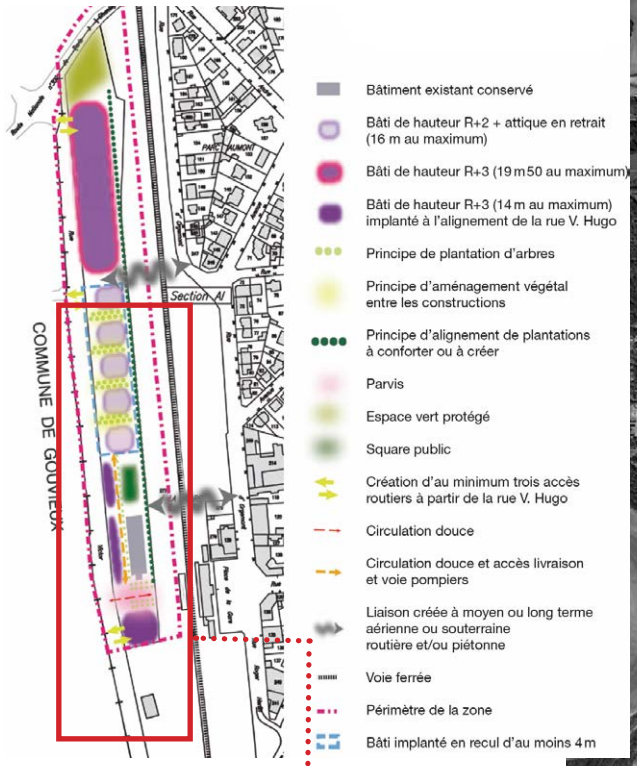


Une richesse du patrimoine bâti à l'origine de l'image singulière de la commune

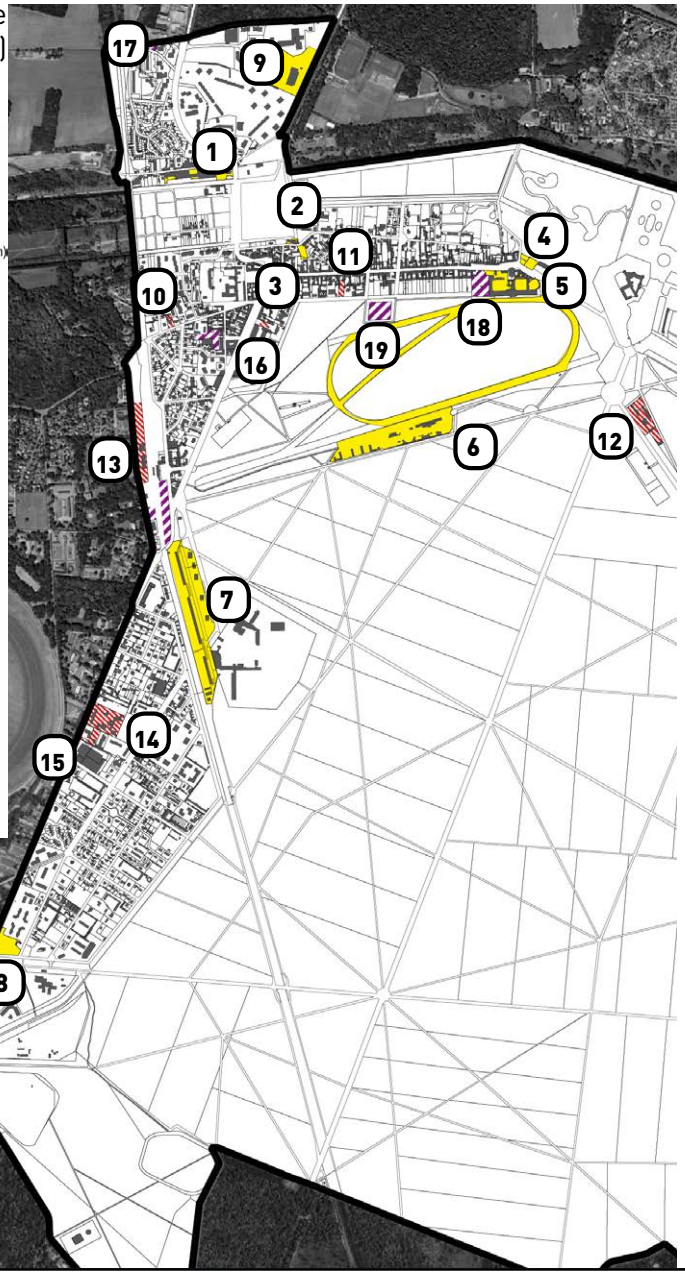
La richesse patrimoniale constitue donc un des points forts de la ville. Au cours de son histoire, la ville a accueilli des princes qui ont marqué le territoire. **Le domaine de Chantilly est un site exceptionnel constitué de nombreux monuments historiques classés et/ou inscrits** parmi lesquels on trouve le Château, les Grandes Écuries et l'hippodrome à proximité de la forêt et ses longues allées droites en étoile.

Mais la commune est également riche d'un patrimoine singulier qui confère son identité à la commune et qu'il est nécessaire de protéger. A ce titre, un recensement complet et détaillé du patrimoine bâti a été réalisé et joint en annexe. Ainsi, sur l'ensemble du territoire de nombreux bâtiments, écuries, murs, alignements ont été identifiés pour leur style architectural, leur histoire ou leur matériaux. Les « villas », les grands hôtels et les écuries font partie de ce patrimoine singulier qu'il est nécessaire de protéger et de valoriser pour renforcer l'image et l'identité de la ville.

Orientation d'aménagement du quartier de Gare
(PLU révisé le 29 juin 2012)







2. Projets passés, actuels et futurs

Une commune à l'origine de nombreux projets de nature différente

Projets réalisés

1. **Site Guilleminot :** reconversion de l'ancienne usine de fabrication de pellicules en centre d'affaires.
2. Restauration du Pavillon de Manse
3. Parking de la Manse
4. **Auberge du jeu de Paume** : construction d'un hôtel 4 étoiles rue du connétable.
5. **Musée vivant du cheval** : réhabilitation du musée.
6. **Rénovation et aménagement de l'hippodrome** : création d'une piste en sable fibré.
7. **Quartier de Verdun** : requalification de 385 logements et construction d'une antenne pour les locataires.
8. **Résidence gendarmerie** : construction de logements de fonction à destination des gendarmes.
9. Extension et réhabilitation de la salle des Bourgognes

Projets en cours (soit 211 logements)

10. **22 logements** en accession à la propriété (rue de Gouvieux)
11. **43 logements pour personnes âgées + 7 logements + locaux professionnels**
12. **Parking** sur le site de la fourrière (505 places)
13. **Secteur de la gare Gare : création d'un nouveau quartier** avec 66 logements, activités, commerces et espaces publics
14. **Rénovation et extension de l'école maternelle du Bois Saint Denis**
15. **Secteur Bois Saint Denis :** 33 logements
16. Salle de restauration pour les employés municipaux
17. **14 logements** (projet OPAC)

Projets en étude

18. **Parking** souterrain sous l'hémicycle du duc d'Aumale
19. **Parking** du « réservoir » création de 153 places

3. Déterminer le potentiel foncier mutable

Conformément aux dispositions des lois Grenelle et ALUR, un potentiel foncier mutable doit être identifié en priorité au sein de l'enveloppe urbaine pour mettre en oeuvre le projet de ville.

Ce repérage du « potentiel mutable » est désormais obligatoire car la loi Alur exige que les rapports de présentation des PLU analysent « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.» (L. 151-4 du code de l'urbanisme).

L'enjeu est d'apprécier les possibilités de réaliser les projets au sein du tissu urbanisé existant afin de dimensionner au plus juste les éventuels besoins en extension.

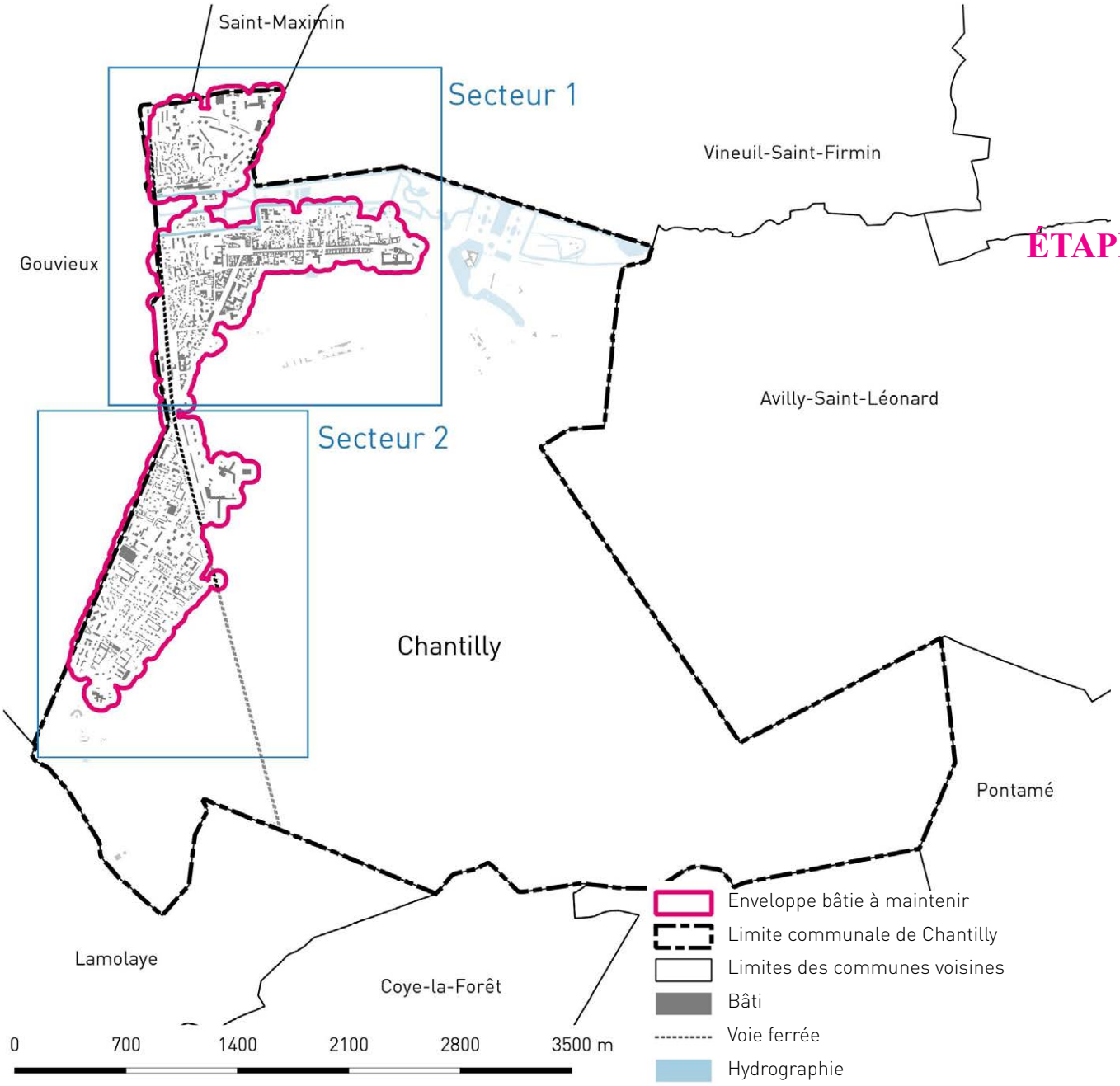
Ce potentiel foncier mobilisable sera classé selon **4 catégories**.

Les parcelles libres :
- Parcelles non bâties de type dents creuses,

Les parcelles divisibles :
- Grandes parcelles bâties partiellement occupées qui pourraient être divisées pour construire de nouveaux logements.

Les secteurs de renouvellement urbain :
Secteurs représentant un enjeu de densification :
- ils peuvent être des secteurs d'habitat en sous densité,
- ils peuvent comprendre des parcelles bâties de type friches urbaines pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un renouvellement.
- ils peuvent comprendre des parcelles libres ou divisibles.

Les secteurs de projets :
- Secteurs stratégiques de renouvellement et de mutation faisant l'objet d'OAP.



LA MÉTHODE

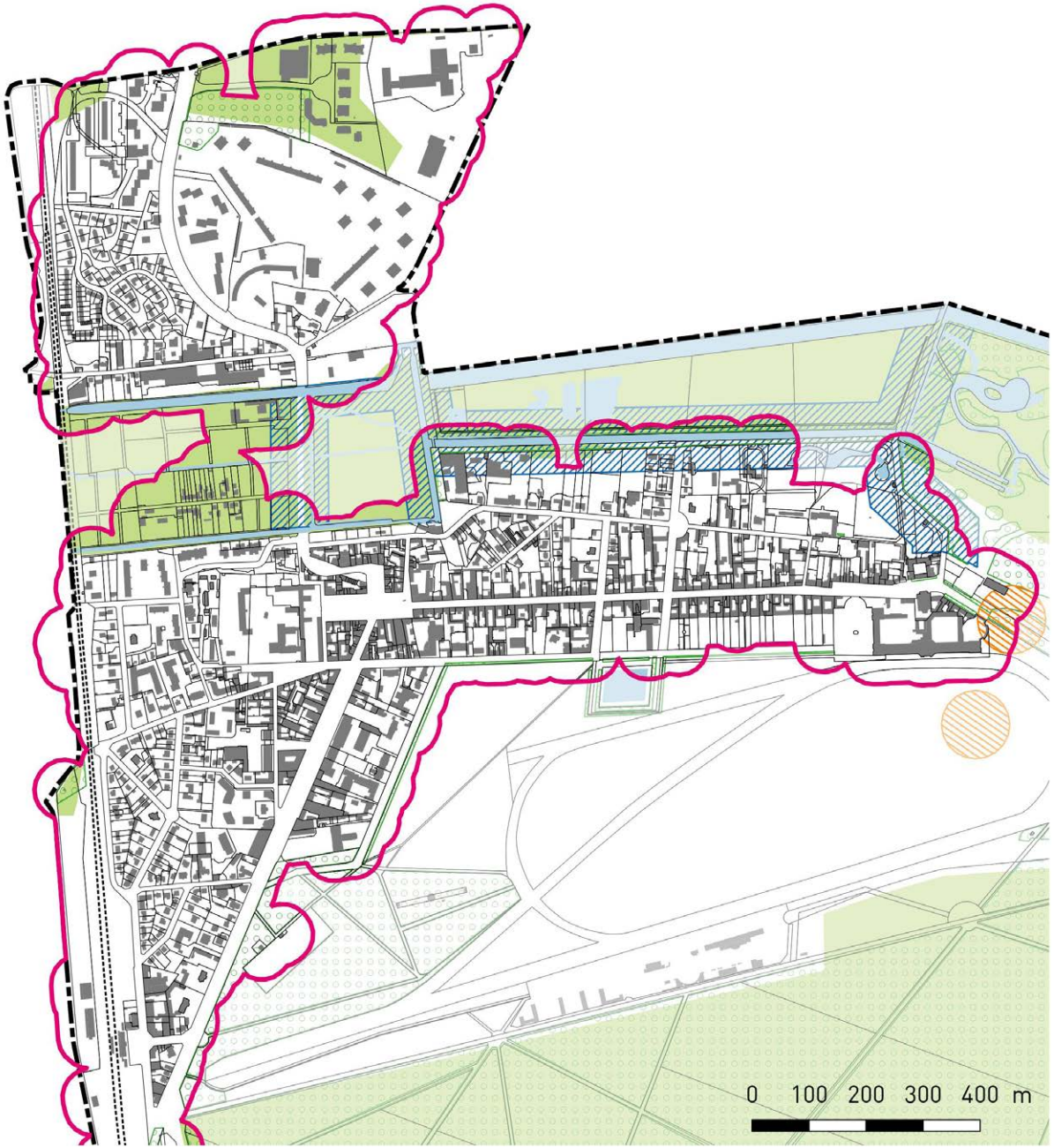
Ce potentiel mutable est déterminer en **3 grandes étapes:**

ÉTAPE I

I. Dessiner l'**enveloppe urbaine :** il s'agit de l'enveloppe bâtie à maintenir. Elle est déterminée à l'aide d'un rayon de 50m autour des bâtiments existants.

II. **Retirer toutes les parcelles soumises à des contraintes** à l'urbanisation ou **à des enjeux** de préservation (historiques, paysagers,etc.). Cette deuxième étape est détaillée à l'aide de 3 cartes dans les pages suivantes (A,B,C) pour chaque secteur (1 et 2). Chacune de ces cartes désigne les parcelles qui ne sont pas considérées comme mutables en apportant une justification.

III. **Le résultat** : le potentiel mutable est identifié selon les 4 catégories détaillées dans la page précédente (parcelles libres, divisibles, secteurs de renouvellement urbain, secteurs de projets). Le nombre de logements que l'urbanisation de ce potentiel permettrait de créer est estimé selon plusieurs critères tels que la rétention foncière, la densité, le nombre de logements existants, etc.



ÉTAPE II -CARTE A

SECTEUR 1

Pour déterminer le potentiel mutable au sein de l'enveloppe urbaine, **ont été retirées:**

- Les parcelles frappées de contraintes liées à des risques interdisant ou limitant fortement l'urbanisation :

  Risques liés à la présence de cavités

- Les parcelles présentant un intérêt environnemental:

  Périmètre de protection des cours d'eau

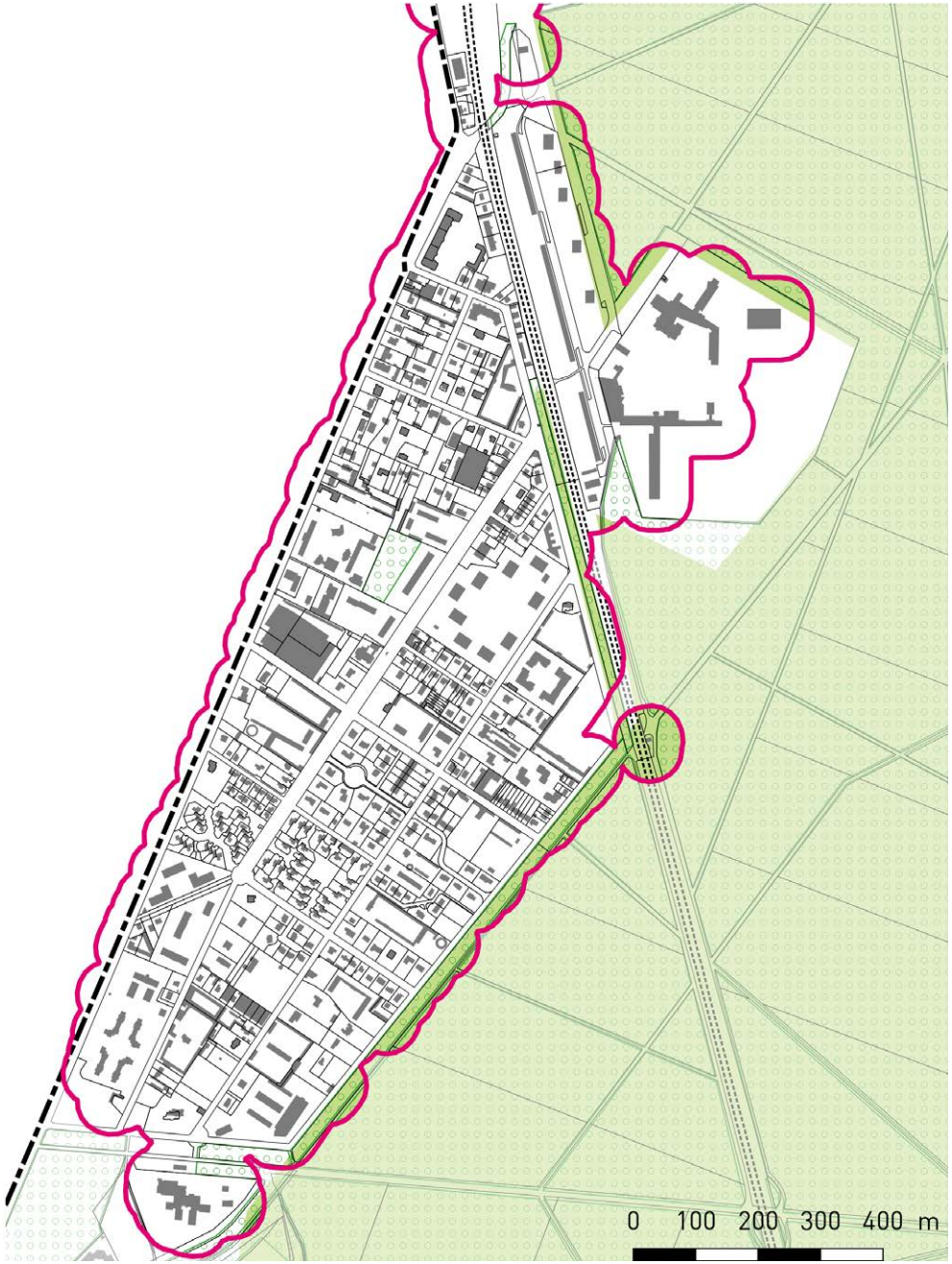
  Espaces Boisés Classés

  Patrimoine naturel à préserver (continuités écologiques, ZNIEFF, zones humides, etc.)

LÉGENDE

- Enveloppe bâtie à maintenir
- Limite communale de Chantilly
- Bâti
- Parcellaire
- Voie ferrée
- Hydrographie

Ces cartes ne montrent en aucun cas des recensements exhaustifs mais permettent seulement de justifier du caractère non mutable des secteurs/parcelles identifiés.



ÉTAPE II -CARTE A

SECTEUR 2

Pour déterminer le potentiel mutable au sein de l'enveloppe urbaine, **ont été retirées:**

- Les parcelles frappées de contraintes liées à des risques interdisant ou limitant fortement l'urbanisation :

  Risques liés à la présence de cavités

- Les parcelles présentant un intérêt environnemental:

  Périmètre de protection des cours d'eau

  Espaces Boisés Classés

  Patrimoine naturel à préserver (continuités écologiques, ZNIEFF, zones humides, etc.)

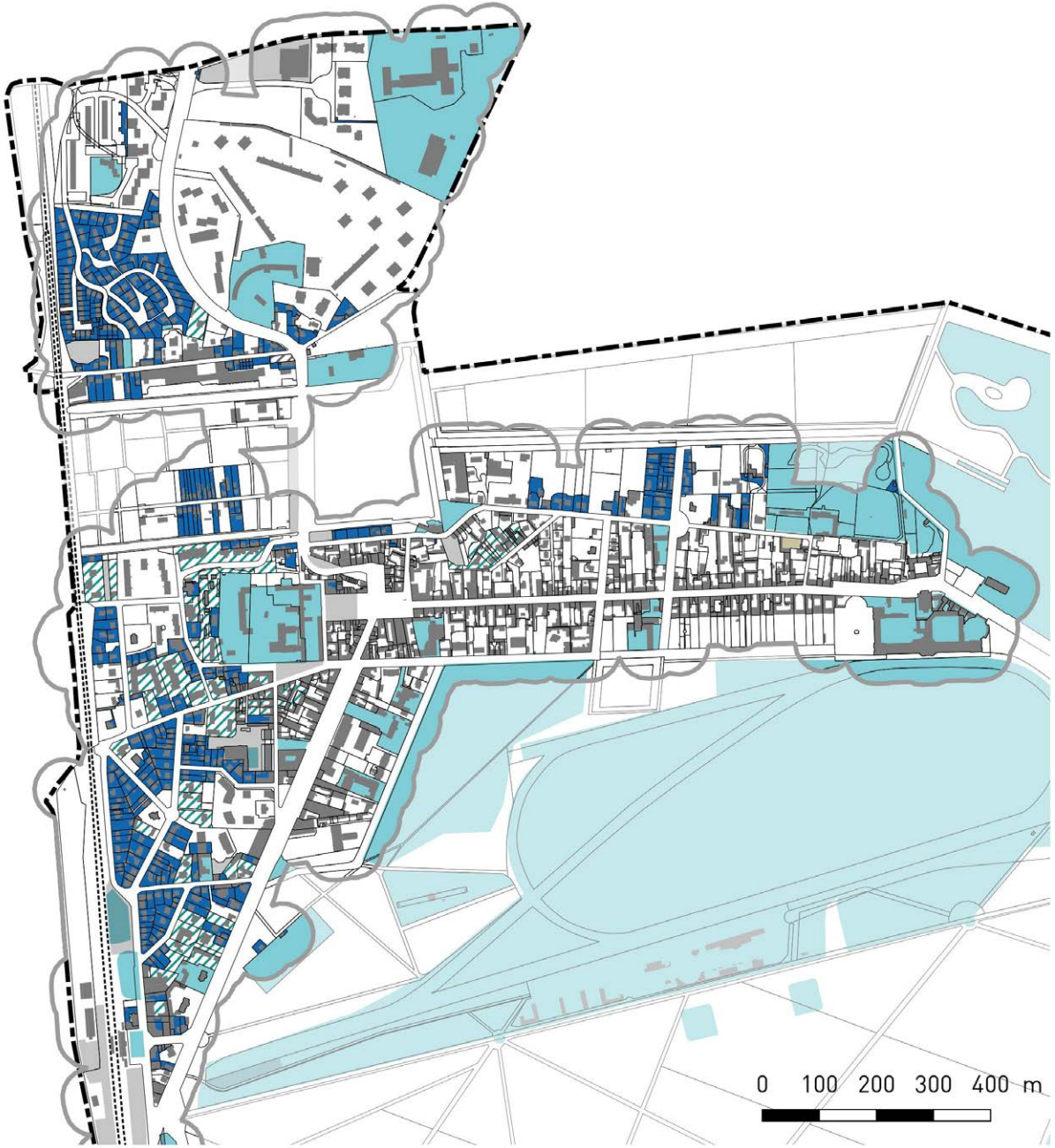
LÉGENDE

- Enveloppe bâtie à maintenir
- Limite communale de Chantilly
- Bâti
- Parcellaire
- Voie ferrée
- Hydrographie

Ces cartes ne montrent en aucun cas des recensements exhaustifs mais permettent seulement de justifier du caractère non mutable des secteurs/parcelles identifiés.

ÉTAPE II -CARTE B

SECTEUR 1



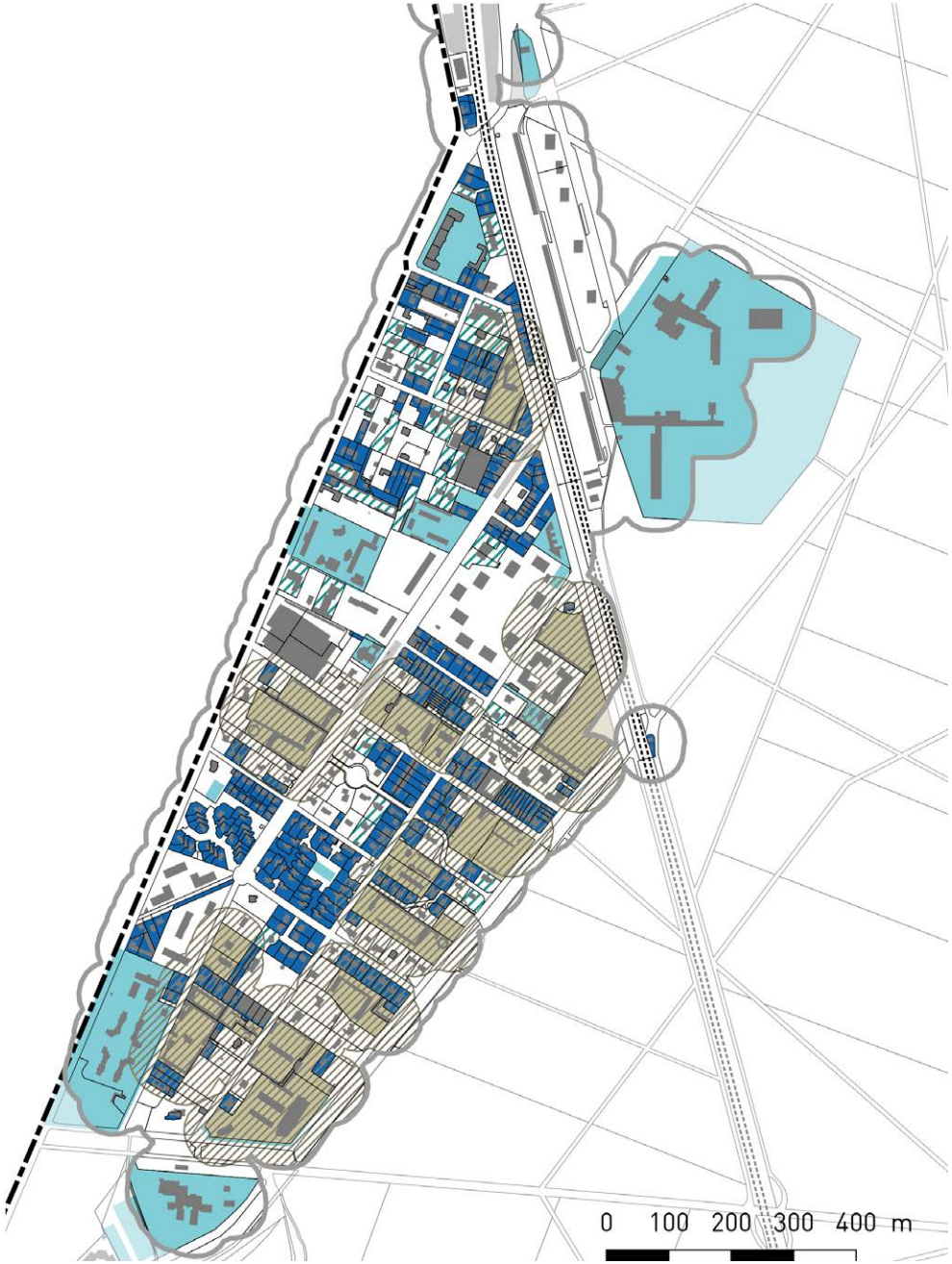
Pour déterminer le potentiel mutable au sein de l'enveloppe urbaine, **ont été retirés:**

- Les écuries
- Les périmètres de protection liés aux écuries (50 m autour des bâtiments)
- Les espaces publics et les équipements publics ou privés
- Les parcelles utilisées pour le stationnement
- Les espaces réservés
- Les parcelles de moins de 800 m² hors centre-ville compte-tenu des densités observées (2 logements sur une parcelle de 800m² soit 1 logement sur parcelle de 400m²)
- Les parcelles dont la configuration ne permet pas une division parcellaire cohérente (accès difficile, implantation du bâti existant en milieu de parcelle, relief contraignant, etc.)

LÉGENDE

- Enveloppe bâtie à maintenir
- Limite communale de Chantilly
- Parcellaire
- Bâti
- Voie ferrée

Ces cartes ne montrent en aucun cas des recensements exhaustifs mais permettent seulement de justifier du caractère non mutable des secteurs/parcelles identifiés.



ÉTAPE II -CARTE B

SECTEUR 2

Pour déterminer le potentiel mutable au sein de l'enveloppe urbaine, **ont été retirés:**

- Les écuries
- Les périmètres de protection liés aux écuries (50 m autour des bâtiments)
- Les espaces publics et les équipements publics ou privés
- Les parcelles utilisées pour le stationnement
- Les espaces réservés
- Les parcelles de moins de 800 m² hors centre-ville compte-tenu des densités observées (2 logements sur une parcelle de 800m² soit 1 logement sur parcelle de 400m²)
- Les parcelles dont la configuration ne permet pas une division parcellaire cohérente (accès difficile, implantation du bâti existant en milieu de parcelle, relief contraignant, etc.)

LÉGENDE

- Enveloppe bâtie à maintenir
- Limite communale de Chantilly
- Parcellaire
- Bâti
- Voie ferrée

Ces cartes ne montrent en aucun cas des recensements exhaustifs mais permettent seulement de justifier du caractère non mutable des secteurs/parcelles identifiés.



ÉTAPE II -CARTE C

SECTEUR 1

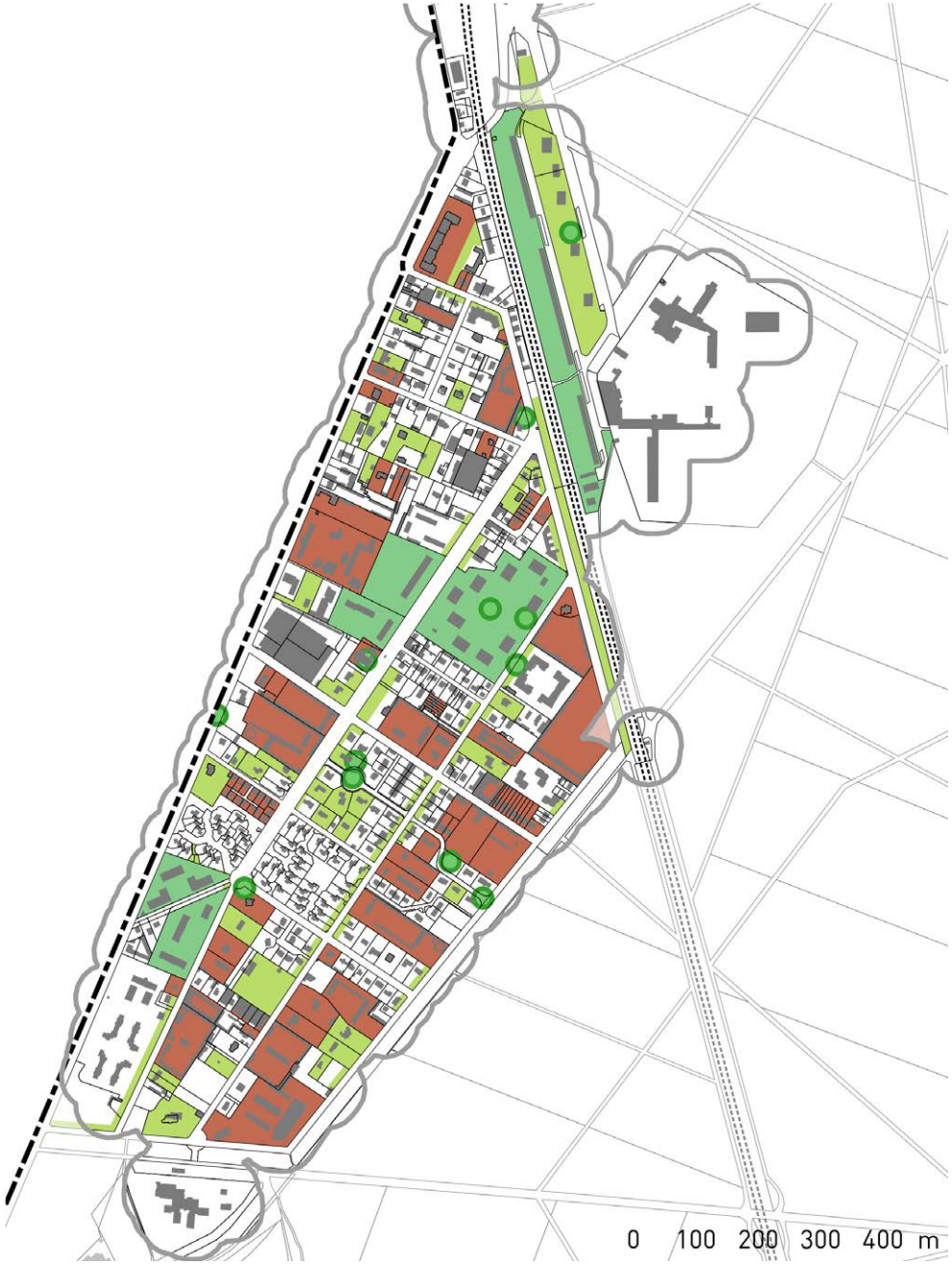
Pour déterminer le potentiel mutable au sein de l'enveloppe urbaine, **ont été retirés:**

- Le patrimoine bâti remarquable ainsi que les monuments historiques classés ou inscrits
- Les tissus anciens représentatifs de l'histoire de la commune.
- Les arbres remarquables
- Les espaces extérieurs liés à l'habitat collectif (jardins, stationnement, etc.)
- Le patrimoine végétal et paysager (jardins, espaces de respiration, etc.)

LÉGENDE

- Enveloppe bâtie à maintenir
- Limite communale de Chantilly
- Parcellaire
- Bâti
- Voie ferrée

Ces cartes ne montrent en aucun cas des recensements exhaustifs mais permettent seulement de justifier du caractère non mutable des secteurs/parcelles identifiés.



ÉTAPE II -CARTE C

SECTEUR 2

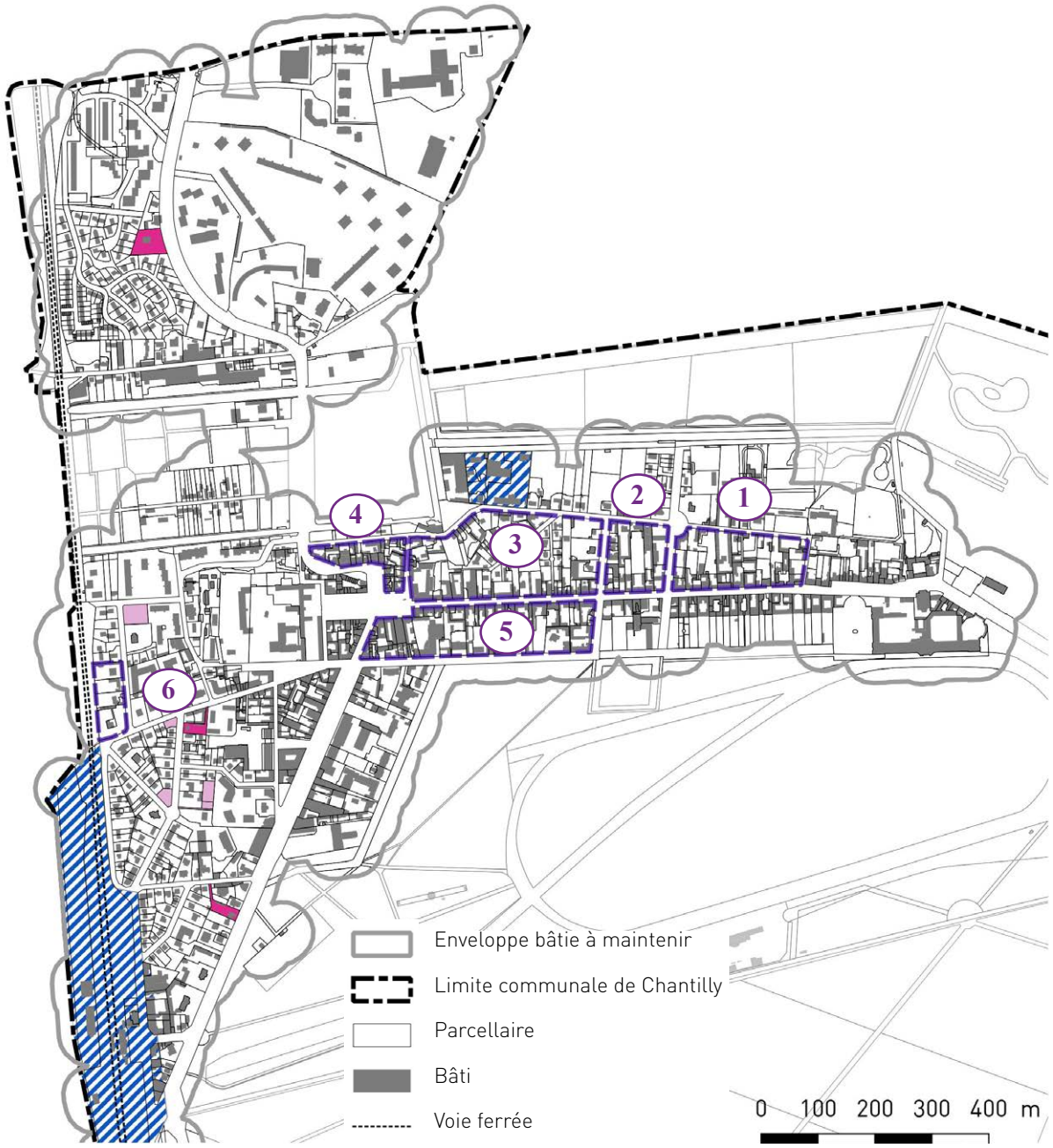
Pour déterminer le potentiel mutable au sein de l'enveloppe urbaine, **ont été retirés:**

- Le patrimoine bâti remarquable ainsi que les monuments historiques classés ou inscrits
- Les tissus anciens représentatifs de l'histoire de la commune.
- Les arbres remarquables
- Les espaces extérieurs liés à l'habitat collectif (jardins, stationnement, etc.)
- Le patrimoine végétal et paysager (jardins, espaces de respiration, etc.)

LÉGENDE

- Enveloppe bâtie à maintenir
- Limite communale de Chantilly
- Parcellaire
- Bâti
- Voie ferrée

Ces cartes ne montrent en aucun cas des recensements exhaustifs mais permettent seulement de justifier du caractère non mutable des secteurs/parcelles identifiés.



ÉTAPE III -LE RÉSULTAT

SECTEUR 1

Le potentiel foncier mobilisable est identifié selon 4 catégories :

Les parcelles libres :

- Parcelles non bâties de type dents creuses,

Les parcelles divisibles :

- Grandes parcelles bâties partiellement occupées qui pourraient être divisées pour construire de nouveaux logements.

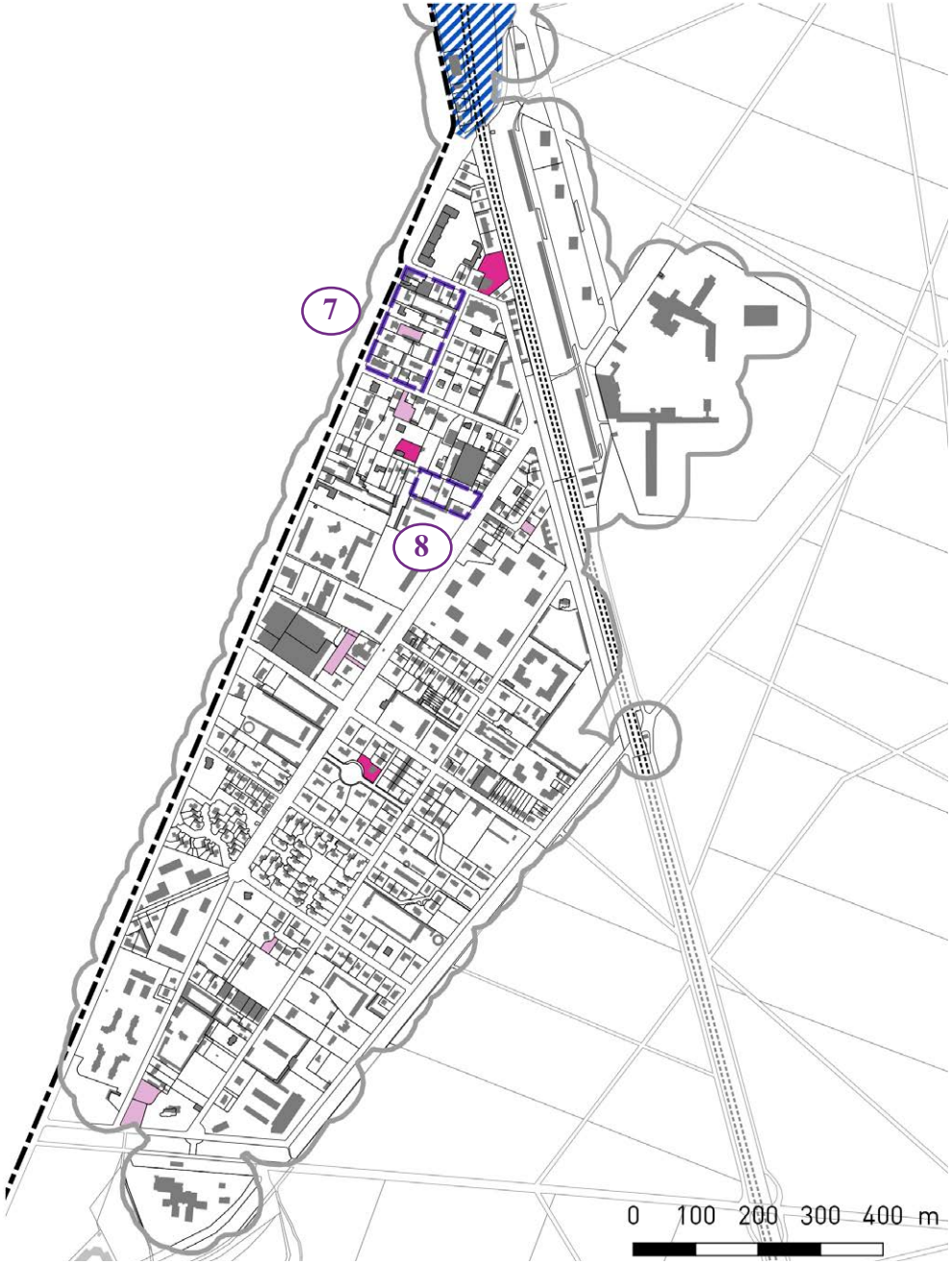
Les secteurs de renouvellement urbain :

Secteurs représentant un enjeu de densification :

- ils peuvent être des secteurs d'habitat en sous densité,
- ils peuvent comprendre des parcelles bâties de type friches urbaines pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un renouvellement.
- ils peuvent comprendre des parcelles libres ou divisibles.

Les secteurs de projets :

- Secteurs stratégiques de renouvellement et de mutation faisant l'objet d'OAP.



ÉTAPE III -LE RÉSULTAT

SECTEUR 2

Le potentiel foncier mobilisable est identifié selon 4 catégories :

Les parcelles libres :

- Parcelles non bâties de type dents creuses,

Les parcelles divisibles :

- Grandes parcelles bâties partiellement occupées qui pourraient être divisées pour construire de nouveaux logements.

Les secteurs de renouvellement urbain :

Secteurs représentant un enjeu de densification :

- ils peuvent être des secteurs d'habitat en sous densité,
- ils peuvent comprendre des parcelles bâties de type friches urbaines pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un renouvellement.
- ils peuvent comprendre des parcelles libres ou divisibles.

Les secteurs de projets :

- Secteurs stratégiques de renouvellement et de mutation faisant l'objet d'OAP.

Enveloppe bâtie à maintenir

Limite communale de Chantilly

Parcellaire

Bâti

Voie ferrée

ÉTAPE III -LE RÉSULTAT

MODALITÉS DE CALCUL ET DÉFINITIONS PRÉALABLES

Surface (dans le tableau ci-après):

Elle correspond à la surface totale des parcelles repérées comme potentiellement mobilisables. Elle inclue les constructions existantes, les voies, les dessertes...

Le coefficient de rétention foncière (dans le tableau ci-après):

Pour estimer la surface réellement mutable, la rétention foncière des propriétaires doit être prise en compte. Elle a été estimée à 30%, ce coefficient correspond aux pratiques observées sur le territoire.

La surface après rétention dans le tableau ci-après):

Elle correspond à la surface totale à laquelle a été appliqué le coefficient de rétention foncière.
Elle est la surface potentiellement mobilisable à laquelle sera appliquée les objectifs de **densité** exprimée en nombre de logement par hectare.

Équivalent logements existants :

- Il s'agit du nombre de logements qui existent sur l'ensemble des parcelles potentiellement divisibles.
- Dans les secteurs de renouvellement urbain, il s'agit d'une estimation du nombre de logements potentiels dans le bâti existant identifié comme «renouvelable». L'estimation a été réalisée à partir :
  - des données cadastrales,
  - de coefficients de surfaces,
  - de moyennes établies par secteurs (hauteurs, taille des logements,etc.)compte-tenu de l'analyse des formes urbaines.
  - des critères de mutabilité détaillés dans la page précédente.

L'objectif de densité :

Les densités envisagées ont été estimées au regard :
- des objectifs de densité de la loi ALUR,
- des tissus existants,
- des projets en cours.

Les densités affichées résultent d'une moyenne entre des densités fortes (70-85 log/ha : appliquées aux tissus denses) et des densités plus faibles (20-30 log/ha : appliquées aux tissus d'habitat individuel).

Nombre de logement possibles au total :

C'est le nombre de logement calculé à partir de la surface après rétention multipliée par la densité.

Nombre de logement potentiels :

C'est le nombre de logement possibles au total auquel est déduit le nombre de logements existants.

ÉTAPE III -LE RÉSULTAT

DÉTAILS DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Foncier mutable		Surface (ha)	Coef. de rétention	Surface après rétention (ha)	Equivalent log. existants	Objectifs de densité log./ha	Nb log. possibles au total	Nb de logements potentiels
Parcelles Libres		0,94	30%	0,65	0	35	23	**23**
Parcelles Divisibles		0,84	30%	0,58	15	35	20	**5**
Potentiel mutable en secteur de renouvellement urbain	1	0,51	30%	0,35	15	60	21	6
	2	0,61	30%	0,42	14	60	25	11
	3	0,46	30%	0,33	24	85	27	3
	4	0,19	30%	0,13	11	85	11	0
	5	0,99	30%	0,69	39	85	58	19
	6	0,64	30%	0,45	4	80	36	32
	7	0,45	30%	0,32	3	80	25	22
	8	0,26	30%	0,18	2	80	14	12
	Total	**4,12**	30%	**2,88**	112	77	217	105
Potentiel en secteurs de projets	Secteur Manse	1,03						**20**
	Secteur Gare	9,35						**100**
TOTAL								**253**

Les parcelles libres permettraient de construire **23 logements.**

Les parcelles divisibles permettraient d'accueillir **5 logements supplémentaires.**

Le potentiel mutable identifié dans les secteurs de renouvellement urbain permettrait la création de **105 logements supplémentaires.**

Les secteurs de projets permettraient la création d'environ **120 logements** (100+20).

Le potentiel foncier identifié permettrait la création de 23 + 5 + 105 + 20 + 120 = ~250 logements.

Une ville, qui dispose d'une identité forte et marquée…





Lecture sensible du territoire



… Mais une commune en partie morcelée, où les espaces publics sont à conforter et mettre en valeur

Quelles synergies et dynamiques pour maintenir et renforcer la qualité du cadre de vie ?

A RETENIR...

- **Une identité territoriale affirmée** : jardins Le Nôtre, forêt, histoire princière, eau et activité hippique marquent les paysages. Une commune aux nombreux atouts et idéalement située pour le développement de l'activité touristique.

- **Des phases d'urbanisation successives** contraintes par les éléments naturels structurants et protégés de la commune.

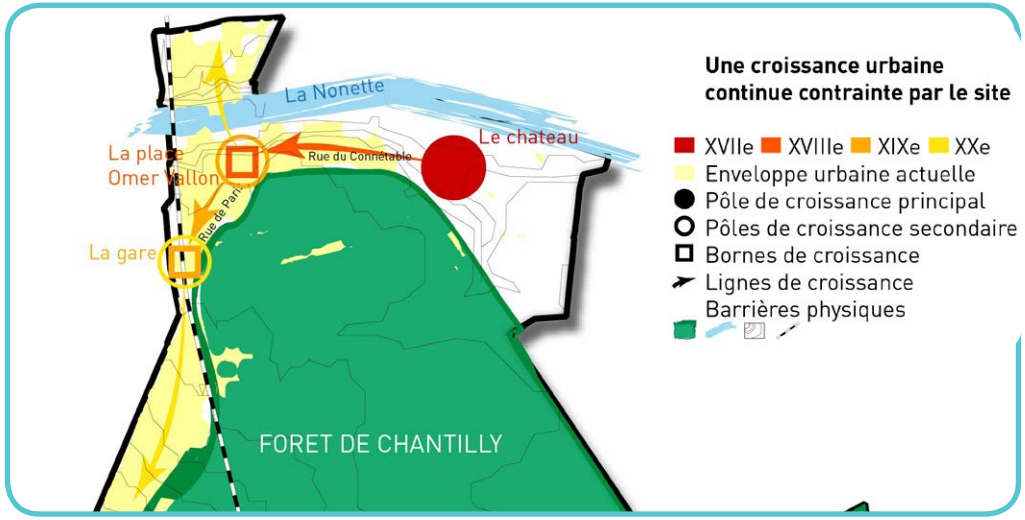
- **Des liens et des continuités à améliorer** entre les différents quartiers.

- **Un patrimoine bâti et naturel remarquable : qu'ils soient privés, publics, de type «ordinaire» ou majestueux, à valoriser et préserver**.

- **Une commune dynamique à l'origine de nombreux projets** de nature différente : habitat (279 logements en projet) , économie, espaces publics, stationnement, équipements...

- **Des quartiers aux ambiances propres à conforter.**

- **Un environnement bâti en ville** participant à la qualité du cadre de vie, aujourd'hui moins protégée et **particulièrement localisée dans le quartier du Bois Saint Denis à maintenir.**



ENJEUX...

- **Préserver et valoriser les différents paysages historiques, forestiers, de vallée et d'activité hippique constituant la commune.**

- **Assurer le développement de Chantilly en lien avec les territoires voisins et conforter son statut de pôle structurant à l'échelle intercommunale.**

- **Affirmer le rôle du centre historique par le renforcement de ses équipements, services, espaces publics de qualité, son foncier à valoriser pour le développement urbain.**

- **Renforcer les continuités entre les différents quartiers pour une meilleure unité de la ville.**

- **Maintenir la qualité et la forme urbaine du Bois Saint Denis, véritable «quartier jardin» à préserver.**

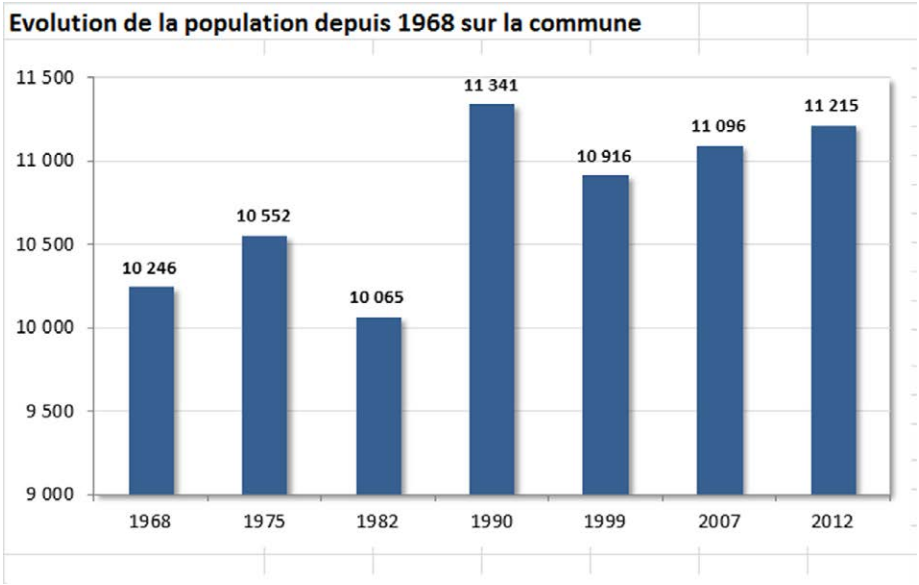
- **Améliorer la distinction des usages dans les espaces publics.**

III. DÉMOGRAPHIE, HABITAT

A. Population

1. Les grandes caractéristiques

Évolution de la population municipale sur Chantilly entre 1968 et 2012



Source: INSEE, RP 1968 à 2012 - population sans doubles comptes jusqu'en 1999 et municipale en 2012

Composante de la croissance récente- depuis 1990

Facteurs d'évolutions de la population par période	Chantilly	communauté de communes de l'aire cantilienne	Oise	France
Facteurs d'évolutions de la population 1999 à 2012				
Variation annuelle de la population en %	0,19%	0,33%	0,40%	0,59%
due au solde naturel en %	0,16%	0,28%	0,51%	0,35%
due au solde migratoire en %	0,03%	0,04%	-0,11%	0,24%
Facteurs d'évolutions de la population 1990 à 1999				
Variation annuelle de la population en %	-0,38%	0,06%	0,55%	0,34%
due au solde naturel en %	0,46%	0,37%	0,60%	0,35%
due au solde migratoire en %	-0,84%	-0,31%	-0,05%	-0,01%

Source: INSEE, RP 2012

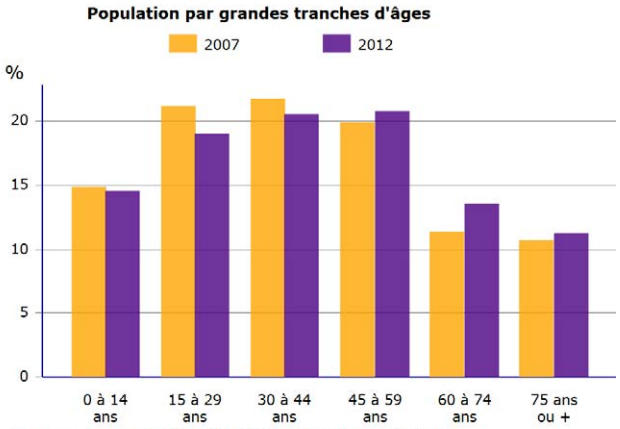
Une population qui se stabilise depuis 1990

En 2012, la commune de Chantilly comptait **11 215 habitants**. Après une forte hausse au début des années 1980, la population cantilienne a baissé de 425 habitants entre 1990 et 2000. Depuis 2000 la commune se trouve en légère progression.

Cette évolution s'explique d'abord par **un taux de croissance migratoire qui a été négatif** (entrées et sorties de la commune), et qui se trouve en légère progression, passant de -0,84% à +0,03% entre 1990 et 2012, Chantilly accueille de nouveau plus d'habitants qu'elle n'en perd.

Ce solde migratoire stabilisé permet de compenser par un taux de croissance naturel en diminution et en dessous des moyennes départementales et nationales (0,16% sur Chantilly contre 0,51% dans l'Oise).

En 2012 la commune a regagné un peu d'habitants. En effet, les dernières données INSEE comptabilisaient **11 215 habitants** sur Chantilly (Source : INSEE, RP2012).



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2012	%	2007	%
Ensemble	9 583	100	9 431	100
Agriculteurs exploitants	23	0,2	17	0,2
Artisans, commerçants, chefs entreprise	218	2,3	251	2,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 520	15,9	1 349	14,3
Professions intermédiaires	1 696	17,7	1 762	18,7
Employés	1 662	17,3	1 770	18,8
Ouvriers	888	9,3	879	9,3
Retraités	2 379	24,8	2 243	23,8
Autres personnes sans activité professionnelle	1 196	12,5	1 160	12,3

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires.

Un vieillissement de la population

Si Chantilly connaît une progression du nombre d'habitants s'est principalement due à un déficit migratoire nul. Depuis 2007, Chantilly a retrouvé une certaine **une attractivité**.

Cependant, la progression est ciblée sur les tranches d'âge supérieures à 49 ans et un accueil des populations des cadres et retraités. En parallèle, il faut rappeler l'observation du départ des familles avec enfants des dernières années.

La population cantilienne vieillit. Avec un indice de jeunesse inférieur à 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

L'indice de jeunesse de la commune continu de décroître.

Jeunesse et personnes âgées - données de synthèse (Source: INSEE, RP 2012)

Indice de jeunesse	Chantilly
Indice jeunesse 2012	0,78
Indice jeunesse 2007	0,90
% des 60 ans et + en 2012	25%
% des 75 ans et + en 2012	11%

Méthode / définition : l'indice de jeunesse correspond au rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Si il est supérieur à 1, les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans. Si il est inférieur à 1, le rapport s'inverse, les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

Évolution de la taille moyenne de ménages (Source: INSEE, RP 2012)

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1999			
Taille des ménages	1999	2007	2012
Chantilly	2,18	2,01	2,01
communauté de communes de l'aire cantilienne	2,49	2,35	2,29
Oise	2,67	2,52	2,45
France	2,42	2,30	2,26

Ménages selon leur composition

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires.

	Population des ménages				Nombre de ménages			
	2012		2007		2012	%	2007	%
Ensemble	**10 710**	*100%*	**10 627**	*100%*	5 329	*100*	5 279	*100*
Ménages d'une personne	2 218	*21%*	2 200	*21%*	2 218	*41,6*	2 200	*41,7*
hommes seuls	904	*8%*	896	*8%*	904	*17*	896	*17*
femmes seules	1 313	*12%*	1 305	*12%*	1 313	*24,6*	1 305	*24,7*
Autres ménages sans famille	214	*2%*	228	*2%*	105	*2*	90	*1,7*
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	8 278	*77%*	8 199	*77%*	3 007	*56,4*	2 988	*56,6*
un couple sans enfant	2 730	*25%*	2 691	*25%*	1 335	*25,1*	1 329	*25,2*
un couple avec enfant(s)	4 383	*41%*	4 376	*41%*	1 184	*22,2*	1 184	*22,4*
une famille monoparentale	1 166	*11%*	1 132	*11%*	488	*9,2*	475	*9*

2. Quels types de ménages sur le territoire ?

Une baisse de la taille moyenne des ménages générant un besoin en logements

Jusqu'en 207, **la taille des ménages diminue rapidement**, à l'image de la tendance nationale. Depuis 2007 le desserrement s'est stabilisé à 2,01 personne par ménage.
Le taux de desserrement des ménages est cependant **plus important sur la commune** que dans les autres collectivités.

Un poids important des personnes seules parmi les ménages

Le taux des personnes vivant seules est important (21%), soit 41,6% des ménages. Ce taux est supérieur à ceux des moyennes nationale, départementale et de la CCAC.
La part des familles monoparentales est la même que celle observée à l'échelle nationale (9%).

Des niveaux de revenus fiscaux confortables

La médiane du revenu disponible par unité de consommation des habitants de Chantilly est de 24 236€. Elle est supérieure aux référents départementaux et nationaux : 20 216€ dans l'Oise et 19 786€ en France .
A l'échelle de l'intercommunalité, la médiane du revenu des habitants de Chantilly est inférieure à celle CCAC : 27 325€.
(Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal)

B. Habitat et structure du parc de logements

Type de logements en 2012								
2012	Logements	part	Résidences principales	part	Résidences secondaires	part	Logements vacants	part
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
Chantilly	5 902	100%	5 332	90,3%	183	3,1%	387	6,6%
Type de logements en 2007								
Chantilly	5 722	100%	5 279	92,3%	144	2,5%	299	5,2%

Statut d'occupation des résidences principales en 2012									
INSEE 2012	Propriétaires		Locataires (hors HLM)		HLM		Logés gratuitement		Total
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu
Chantilly	2 130	40%	1 611	30%	1 348	25%	244	5%	5 332
communauté de communes de l'aire cantilienne	12 167	63%	4 041	21%	2 530	13%	588	3%	
Oise	200 067	62%	58 367	18%	57 573	18%	6 425	2%	
France	16 310 483	58%	7 141 277	25%	4 117 237	15%	698 571	2%	
Statut d'occupation des résidences principales en 2007									
INSEE 2007	Propriétaires		Locataires (hors HLM)		HLM		Logés gratuitement		Total
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu
Chantilly	2 130	40%	1 819	34%	1 071	20%	258	5%	5 279

Un parc de résidences principales à dominante locative mais bien équilibré

Le parc de logements cantilien est composé majoritairement de résidences principales : 90% (Source : INSEE, RP2012).

Le taux de vacance est légèrement supérieur à la tendance de la CCAC : 6,6% sur Chantilly contre 5,8% et 6,5% dans l'Oise. Si la commune a connu un phénomène de récupération de logements vacants entre 1999 et 2010 passant de 455 à 384 logements *(Source : INSEE, RP2010)*, il a de nouveau progressé entre 2007 et 2012 en passant de 299 à 387 *(Source : INSEE, RP2012)*.

La part des propriétaires est stable depuis 2007 à 40% soit 2 130 propriétaires occupants. (Source : INSEE, RP2012).

Avec 55% de locataires contre 40% de propriétaires occupants **Chantilly compte plus de locataires que de propriétaires**. **Parmi ces premiers, on note une part importante de locataires HLM (25%), part qui a évolué depuis 2007 (20%) et nettement supérieure à celles de la CCAC (13%) ou du département (18%).**

De par sa position, **la commune connaît des niveaux de prix élevés** proches de la première couronne d'Île de France : entre 1692 euros et 4933 € le m², 2900€/m² pour une maison. On notera aussi une légère évolution des prix à la baisse depuis 1 an (-2,5%) (Source : Meilleurs agents.com).

Nombre de pièces dans les résidences principales en 2012 (pourcentage)					
INSEE 2012	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Chantilly	6%	20%	28%	21%	15%
communauté de communes de l'aire	4%	12%	18%	18%	38%
Oise	4%	9%	18%	24%	37%
France	5%	10%	18%	21%	29%

Nombre de pièces dans les résidences principales en 2007 (pourcentage)					
INSEE 2007	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Chantilly	7,8%	16,5%	30,4%	20,6%	17,0%

Nombre de pièces dans HLM en 2012 (chiffres bruts)					
INSEE 2012	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Chantilly	55	272	448	401	173
	4%	20%	33%	30%	13%

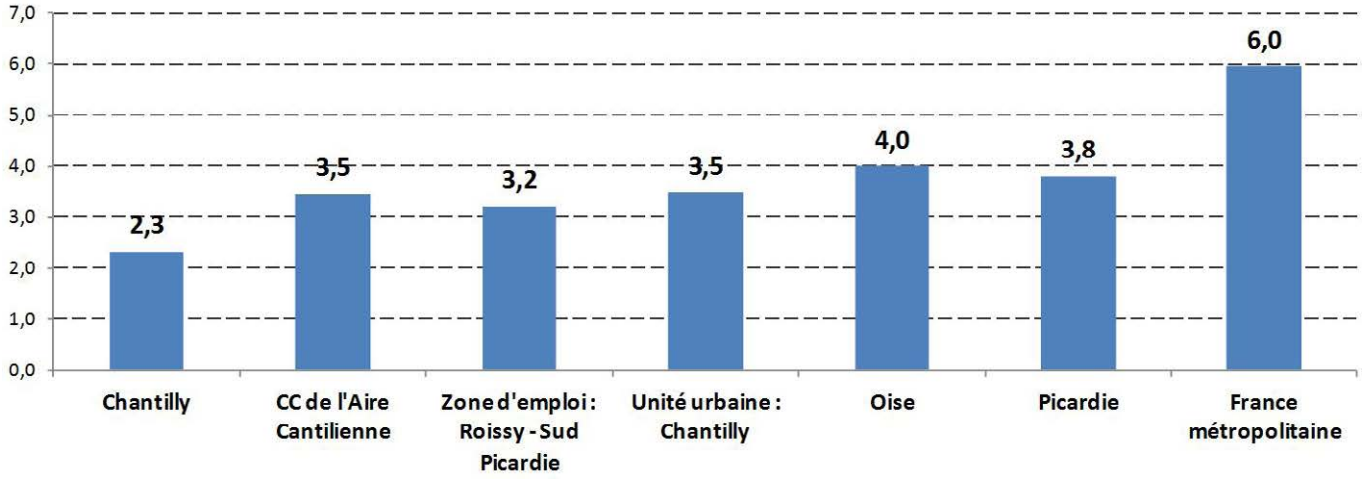
Un parc privé plutôt orienté sur les logements moyens, un parc social locatif à vocation familiale

Dans le parc privé, la commune présente une part importante de petits et moyens logements. En effet les 2 et 3 pièces représentent 48% des logements propriétaires occupants contre 27% dans l'Oise et 28% en France.

Depuis 2007, on note un léger recul des tout petits et des très grands logements.

Dans le parc HLM, ce sont les logements familiaux moyennement grand qui dominent. On note ainsi la part importante des logements de 3 et 4 pièces qui représentent 63% des logements contre 41% dans l'Oise et 39% en France.

Indice de construction pour 1 000 habitants entre 1999 et 2010
(Source : Sitadel 2012 ; INSEE, RP 2010)



Un niveau de constructions neuves mesuré

Chantilly a peu construit ces dernières années avec une moyenne de 25 logements neufs par an entre 1999 et 2009. Ainsi, l'indice de construction de la commune est plus faible que ceux de la CCAC et de l'Oise ce qui se justifie notamment par des contraintes spatiales et réglementaires fortes.

Chantilly connaît un pic de construction en 1996 et 2006 avec respectivement près de 160 et 90 logements commencés.

Entre 2007 et 2012 l'indice de construction s'est élevé pour passé à 3,2. Sur la même période, il y a eu 36 nouveaux logements/an créés (logements neufs + changements de destination + division en logements...)

RETROSPECTIF CHANTILLY					
	2007		var.an	2012	
population municipale	11096			11215	
			24		
Croissance annuelle			0,21%		
solde naturel					
en % par an			0,16%		
solde migratoire					
en % par an			0,03%		
population des ménages	10627			10710	
taille moyenne des ménage	2,01			2,01	
taux de desserrement			0,00%		
parc logements	5722		36	5902	
résidences principales	5279	92%	11	5332	90%
résidences secondaires	144	3%	8	183	3%
logements vacants	299	5,2%	18	387	6,6%
renouvellement /an			4		
taux de renouvellement/an			0,08%		
RENOUVELLEMENT			4		
VARIATION RES SEC			8		
VARIATION LOG VAC			18		
DESSERREMENT			2		
POINT MORT			31		
EFFET DEMOGRAPHIQUE			8		
construction neuve/an			36		
indice constr.neuve			3,2		

Le point mort 2007-2012 exprimé en logements/an
(Sources : INSEE, RP 2012 ; SITADEL 2015, données communales)

Un niveau de construction qui s'accroît et qui permet d'envisager une légère accélération

Si jusqu'en 2009 la mise sur le marché de nouveaux logements (construction neuve, renouvellement, récupération de logements vacants) permettait difficilement de stabiliser la population cantilienne, depuis 2007 les nouveaux projets ont permis d'inverser la tendance.

Entre 2007 et 2012 , la création de 36 logements par an permet de dépasser le point mort (31 logements/an) et assure la croissance de la population.

De nombreux projets s'engagent sur le territoire et les opportunités du secteur de Gare permettront de renforcer l'attractivité communale et de maintenir sa croissance même si le nombre de logements créés par an devait légèrement fléchir.

Méthode / définition : **la notion de point mort détermine le nombre de logements qui ont du être construit pour arriver à maintenir sur un territoire la population en place**. Ces besoins «endogènes» sont la somme de trois phénomènes :

- **Le desserrement des ménages:** La taille des ménages diminue. Il faut donc plus de logements pour arriver à loger un nombre équivalent de personnes.

- **Le renouvellement du parc:** Le parc de logements se transforme en permanence. Certains logements font l'objet de réhabilitation, ils sont alors indisponibles pendant un temps, d'autres font l'objet de division, on crée alors du logements sur de l'existant. La notion de renouvellement du parc permet de faire la synthèse de l'ensemble des ces mouvements qui participe à la création ou à la diminution du stock de logements dans le parc existant.

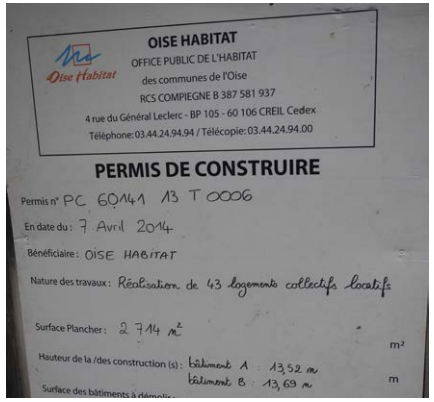
- **La variation des logements vacants et des résidences secondaires:** La baisse de la vacance ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales constituent le troisième facteur de variation de l'offre de logements.

C'est la somme de ces trois facteurs qui détermine le point mort. Si la construction neuve a été supérieure à ce point mort, alors une partie des logements construits a permis de soutenir la croissance démographique, on parle alors d'effet démographique.

A RETENIR...

- **Une population qui augment régulièrement**, environ 11 215 habitants en 2012.
- **Une taille moyenne des ménages qui se stabilise** (liés au desserrement naturel des ménages).
- **Une population qui vieillit** à laquelle il s'agit de proposer des services adaptés.
- Un poids des personnes seules important parmi les ménages de la commune.
- **Une progression sensible de l'emploi depuis 1999.**
- **Un parc de résidences principales bien équilibré** (56% de locataires contre 41% de propriétaires).
- Un parc privé plutôt orienté sur les logements de tailles moyenne.
- Un parc à vocation sociale assez familiale.
- Un niveau de constructions neuves à maintenir.
- Une **construction nécessaire de 25 à 35 logements minimum par an pour maintenir la progression actuelle de la population** d'ici 2027.





ENJEUX

- **Viser un niveau de population en rapport avec le niveau d'équipements et de services de la ville (environ 12 000 habitants d'ici 2027).**
- **Développer et maintenir une offre de logements plus diversifiée permettant le maintien des équilibres socio-démographiques.**
- **Stabiliser les familles avec enfants sur le territoire communal.**
- **Préserver des équilibres entre statuts d'occupation.**
- **Favoriser la diversité des parcours résidentiels dans la commune.**
- **Faciliter l'accession à la propriété des jeunes ménages notamment parmi les actifs travaillant sur la commune.**
- **Suivre et encadrer les éventuelles divisions de logements.**

IV.
ACTIVITÉS ET TISSU ÉCONOMIQUE

A. Bassin et pôle d'emplois

Population active de 15 à 64 ans en 2012					
	2012		2007		
INSEE 2012	Actifs 15-64 ans		Actifs 15-64 ans		Nombre d'emplois proposés pour 100 actifs résidents sur le territoire en 2012
	Absolu	%	Absolu	%	
Chantilly	5 952	79,6%	5 980	80,6%	100
communauté de communes de l'aire cantilienne	22 288	76,3%	22 361	75,0%	69
Oise	390 431	73,6%	384 922	72,8%	80
France	30 467 487	72,8%	29 540 311	71,4%	99

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

Type d'emplois occupés par les actifs sur leurs lieux de travail en 2012										
INSEE 2012	Agriculture		Industrie		Construction		Commerces / Services / Transports		Administration publique et Santé	
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
Chantilly	69	1%	189	3%	200	4%	3 067	55%	2 043	37%
communauté de communes de l'aire cantilienne	280	2%	1 200	8%	627	4%	7 752	53%	4 860	33%
Oise	6 484	2%	46 589	17%	18 757	7%	113 693	41%	89 113	32%
France	744 643	3%	3 377 262	13%	1 811 205	7%	12 123 122	46%	8 280 990	31%

Source: INSEE, RP 2012

Chantilly, un pôle d'emploi affirmé et en développement organisé autour de l'activité hippique et du secteur tertiaire

Bénéficiant d'une **situation géographique privilégiée** (aux portes du bassin parisien), la commune de Chantilly, avec **5 491 emplois salariés en 2012**, s'est consolidé comme **un pôle d'emploi**. La commune présente **un rayonnement** qui va au delà de ses frontières et qui attire des actifs extérieurs (Indice de concentration de l'emploi de 100,3 en 2012).

Le taux de **chômage est inférieur à la moyenne départementale (12,9%)** et se stabilise autour de 9,1% (8,5% en 2007). La commune enregistre un **taux de population active de 79,6 %** dont :

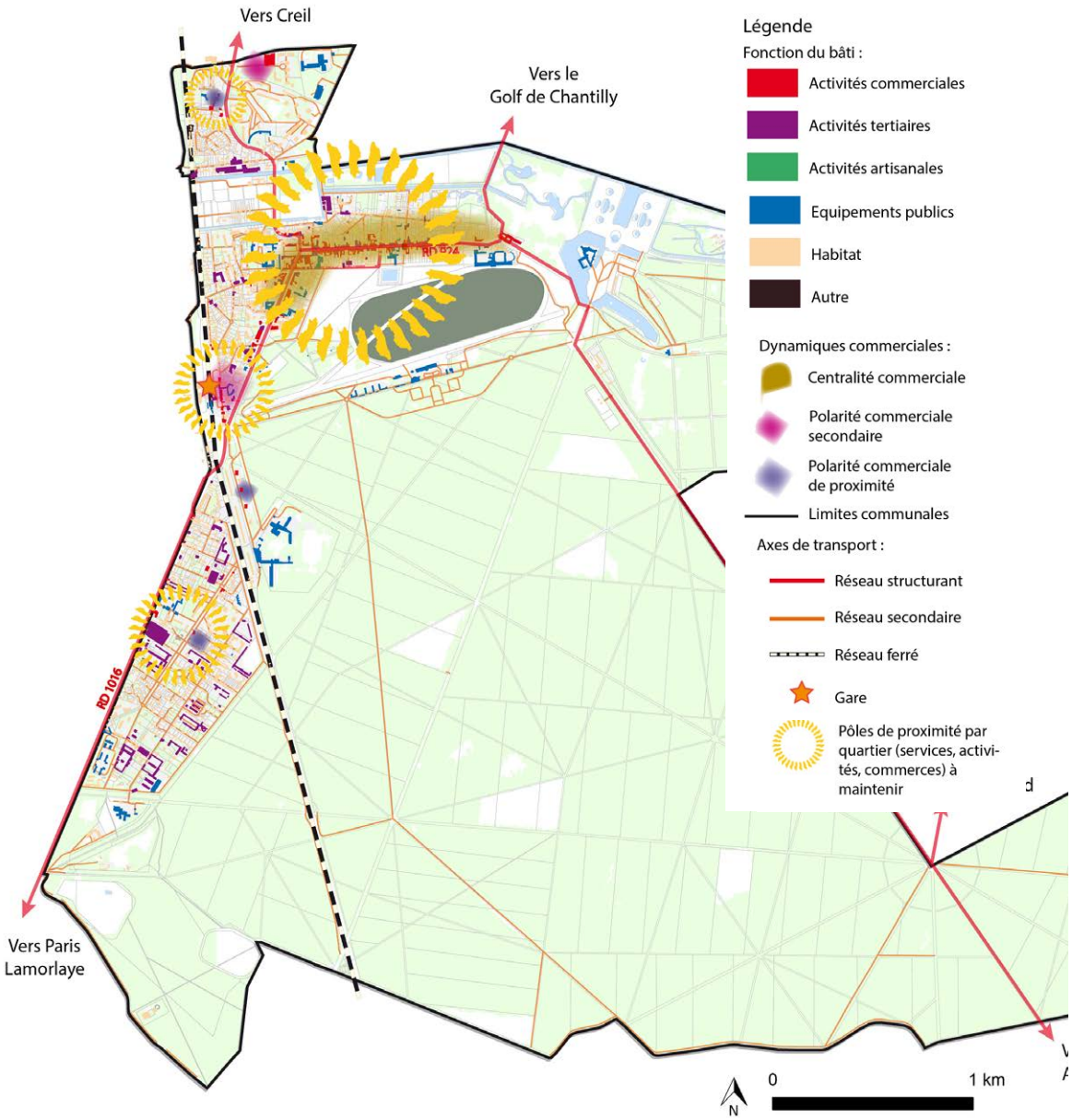
- 20% des actifs travaillent sur la commune
- 77% des actifs travaillent dans le département.

Avec un indice de concentration de l'emploi supérieur à 100, **le nombre d'emplois offerts sur le territoire est plus important que le nombre d'actifs résidant sur Chantilly**. La commune **concentre plus de 38,6 % des emplois de la Communauté de Commune de l'Aire Cantilienne** elle se positionne, de faite, comme un territoire moteur en terme d'emplois notamment dans le domaine hippique. En effet, ce sont près de 2000 emplois directs et indirects qui vivent de l'activité hippique aujourd'hui.

Enfin, si la prédominance des emplois tertiaires confère à cette commune une offre conséquente et diversifiée en terme d'entreprises de commerces et de services cela occasionne, de facto, une certaine **spécialisation du tissu économique communale.**

B. Commerces et activités

Une importante offre commerciale et de services



La commune offre **5 491 emplois** (dont 4809 emplois salariés) répartis au sein de **1058 établissements** (en 2014 / et **947 en 2012**) et majoritairement représentés dans les secteurs :

- **du commerce, des transports et services divers** (55% des emplois)
- **de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale** (37% des emplois)

Sur son territoire, Chantilly bénéficie :

- **Des établissements tertiaires** qui, de par leurs effectifs, **concourent grandement au dynamisme économique local** : EDI Informatique et France Abonnement.

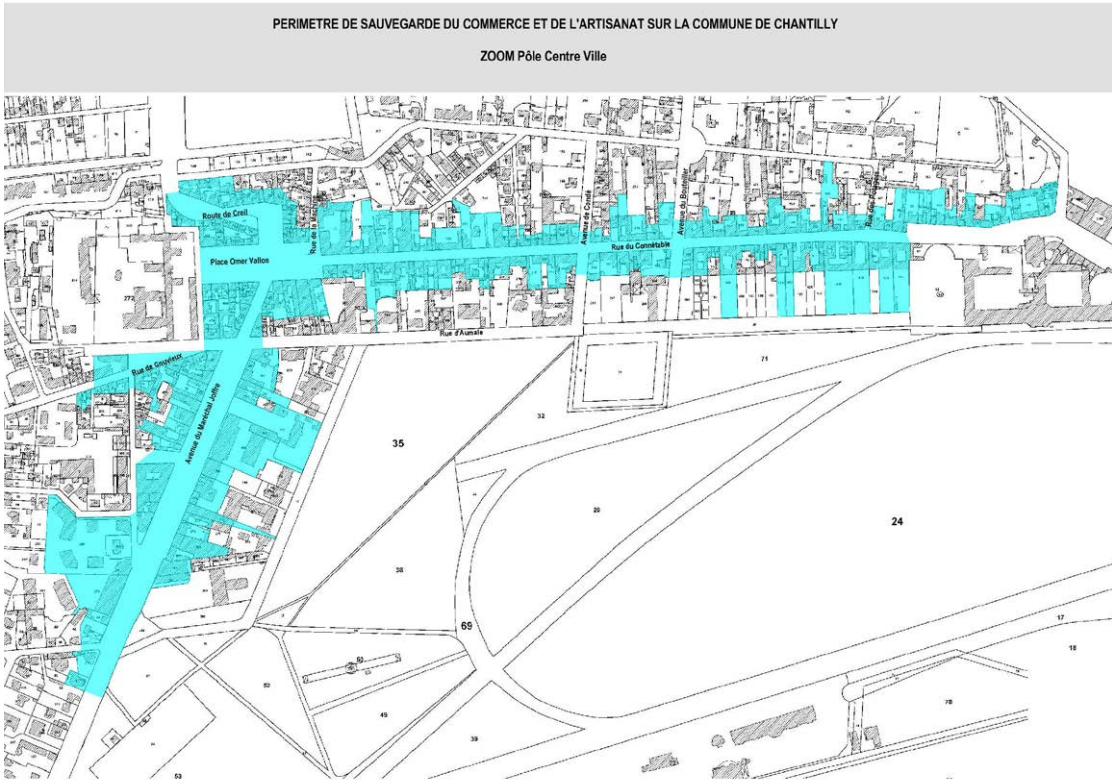
- **D'entreprises artisanales et industrielles qui appartiennent principalement au domaine des services.** On en recense quelques unes dans les domaine du bâtiment, de l'aménagement d'espaces verts et de l'automobile. Ces dernières sont assez dispersées sur le territoire et sont le plus souvent enclavées dans le tissu urbain.

- **D'un supermarché de taille intermédiaire situé au nord du territoire en limite communale avec la Ville de Gouvieux.**

- D'une forte **activité commerciale** qui est essentiellement localisée en centre-ville le long de deux artères : la rue du Connétable et l'avenue du Maréchal Joffre. **Les commerces y sont très diversifiés** : boulangeries - pâtisseries, fleuristes, pharmacies, magasins haut de gamme , prêt à porter... Par ailleurs, des **polarités commerciales secondaires et de proximités** irriguent les autres quartiers. La ville est également **bien desservie par les services** notamment dans le domaine de l'immobilier et du conseil en entreprise.

B. Commerces et activités

Pérenniser et diversifier l'offre commerciale



Source: ÉTUDE PRÉALABLE A LA DÉLIMITATION D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DES FONDS ET DES BAUX COMMERCIAUX ET ARTISANAUX, CCI (Cf. Annexe 9 du PLU)

La ville de Chantilly a sollicité la CCI de l'Oise (CCIO) pour mener une étude préalable à la d**élimitation d'un périmètre de sauvegarde des fonds et des baux commerciaux.**

Les enjeux et objectifs pour la ville sont :

- Mieux maîtriser le développement commercial,
- Pérenniser la présence des entreprises du commerce et de l'artisanat dans le centre ville et dans les quartiers et,
- Diversifier l'offre commerciale.

LE CENTRE-VILLE : il convient de consolider l'appareil commercial et de renforcer la diversité du centre-ville, notamment en favorisant l'installation de commerces en équipement de la personne et commerces de bouche. Le périmètre concerne la rue du Connétable, l'avenue du Maréchal Joffre, la Place Omer Vallon, la rue de Gouvieux, la rue de la machine et la route de Creil.

LES PÔLES DE QUARTIER : Ces pôles constituent un service de proximité pour les habitants et permettent de maintenir un lien social. Il a été noté, précédemment, une fragilité commerciale de ces quartiers et même un déséquilibre pour l'appareil commercial du quartier de la gare.
Le périmètre concerne différents secteurs :

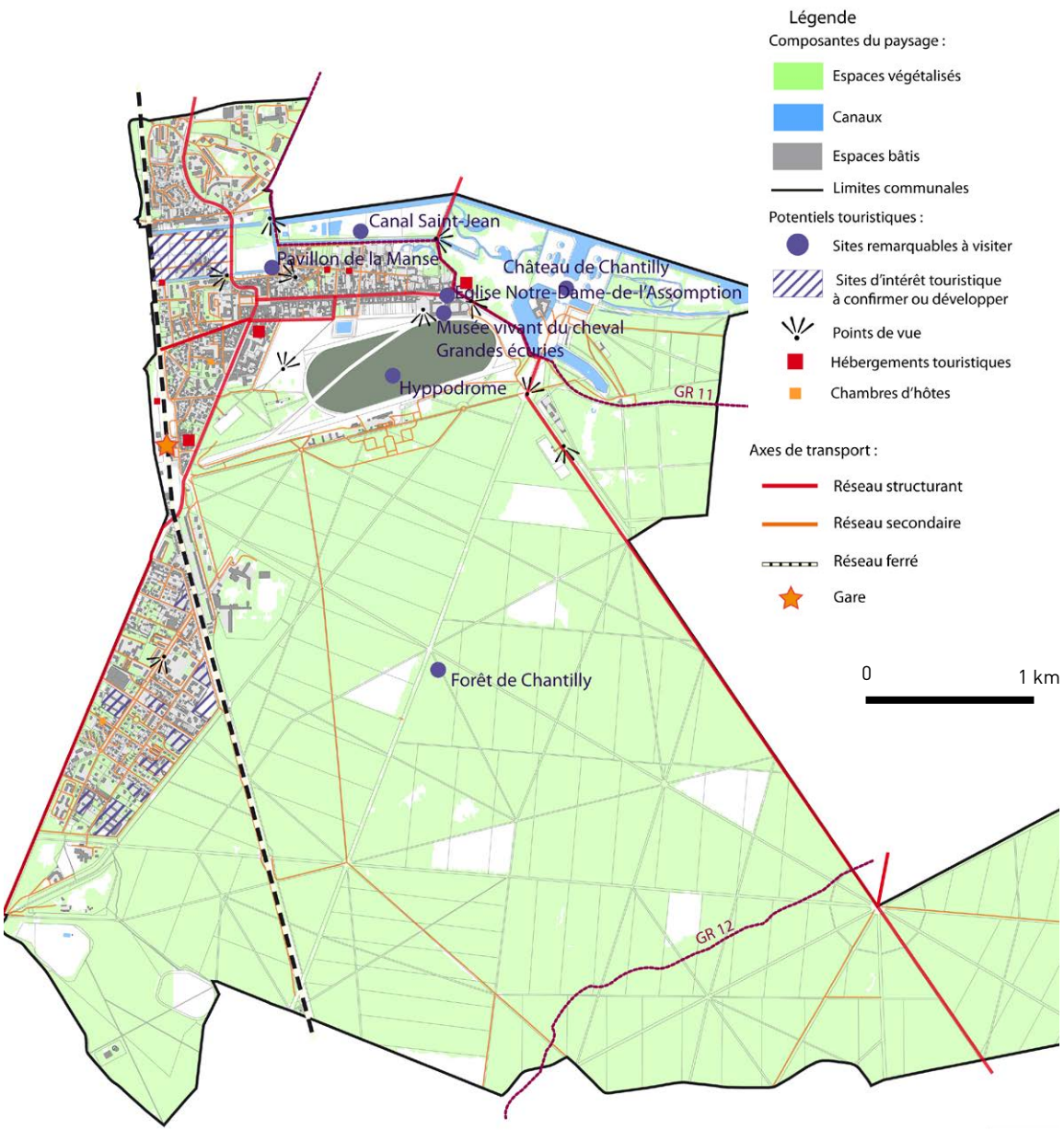
- Le pôle de la gare : rue des otages, place de la gare, rue d'Orgemont, rue Roger Herlin
- Le pôle Saint Denis : Avenue Marie Amélie et rue du Bois Saint Denis
- Le pôle Lefébure : Centre commercial Michel Lefébure, rue du Général De Gaulle

Ces cinq dernières années, l'appareil commercial de Chantilly a connu une mutation plus importante que d'autres pôles secondaires du département, fragilisant son équilibre. On peut constater une diminution du nombre de commerces attractifs et structurants.

Ainsi, Les périmètres permettront globalement de préserver l'attractivité spécifique des pôles commerciaux structurants recensés, que ce soit celui du centre ville et des pôles de quartiers.

C. Le tourisme

Un dynamisme touristique porté par le Domaine de Chantilly et l'activité hippique



Le territoire jouit également d'une forte attractivité touristique, largement portée par **le Domaine de Chantilly**, son château, son parc, ses Grandes Écuries accueillent jusqu'à 17 000 visiteurs/an mais aussi le Potager des Princes (20 000 visiteurs/an) ou le Pavillon de la Manse (10 000 visiteurs/an).

Parallèlement, **la forêt et l'activité hippique** constituent également des attraits touristiques (les courses attirent jusqu'à 100 000 visiteurs/an). Ces derniers semblent être renforcés d'une part, par la présence de deux chemins de Grande Randonnée (les circuits n°11 et n°12) et d'autre part, par les nombreux équipements qui ponctuent la commune.

Le rayonnement touristique de la commune, impulsé par l'obtention du **label « Ville d'Art et d'Histoire » en 2007** (6 000 visiteurs/an), implique nécessairement un développement des structures d'accueil. Ainsi, la commune dispose de :

- **3 hôtels :** Hôtel du Jeu De Paume (5 étoiles et 92 lits), Hôtel du Parc (3 étoiles et 57 lits), Hôtel l'Avenue (2 étoiles et 10 lits).

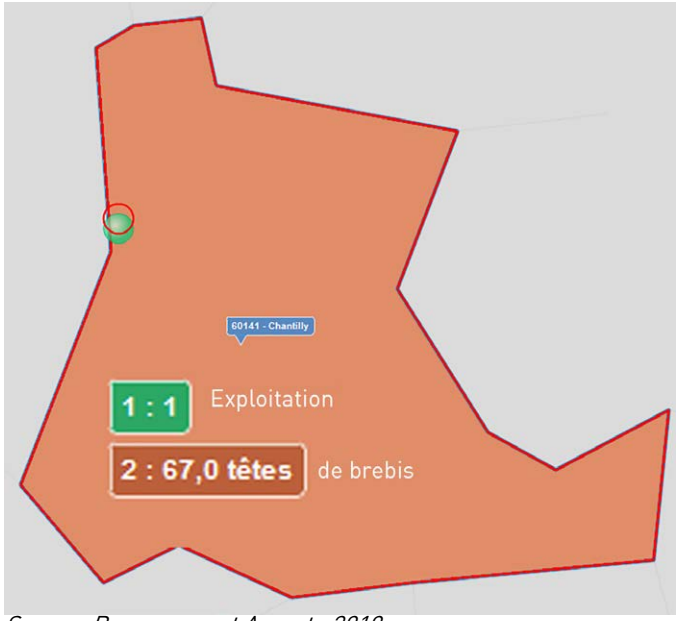
- **2 hôtels restaurants :** l'Avenue (2 étoiles et 10 lits), Auberge du Jeu de Paume (5 étoiles, 92 lits et 2 restaurants)

- **Chambres d'hôtes :** Les alezans (1 lit), A la Cantilienne (2 lits), le pied à l'étrier (1 lit), Garden studio (2 lits), Madame Lyon (1 lit).

Par ailleurs, les communes limitrophes complètent également l'offre en hébergement touristique et ce, en offrant des prestations complémentaires.

D. Diagnostic agricole

L'activité agricole (hors activité hippique) est relativement restreinte



Source, Recensement Agreste 2010

L'activité agricole (hors activité hippique) à Chantilly est marginale, elle recense :

Exploitations agricoles :

- Une exploitation avec 67 tête de Brebis (recensement agreste 2010)

Dont le siège est hors du territoire cantilien :

- La SEA Ferme du Courtillet (Siège à Vineuil-Saint-Firmin) qui exploite des parcelles le long du Grand Canal, pour l'Institut de France.

- Une dernière exploitation, qui était Localisée à BERNEUIL EN BRAY : Élevage d'ovins et de caprins, fin d'activité en 2015.

Autre activité :

- Un établissement horticole : située dans la vallée de la Nonette.

Chantilly	2010	2000	1988
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	1	0	2
Travail dans les exploitations agricoles *en unité de travail annuel*	0	0	7
Superficie agricole utilisée *en hectare*	3	0	1
Cheptel *en unité de gros bétail, tous aliments*	1	0	0
Orientation technico-économique de la commune	Ovins et caprins		
Superficie en terres labourables *en hectare*	0	0	0
Superficie en cultures permanentes *en hectare*	0	0	s
Superficie toujours en herbe *en hectare*	s	0	0

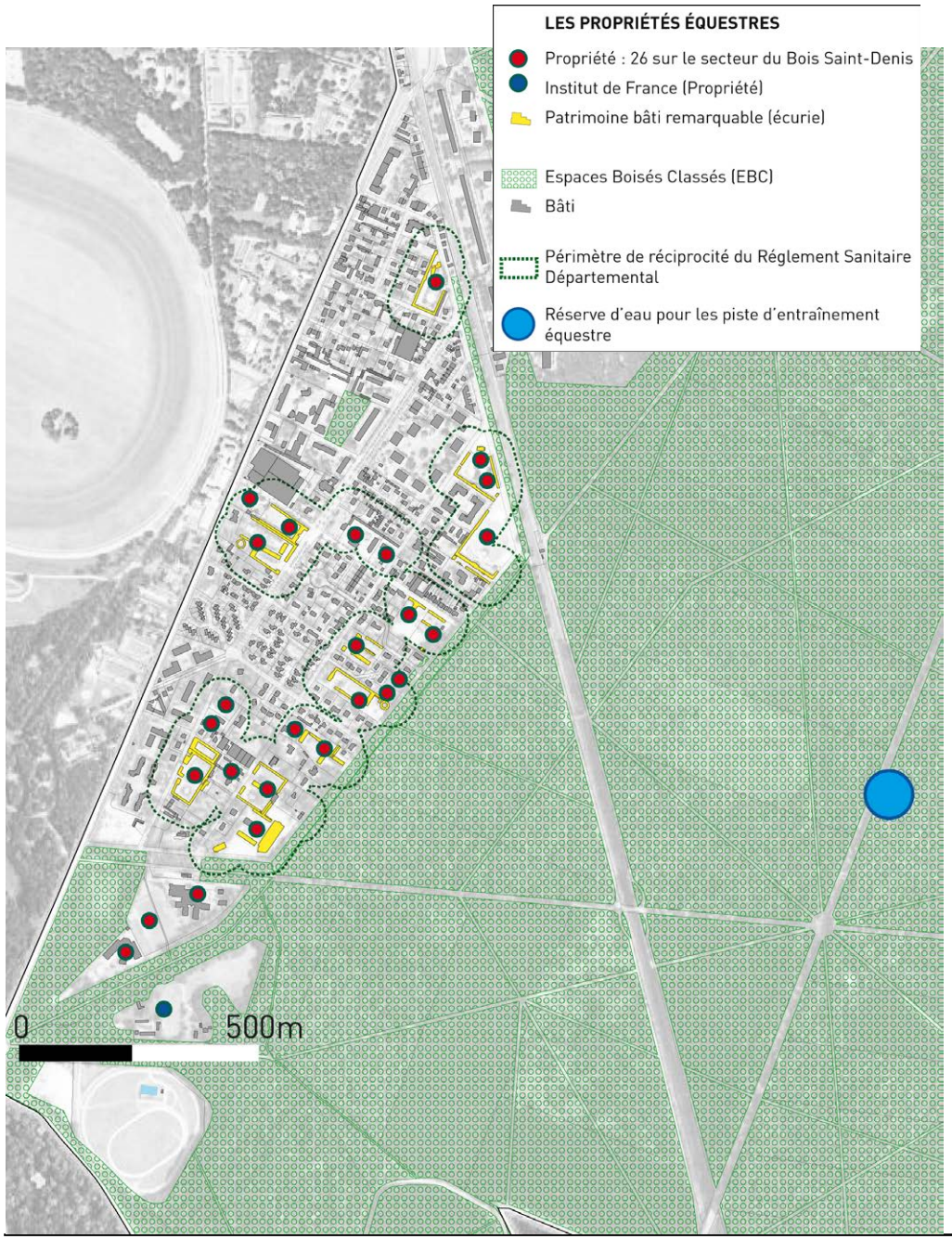
Recensements agricoles de 1988, 2000 et 2010

L'activité hippique induit un périmètre de réciprocité de 50m au titre du règlement sanitaire départemental. (Carte page suivante)

Rappel de la règle de réciprocité de l'article L111-3 du code rural alinéa 1 et 4

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »



D. Diagnostic agricole

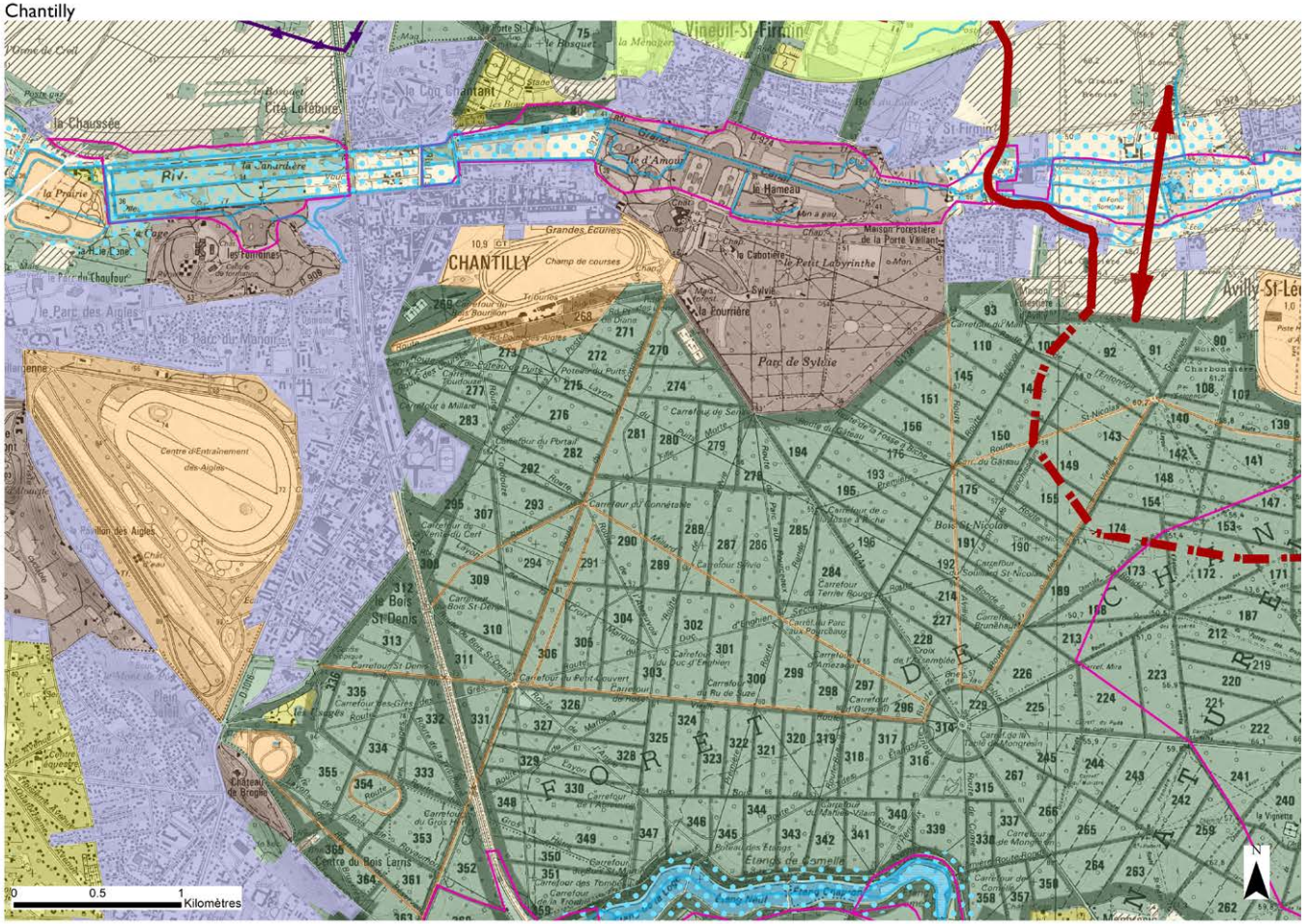
L'activité hippique - Chantilly «Capitale du cheval»

L'activité hippique est la principale activité de Chantilly et sa région. Les écuries et les terrains d'entraînement des chevaux de course de France Galop sont loués en partie à l'Institut de France. Il n'y a pas d'élevage de chevaux à Chantilly. Une dizaine de centres équestres est comptabilisé sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne.
De nos jours, 2500 à 2700 chevaux de course sont comptabilisés sur Chantilly et sa région ; l'objectif dans les années à venir étant de totaliser environ 3000 boxes.
Les installations liées au monde hippique (écuries, AFASEC…) occupent environs 6 ha dans le Bois de St Denis à Chantilly, auxquels on peut ajouter l'Hippodrome qui appartient à l'Institut de France et plus de 100km de pistes en forêt. Cent dix entraîneurs se partagent les installations ; 2000 emplois directs ou indirects sont ainsi concernés.
Liée à l'activité hippique, l'AFASEC (association-Formation –Action Sociale des Écuries de courses) dont le siège est à Gouvieux, possède un foyer d'accueil à l'extrémité sud de Chantilly, au lieu-dit le « Mont de po »
En liaison avec le cheval, la ville accueille deux négociants de grains et fourrages, des vétérinaires et magasins spécialisés dans la vente de matériel d'équitation. Ce qui traduit bien l'importance de l'activité hippique à Chantilly.

Un peu d'histoire

La commune ainsi que celle de Gouvieux, Lamorlaye et Coye-la-Forêt qui accueillent le centre d'entraînement des chevaux de course.
Au milieu du XIXème siècle, les courses s'étalent du printemps à l'automne et le nombre d'écuries augmente. Une colonie anglaise importe s'installe et constitue les premiers « homes de cheval «. Les anglais étaient en effet les plus réputés pour l'entraînement et l'élevage des chevaux de course. On retrouve d'ailleurs aujourd'hui de nombreuses familles et entraîneurs cantiliens au nom anglophone.
Même si l'activité hippique diminue, il en demeure pas moins que le monde du cheval est représentatif de Chantilly. La renommée de la ville est en partie liée à celle de son hippodrome.

L'activité hippique


Chantilly
Vineuil-St-Firmin
Cité Lefèbure
la Chaussée
la Jonchère
la Prairie
le Hameau
Grandes Ecuries
CHANTILLY
Champ de courses
la Cabotière
le Petit Labyrinthe
Maison Forestière de la Porte Vallant
Avilly-St-Léonard
la Fourrière
Parc de Sylvie
les Fontaines
le Parc des Aigles
le Parc du Manoir
le Parc du Chaufour
Centre d'Entraînement des Aigles
Château des Aigles
le Bois St Denis
Château de Broglie
Centre du Bois Larris
Carrefour du Connétable
Carrefour du Bonnetable
Carrefour du Portail
Carrefour du Milieu
Carrefour du Petit Couvert
Carrefour du Roi de Suze
Carrefour du Duc d'Enghien
Carrefour du Gros Hêtre
Carrefour des Gros Grès
Carrefour des Tombes
Carrefour de la Table de Montgresin
Carrefour de la Croix de l'Ermitage
Carrefour de la Fosse à Biche
Carrefour du Terrier Rouge
Carrefour du Sollitaire St Nicolas
Carrefour du Bois Brûlé
Carrefour du Bois Boutron
Carrefour du Bois St Denis
Carrefour du Bois Pourchaux
Carrefour d'Amezaud
Carrefour du Bois Brûlé
Carrefour du Bois Brûlé
Carrefour du Bois Brûlé

Les terrains d'entraînement du Centre de Chantilly en 2016

	Aigles	Lamorlaye	Forêt	Avilly	Hippodrome	TOTAL
Pistes en gazon (Has)	73	15		15		120 ha
Pistes en sable (km)	16	10	17	9		52 km
Pistes en sable promenade	17	12	30	10		69 km
Pistes artificielles (km)	2	2		1	1	7 kms
Pistes d'obstacles	3	7		2		12 km
Nombre chevaux/jour	1234	661	445	16		2600 chevaux
Nombre d'entraîneurs	39	45	42	5		131*
Nombre de galop gazon/an	23000	5800		200	1000	30 000
Nombre de sauteurs/an	1900	5700		200		7800 sauteurs
Nombre de stations d'arrosage	2	1	1	1	1	6 stations
Arrosage moyen/an	240000	80000		24000	36000	380 000 m3

(Quelques entraîneurs utilisent des terrains différents chaque jour, source France Galop)*

L'activité hippique

L'hippodrome de Chantilly :

Situé en bordure de l'hippodrome, la piste de l'hippodrome bordée par les Grandes Écurie fait face au majestueux Château de Chantilly. L'hippodrome reçoit jusqu'à 2000 galops par an, soit l'équivalent d'une vingtaine de réunions de courses et la participation d'environ 800 chevaux. Le tracé est très sélectif avec une ligne droite d'arrivée de 800 mètres qui comporte une montée avec un dénivelé de 10 mètres.
La saison des courses à Chantilly s'étale de janvier à décembre ; l'hippodrome est également ouvert à l'entraînement tous les mardis.
Chantilly fait partie des hippodromes parisiens avec 47 journées de courses inscrites. Le mois de juin consacre les meilleurs pur-sang au cours du Prix du Jockey Club et le Prix de Diane, deux courses internationales du Grand Prestige qui ont lieu respectivement le 1er et le 3ème dimanche de juin.

Le terrain des Aigles :

Sur Gouvieux, 220 ha dont 70 ha de gazon, 33 km de pistes en sable, 4 km de pistes d'obstacles, deux pistes artificielles en sable filtré de 2 km. Autour de ce terrain, caractérisé par une grande clairière sur laquelle est tracée la piste ronde en gazon, est installée la majorité des effectifs : environ 1300 chevaux et 40 entraîneurs avec les plus belles écuries de construction ancienne ou plus récente.

Les terrains de Lamorlaye et Coye-la-Forêt :

75 ha dont 15 ha de gazon, 22km de pistes de sable, 6 km de pistes d'obstacles, 2 pistes en sable fibré de 1.4 km. Environ 600 chevaux sont basés sur ce centre, entraînés par une trentaine d'entraîneurs. Le terrain du Château est bordé de parcours d'obstacles (haies et steeple)). A Coye-la-Forêt existe également une piste en sable fibré. Cette piste a pour but d'accroître les échanges internationaux en s'adaptant à de nouvelles méthodes d'entraînement (piste plus courte, virages plus relevés…) et à la préparation de la Breeders Cup (USA).

Les terrains d'Avilly-St-Léonard :

Ce centre créé en 1974 abrite quelques écuries utilisant 15 ha de gazon, 19 km de pistes en sable et 2 km de pistes d'obstacles et 1 piste en sable fibré.

La forêt de Chantilly :

1500 ha soit 47 km de pistes de sables dont 17 pour le galop et 30 pour la promenade. Ces pistes servent à l'entraînement de 550 chevaux sous la responsabilité de trente entraîneurs, principalement la piste des Lions (4 km en ligne droite) qui en partant du château traverse la forêt d'une extrémité à l'autre vers Lamorlaye.
Depuis juin 2001, un tunnel (passage Allez France) sous la RN 16 relie le terrain des Aigles à la forêt de Chantilly : 400 chevaux par jour empruntent cet accès soit 800 aller-retour.
Les terrains d'entraînement sont tout autant indispensables à la sélection que le sont les hippodromes. Tous participent à la renommée des courses de chevaux en France.

Inventaire des Ecuries du Bois Saint Denis		
N° de parcelles	**Adresse**	**Nom du propriétaire**
AL 5	14 Avenue de Bourbon	SCI ZIVELIA
AK 226	14 bis et 16 Avenue de Bourbon ; 9 et 11 Avenue de Guise	M.FABRE André
AL 6 et AL 7	1 bis Avenue de Joinville ; 30 Avenue de Bourbon	Consorts CUNNINGTON
AM 281-41-377	2 Avenue de Chartres	DE BOISONNEAU DE CHEVIONY
AM 375-376-378-282	4 Avenue de Chartres ; 30a Avenue Marie Amélie	M.DEMIER Jean-Pierre
AM 37-38-39	65 Avenue du Général Leclerc ; 32 Avenue Marie Amélie	SCI HATOUSH
AL 16	2, 4 et 32 Avenue de Bourbon	M.SAUQUE Frédéric
AL 45-46	22 Avenue de Joinville ; 7 bis Avenue de Chartres	M.PELTIER Denis
AL 47-48-49	7 Avenue de Chartres	SCI DI TULLIO
AM 374	20 Avenue de Chartres	BRISOU-LAPOINTE
AM 373	18 et 20 Avenue de Montmorency et 20 Avenue de Chartres	M.GRITTI Arnaud
AM 61-362	23 et 25 Avenue de Joinville	M.DU BREUIL Christine
AM 349	22 Avenue de Montmorency	M.FERRAT Véronique
AM 350	24 Avenue de Montmorency	SCI MONTMORENCY
AM 57	26 Avenue de Montmorency ; 29 Avenue de Joinville	SCI LA TUILERIE
AM 394	3 Avenue de Montpensier	SCI DU DONJON
AM 395	3 Avenue de Montpensier	SCI BOTTES DE PAILLE
AM 323	30A, 32 et 34 Avenue de Montmorency	SCI BUBBLE CHIC
AM 322	Avenue de Joinville	M.PEYCHARE
AM 107-108	7 Avenue de Montpensier	SCI ALFRED
AM 379-380	37 Avenue de Joinville	M.CLEMENT
AM 133	8 et 10 Avenue Jacques Bara ; 44 Avenue de Joinville	SCI BEST NAME
AM 140	30 Avenue de Joinville	SCI ARRL
AN 55-56-58	Avenue d'Orléans	AFASEC
AN 64	Avenue d'Orléans	France Galop
AN 70	Avenue d'Orléans	SCI ECURIES DU MONT DE PO
AN 10-34	Route des Grès	INSTITUT DE France

L'activité hippique

L'activité hippique :

L'activité démarre dès l'aube, entre 6 heures et 13 heures, et est incessante car les chevaux de course s'entraînent sans discontinuer 365 jours sur 365. L'entraînement se divise en 3 parties : l'éveil musculaire, la musculation et la mise en souffle.

Depuis plus de 10 ans, 70 % des Cracks qui courent sur les hippodromes parisiens sont à l'entraînement du centre d'entraînement de Chantilly.

L'entraînement de base se déroule sur le sable du centre d'entraînement de Chantilly. Le gazon de l'hippodrome est réservé en priorité « aux examens blancs ».

L'entraîneur héberge, soigne et entraîne les chevaux qui lui sont confiés. Les entraîneurs les plus importants ont en charge plus de 200 pur-sang qu'ils doivent impérativement sortir chaque matin. Les soins du cheval de course sont également prodigués par l'apprenti et le lad et le premier garçon, le vétérinaire, le dentiste, le maréchal-ferrant, le sellier, le marchand de fourrage, le transporteur et le jockey, sportif de haut niveau.

Les chevaux ont besoin chaque jour de 14 kg de paille, 14 l d'avoine, 7 kg de foin provenant de Crau et de 40 à 50 l d'eau.

L'entraîneur paie une société afin qu'elle ramasse le fumier et qu'elle le mette en cave pour le développement des champignons. Dans le cadre de la révision du PLU, la problématique liée au stockage et au traitement du fumier sera pris en compte.

Les terrains d'entraînement sont réservés l'après-midi aux chevaux équestres. La réglementation sanitaire est très stricte afin d'éviter les épidémies des chevaux de course. De plus, afin de favoriser l'activité des chevaux de course, l'exploitation du bois en forêt est interdite le matin par l'ONF.

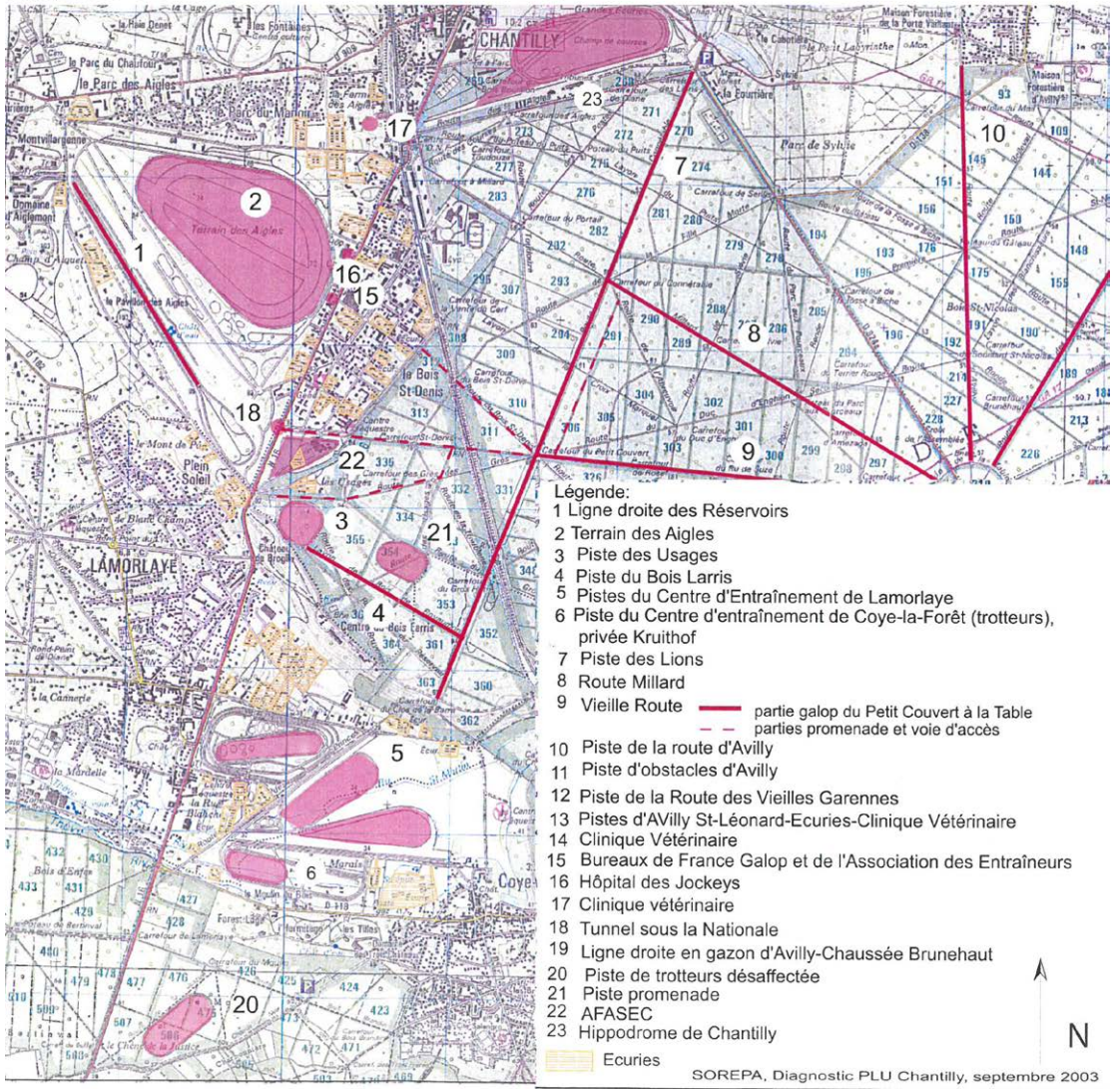
Le cheval à Chantilly c'est aussi le plus grand centre d'entraînement d'Europe pour les galopeurs. Sur Chantilly et sa région, on dénombre par moins de 100 professionnels qui entraînent environ 2400 pur-sang et profitent de la formidable qualité du sol.

L'activité hippique représente à Chantilly près de 1800 emplois directs et indirects (du lad à l'entraîneur, les cabinets vétérinaires équins, les fournisseurs de grain et fourrage, l'AFASEC, France Galop…) ce qui en fait la principale activité de la région.

Le fonctionnement de l'hippodrome de Chantilly

La crise du monde hippique qui touche Chantilly en 1994 et menace l'hippodrome de fermeture donne naissance fin 2001 à un groupement d'intérêt public le GIP « initiative pour un développement durable de Chantilly ». L'objectif du GIP est d'assurer l'évolution harmonieuse du site en sauvegardant et en pérennisant ses caractéristiques, notamment l'activité hippique. Le GIP gère de nos jours l'hippodrome en dehors des courses hippiques

Plan des équipements du Centre d'Entraînement de Chantilly
Bois St-Denis-Lamorlaye (source France Galop)



L'activité hippique

dons France Galop est responsable. Il est composé de plusieurs partenaires : l'État, l'Institut de France, France Galop, le Conseil Général de l'Oise, la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne, la commune de Chantilly, son altesse l'Aga Khan.

La création d'une piste en sable fibré en 2012 permet d'organiser jusqu'à 47 réunions de courses de janvier à décembre.

De nos jours, les constructions d'habitations nouvelles qui se sont rapprochées des écuries posent des problèmes liés à l'environnement et à la circulation dans le quartier du Bois st Denis. De plus, dans les communes du centre d'entraînement de Chantilly, l'extension des écuries pose aussi problème puisque la réglementation impose un recul de 50 mètres des bâtiments liés à l'activité hippique par rapport à la zone urbaine mixte.

Aujourd'hui, l'évolution de la fréquentation de la forêt pénalise l'activité hippique. La forêt de Chantilly n'est pas assez maîtrisée par rapport à celle des Aigles qui est fermée.

Une charte intercommunale de l'activité hippique est en cours de réflexion par la Communauté de Commune de l'Aire Cantilienne. Cette charte, qu'il serait souhaitable d'intégrer au PLU, qui concerne le cheval de galop, les cercles hippiques, permettre de réglementer notamment les accès en forêt.

CONSTATS

Principale activité de Chantilly

- Chantilly, « ville princière et capitale du cheval » doit sa renommée internationale à l'importance et à la qualité de son centre d'entraînement pour les galopeurs qui est le plus grand d'Europe. Sur Chantilly et sa région, on dénombre par moins de 100 professionnels qui entraînent environ 2700 pur-sang et profitent de la formidable qualité du sol.

- L'activité hippique est vitale pour l'équilibre socio-économique de Chantilly et sa région, où elle représente près de 2000 emplois directs et indirects.

- Les installations liées au monde hippique (écuries, AFASEC…) occupent environ 6 ha dans le Bois St Denis, auxquels on peut ajouter sur le Domaine de Chantilly, l'hippodrome, qui appartient à l'Institut de France et plus de 100 km de pistes en forêt.

A RETENIR...

- Un tissu économique local reposant :
  - D'une part sur l'activité hippique ;
  - D'autre part sur **le secteur tertiaire (site Guilleminot, France abonnement, EDIIS)**
  - Et enfin sur des **activités de services dans les domaines de : l' éducation, de la santé, de l'action sociale, et du service aux entreprises.**

- **Des polarités mixtes** (commerciales, économiques, et de services) **présentes dans tous les quartiers** mais dont certaines affichent des fragilités.

- **Une diversité et un nombre important de commerces et de services** qui participent fortement au **dynamisme de l'emploi**.

- **Le tourisme constituant un levier de développement économique important** pour la ville.





ENJEUX ...

- **Affirmer et renforcer les polarités de quartier existantes sur l'ensemble de la commune pour maintenir et renforcer la mixité fonctionnelle (économie, commerces, services, habitat).**

- **Intensifier l'activité tertiaire autour du pôle de Gare en lien avec les réflexions menées autour du projet de Pôle d'Échange Multimodal.**

- **Conforter l'image hippique de la ville.**

- **Mettre en réseau les sites remarquables de la commune par la création de liaisons pédestres et une signalétique adaptée.**

- **Adapter les équipements aux besoins de la population.**

V.
ÉQUIPEMENTS

A. Une offre complète

Les équipements dédiés à l'enfance, aux scolaires, périscolaire et aux loisirs

- 1 crèche collective et une crèche familiale
- 4 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires publiques
- 1 école maternelle et élémentaire privée
- 1 école bilingue anglais privée
- 1 collège public
- 2 lycées publics dont un lycée professionnel.
- 1 centre de loisirs
- 1 accueil périscolaire
- 1 lycée privé professionnel

Les équipements et clubs sportifs

- 1 complexe municipal (terrains de football, terrain de rugby, plateau sportif, plateau de saut en hauteur)
- 2 stades de quartier (City Stade)
- 3 salles multisports (Decrombesque, Gymnase du Bois-Saint-Denis, Halle des Bourgognes)
- 10 courts de tennis
- 1 skate Park
- 1 parcours de santé
- 1 centre équestre (le cercle hippique)
- 1 piscine intercommunale (située à Gouvieux)
- Plusieurs terrains de pétanque


Mairie de Chantilly



Salle des Sports des Bourgognes


Médiathèque

Les équipements culturels

- Théâtre de la Faisanderie
- 1 centre culturel regroupant médiathèque et bibliothèque
- 3 musées : musée vivant du cheval, musée Condé, musée de la dentelle et du patrimoine
- 1 office du tourisme
- Espace Bouteiller

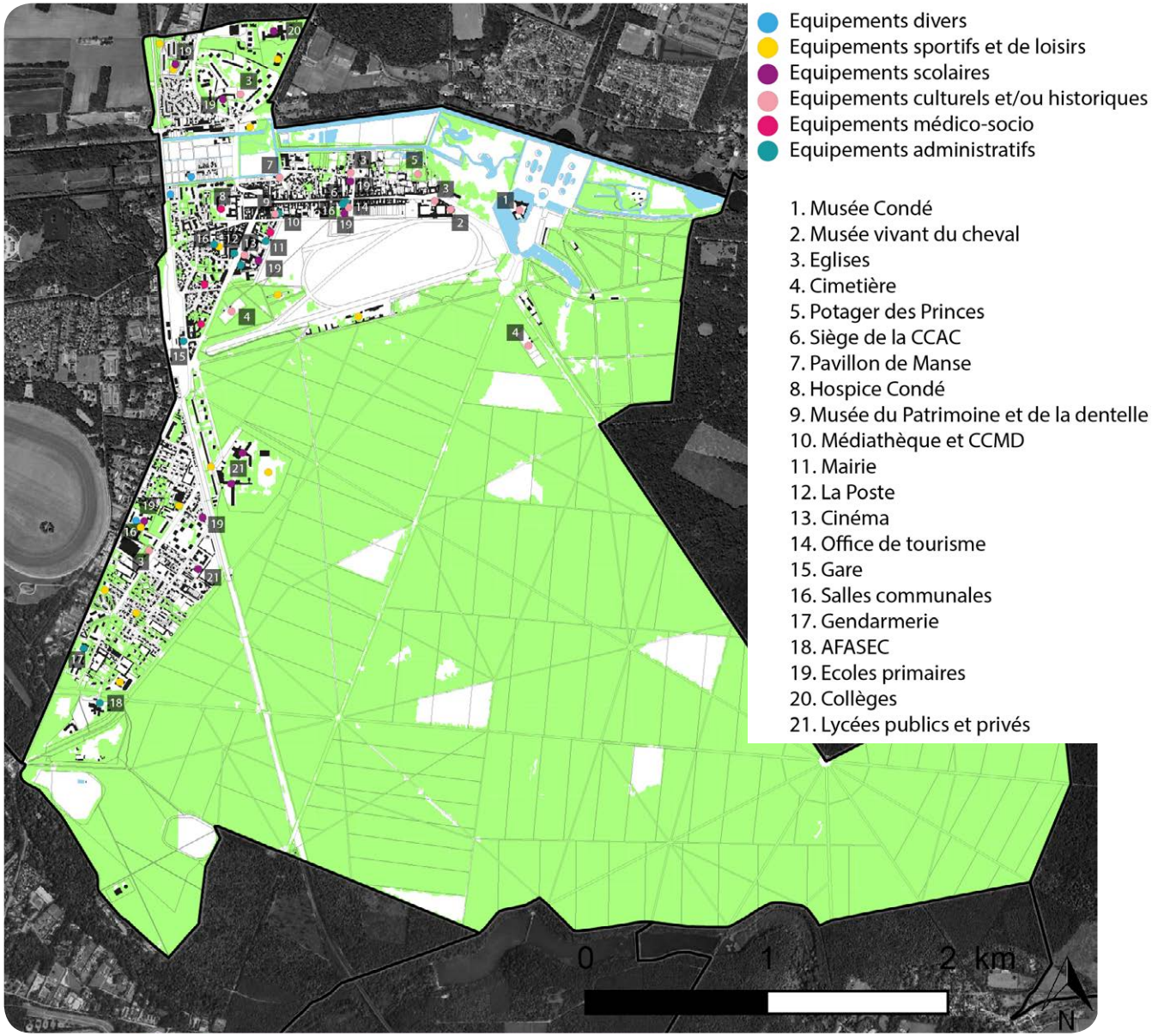
Les équipements médico-sociaux

- 1 centre médico-psychologique (CMP)
- 1 maison Départementale des Solidarités (MDS)
- Chantilly Accueil Point Emploi (CAPE)
- 1 MIEF (Mission locale/Maison de l'emploi)
- 4 établissements de retraite
- Des permanences de la MSA, AGORA
- Résidence sociale ADOHJ (Résidence du galop)
- Épicerie sociale

Les équipements divers

- Gare
- Hôtel de ville/Mairie
- Cinéma «L'Elysée»
- Jardins familiaux
- Gendarmerie
- Bureau de police municipale
- Central France Télécom
- EDF/GDF
- Poste
- Trésorerie de Chantilly
- AFASEC

B. Et bien répartie



Répartition des équipements sur la commune de Chantilly

Un bon niveau d'équipements dans tous les domaines

Chantilly possède un bon niveau d'équipements dans tous les domaines : de nombreux équipements scolaires ; des équipements sportifs, de loisirs et culturels de qualité et variés ; quelques équipements sociaux et de santé ; équipements administratifs et de services publics...

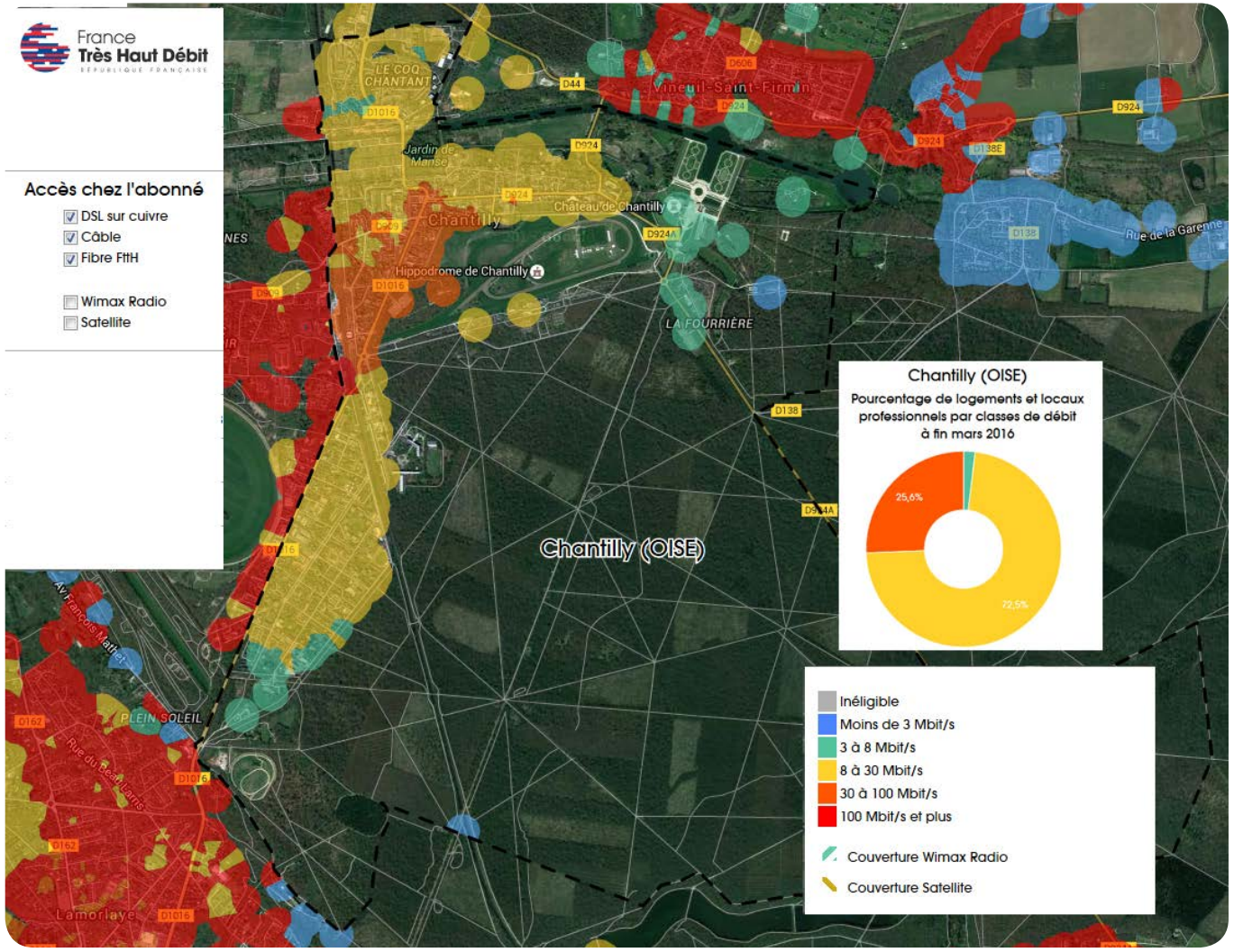
Une répartition des équipements qui permet de lire l'histoire de la ville

Si les équipements sont localisés sur l'ensemble de la zone urbanisée, leur répartition permet de lire l'histoire de la ville.
Les équipements culturels et administratifs se concentrent dans les quartiers centraux (secteur Connétable et Joffre).
Les équipements publics à l'emprise foncière importante (lycée, collège, gendarmerie, Halle des sports) se situent majoritairement dans les quartiers les plus récents au Nord et au Sud de la commune.
Ces équipements sont reliés entre eux par le réseau de Desserte Urbaine Cantilienne (DUC) et par des cheminements doux.

ENJEUX

- **Favoriser et adapter le développement d'équipements pour les besoins de la population.**

C. Aménagement numérique



Répartition des équipements sur la commune de Chantilly

La desserte numérique est aujourd'hui un facteur important d'attractivité d'une commune, autant pour les habitants que pour les activités.

Un bon niveau de couverture numérique

L'ensemble du tissu urbain de Chantilly est couvert par les réseaux de communication numérique.

Une qualité de l'offre qui peut être améliorée

Le débit numérique est correct à proximité de la gare et moyen sur le reste du territoire.

ENJEUX

- **Favoriser l'accès et le développement du Très Haut Débit numérique sur l'ensemble du territoire.**

VI.
MOBILITÉS

A. Les déplacements domicile-travail

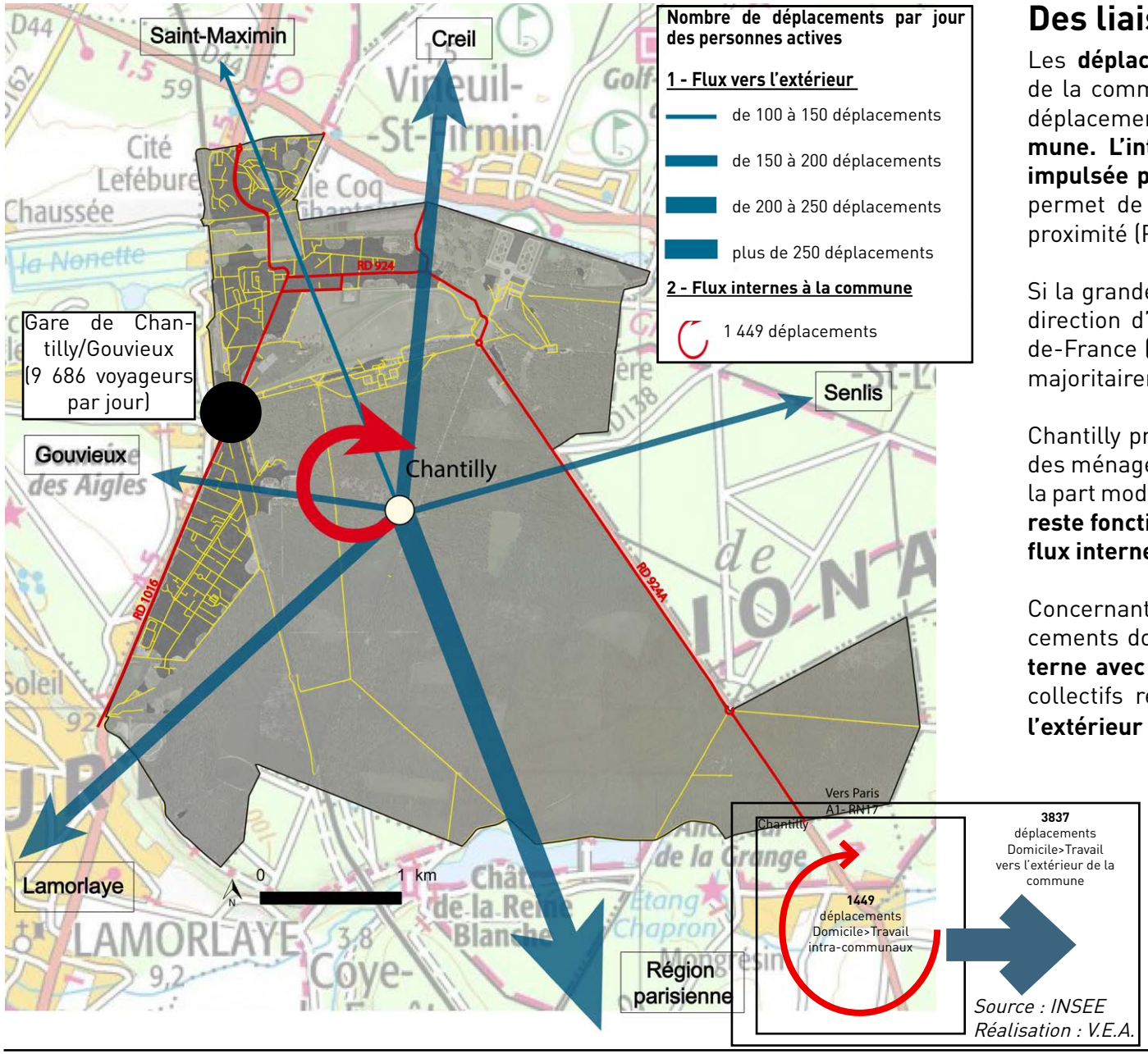
Des liaisons pendulaires importantes

Les **déplacements domicile-travail,** tous modes confondus, de la commune de Chantilly sont importants. **72,58%** de ces déplacements se font depuis la commune vers une **autre commune. L'intensité de ces liaisons pendulaires est permise et impulsée par la présence de la gare Chantilly-Gouvieux** qui permet de desservir les grands bassins d'emplois situés à proximité (Paris, Roissy, etc...).

Si la grande majorité des flux sortants de travailleurs sont en direction d'autres régions, au premier rang desquelles l'Île-de-France (60,9%), les flux entrants proviennent, quant à eux, majoritairement des communes voisines.

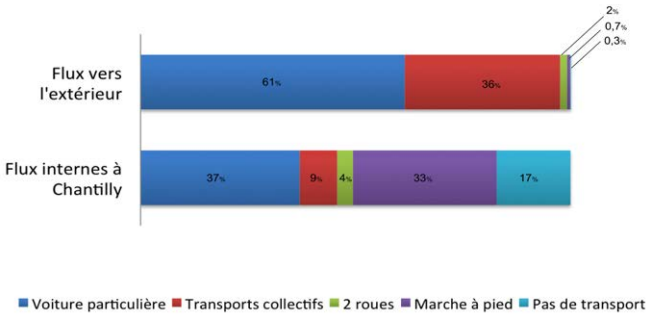
Chantilly présente **un taux de motorisation élevé avec 80,3%** des ménages qui disposent d'au moins un véhicule. Cependant la part modale de la voiture dans les déplacements pendulaires **reste fonction de la destination avec seulement 37% pour les flux internes, 61% pour les flux vers l'extérieur.**

Concernant **les modes alternatifs** à la voiture dans les déplacements domicile-travail, **leur usage est déjà marqué en interne avec 33,4% de marche à pied**. La part des transports collectifs reste davantage **concentrée sur les liaisons vers l'extérieur (36%).**



Source : INSEE
Réalisation : V.E.A.

Part modale dans les déplacements domicile travail



B. Transports en commun

Un réseau de transport en commun pensé en lien avec les réseaux supra communaux

Le réseau de Desserte Urbaine Cantilienne (DUC) crée en 2000, met à disposition des habitants **deux lignes de bus circulant du lundi au samedi. Organisée en rabattement sur le pôle de gare,** la ligne de bus couvre l'ensemble de la zone urbanisée avec **24 arrêts de bus.** L'efficacité du réseau de transport en commun décline avec la congestion du réseau viaire de la commune .

L'engouement pour les transports en commun s'explique notamment par **la gratuité de ce service public** et par le fait qu'il a été **pensé en lien avec les réseaux de transports supra-communaux.**

Ainsi, depuis la gare ou encore les arrêts Lefébure et musée du cheval vivant **des correspondances avec des lignes de bus départementaux** permettent de rejoindre les communes voisines. Précisons que le Conseil Départemental est l'autorité organisatrice des transports scolaires jusqu'au 31 août 2017. A compter du 1er septembre 2017, cette compétence reviendra à la nouvelle région des Hauts de France. Par ailleurs, **la synchronisation des horaires** avec ceux des TER et du RER D en direction ou en provenance de la région parisienne permettent d'**optimiser la chaîne de transport et de faciliter les déplacements domicile-travail.**

Itinéraire de la Desserte Urbaine Cantilienne (DUC)




Gare de Chantilly-Gouvieux

Chiffres Clés

TER Chantilly/Gouvieux vers Paris Gare du Nord

Nombre de TER direct/jour en semaine: **29**
Temps de trajets moyen : **26 min**
Cadencement moyen:
-Sur la journée : **24 min**
-Aux heure de pointes : **9 min**

9 686 voyages/jour

Chiffres Clés

RER D Chantilly-Gouvieux vers Paris

Nombre de RER /jour en semaine : **12**
Temps de trajets moyen : **50 min**
Cadencement moyen:
-Sur la journée : **1 h 24 min**
-Aux heure de pointes : **30 min**

Chiffres Clés

Réseau de Desserte Urbaine Cantilienne (DUC)

Nombre de bus /jour en semaine : **26**
Temps de trajets moyen : **21 min**
Cadencement moyen: **35 min**
Temps d'attente moy correspondance : **17 min**

500 voyages/jour


Petite place Omer Vallon

Invariants

- Préservation des **emprises nécessaires à la mise en accessibilité de la gare et à la liaison Picardie – Roissy**
- Recherche d'une **optimisation du foncier**
- **Piétonisation** de la place de la Gare
- Possibilité d'intégrer un **nouveau franchissement du faisceau ferroviaire** (passerelle ou passage souterrain) avec une double fonction : accès aux quais (y compris pour les PMR), liaison urbaine,
- Maintien de la **gare routière côté Est** des voies ferrées et conservation d'un accès direct au quai vers Paris
- **Perspective** de l'hippodrome dégagée de toute construction
- **Démolition / reconstitution du bâtiment SNCF** situé dans le parking P3
- Offre en **stationnement** pour les **agents SNCF** (10 places au maximum)

Extrait de l'étude des fonctionnalités et d'aménagement d'un pôle d'échange multimodal (SMTCO, CODRA)

B. Transports en commun

La Gare vers un Pôle d'Échange Multimodal (PEM)

Le pôle de gare, en matière de transport en commun, apparaît comme **une centralité** où la question du stationnement reste prédominante puisque de nombreux usagers y déposent leur véhicule pour la journée afin de se rendre en train à leur lieu de travail.

Le projet de Pôle d'Échange Multimodal pour la gare de Chantilly-Gouvieux s'inscrit dans la liaison Roissy-Picadrie notamment pour répondre aux besoins de déplacements longue et courte distances.
Le projet d'étude des fonctionnalités et d'aménagement est piloté par Syndicat Mixte des transports Collectifs de l'Oise (SMTCO), Autorité organisatrice de transports avec notamment la commune de Chantilly.
Différents scénarios d'aménagement et de programmation sont en cours de validation.

Certains enjeux majeurs sont d'assurer une optimisation de l'offre en stationnement sur le site et la bonne prise en compte et l'intégration dans un tissu urbain à forte valeur patrimoniale.


Quais de la gare

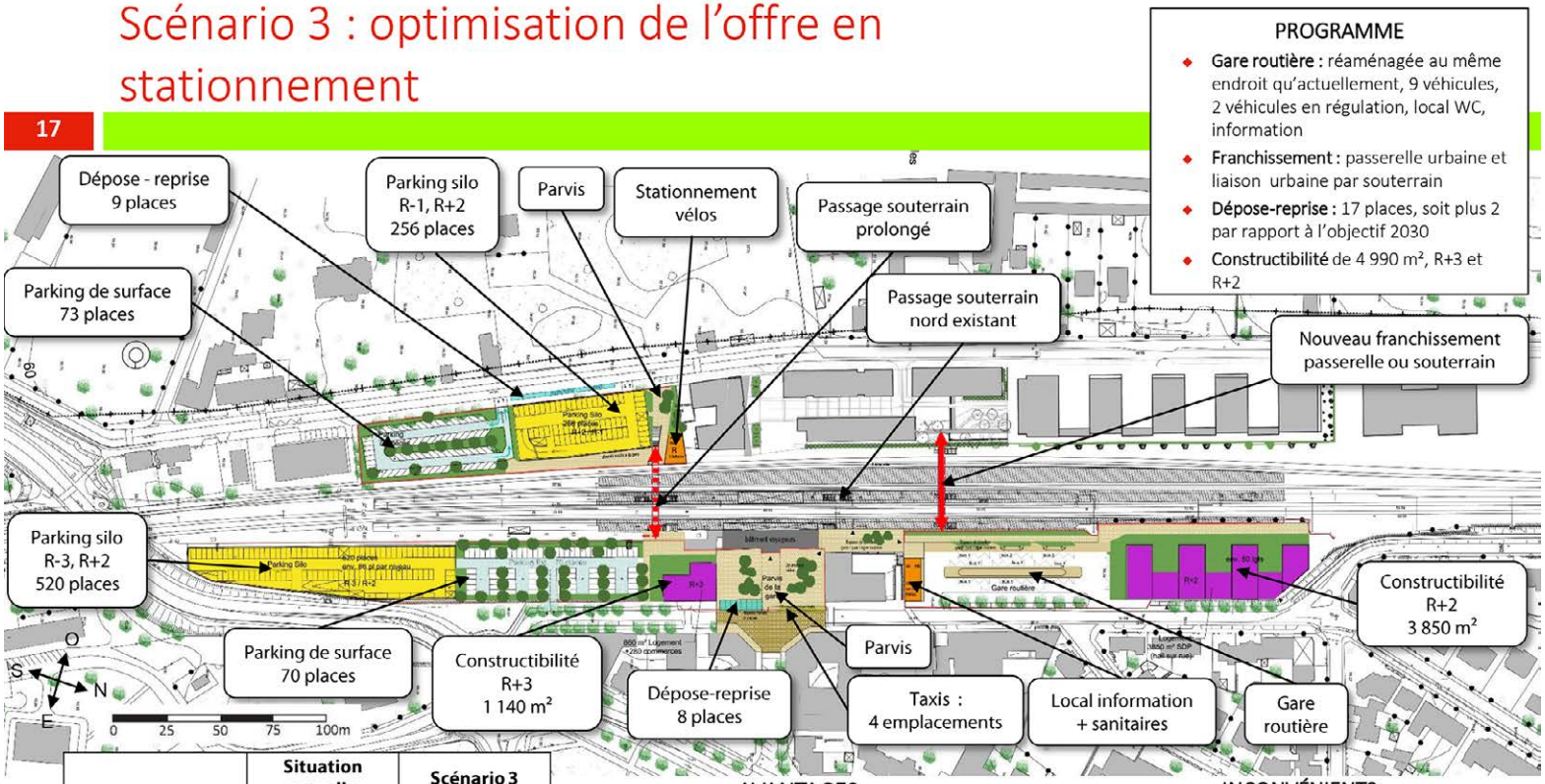
B. TRANSPORTS EN COMMUN

La Gare vers un Pôle d'Échange Multimodal (PEM)

Extrait de l'étude des fonctionnalités et d'aménagement d'un pôle d'échange multimodal (SMTCO, CODRA)

Scénario 3 : optimisation de l'offre en stationnement

17



PROGRAMME

- **Gare routière :** réaménagée au même endroit qu'actuellement, 9 véhicules, 2 véhicules en régulation, local WC, information
- **Franchissement :** passerelle urbaine et liaison urbaine par souterrain
- **Dépose-reprise :** 17 places, soit plus 2 par rapport à l'objectif 2030
- **Constructibilité** de 4 990 m², R+3 et R+2

		Situation actuelle		Scénario 3	
Est		P1	124	silo	520
		P2	199	surface	70
Ouest		P3	328	silo	256
				surface	73
Vans			160		160
Maison Forestière			70		70
Rue V. Hugo			52		52
TOTAL			933		1201
Objectif 2030	**1455**		**-522**		**-254**

AVANTAGES

- Gare routière : meilleure lisibilité pour les piétons, accès dissociés des accès aux parkings
- Offre en stationnement concentrée au sud, exploitation facilitée avec 2 parkings
- Parvis structuré par un bâtiment au sud, avec commerces en rez-de chaussée
- Parkings arborés dans l'axe de la route des Aigles : réduisent la perception de la coupure des voies ferrées
- Constructibilité vers le centre ville

INCONVÉNIENTS

- Déficit de 254 places de stationnement par rapport à l'objectif 2030
- Offre en stationnement plus importante à l'Est (590 places contre 329 à l'Ouest) (Cf. impacts sur les flux de circulation)
- Réduction de la perspective depuis l'avenue des Aigles
- Accès au parking en ouvrage à la pointe sud côté Chantilly par le parking de surface

CODRA

SMTCO - Pôle d'échanges multimodal Chantilly-Gouvieux Juin 2015

B. TRANSPORTS EN COMMUN

La Gare vers un Pôle d'Échange Multimodal (PEM)

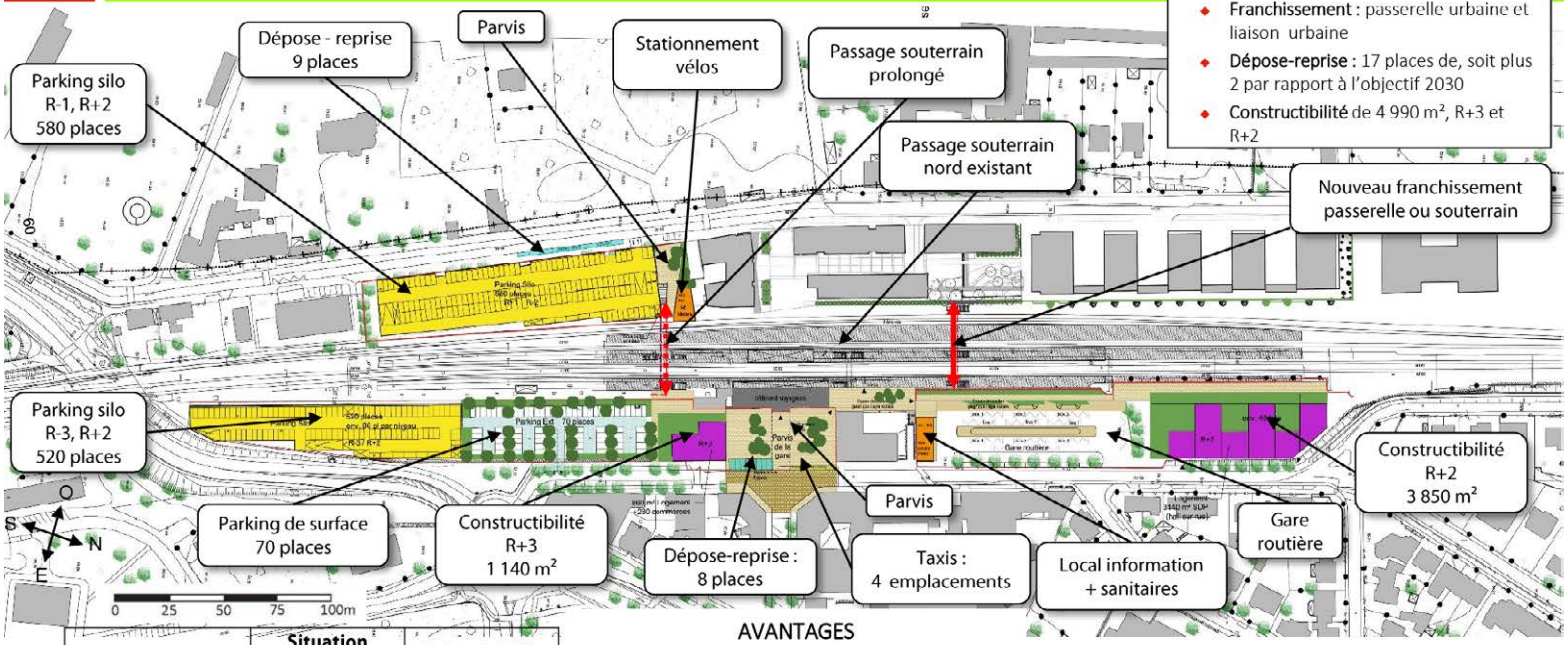
Extrait de l'étude des fonctionnalités et d'aménagement d'un pôle d'échange multimodal (SMTCO, CODRA)

Scénario 3 bis : optimisation maximale de l'offre en stationnement

18

PROGRAMME

- **Gare routière :** réaménagée au même endroit qu'actuellement, 9 véhicules, 2 véhicules en régulation, local WC, information
- **Franchissement :** passerelle urbaine et liaison urbaine
- **Dépose-reprise :** 17 places de, soit plus 2 par rapport à l'objectif 2030
- **Constructibilité** de 4 990 m², R+3 et R+2



		Situation actuelle		Scénario 3 bis	
Est		P1	124	silo	520
		P2	199	surface	70
Ouest		P3	328	silo	580
				surface	
Vans			160		160
Maison Forestière			70		70
Rue V. Hugo			52		52
TOTAL			933		1452
Objectif 2030	**1455**		**-522**		**-3**

AVANTAGES

- Gare routière : meilleure lisibilité pour les piétons, accès dissociés des accès aux parkings
- Offre en stationnement équilibrée entre l'Est et l'Ouest, concentrée au sud, exploitation facilitée avec 2 parkings
- Parvis structuré par un bâtiment au sud, avec commerces en rez-de chaussée
- Parkings arborés dans l'axe de la route des Aigles : réduisent la perception de la coupure des voies ferrées
- Constructibilité vers le centre ville

INCONVÉNIENTS

- Ne répond pas à l'objectif de préserver la perspective depuis l'avenue des Aigles
- Insertion paysagère délicate du parking en silo côté Gouvieux
- Accès au parking en ouvrage à la pointe sud côté Chantilly par le parking de surface

CODRA

SMTCO - Pôle d'échanges multimodal Chantilly-Gouvieux Juin 2015

B. TRANSPORTS EN COMMUN

La Gare vers un Pôle d'Échange Multimodal (PEM)

Le PLU doit prendre en compte les nouveaux enjeux du PEM et les intégrer dans un projet d'ensemble cohérent

Extrait de l'étude des fonctionnalités et d'aménagement d'un pôle d'échange multimodal (SMTCO, CODRA)

Comparaison des scénarios

19

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 3 bis
Réponse aux objectifs de dimensionnement				
Gare routière	Capacité adaptée aux besoins Meilleure lisibilité pour les piétons	Capacité réduite, inadaptée aux besoins Entrée / sortie unique	Capacité adaptée aux besoins Meilleure lisibilité pour les piétons	Capacité adaptée aux besoins Meilleure lisibilité pour les piétons
Stationnement : écart par rapport à l'objectif 2030	389 places	492 places Difficultés pour assurer l'accès au parking au sud de la gare routière	254 places	Objectif 2030 atteint
Intermodalité				
Facilité de liaisons entre les composantes du PEM	Amélioration des cheminements existants + nouveau franchissement accessible	Gare routière éloignée du nouveau franchissement accessible	Amélioration des cheminements existants + nouveau franchissement accessible	Amélioration des cheminements existants + nouveau franchissement accessible
Urbanisme / paysage				
Constructibilité	2 300 m² R+3	6 750 m² R+2 et R+3	4 990 m² R+3 et R+2	4 990 m² R+3 et R+2
Perspective paysagère	Parkings arborés Perspective légèrement réduite	Parkings arborés 2 parkings en ouvrage Perspective réduite	Parkings en ouvrage pointe sud Perspective réduite	Perspective depuis l'avenue des Aigles non respectée Insertion du silo côté Gouvieux
Franchissement des voies	2 souterrains existants, 1 passerelle piétons à créer	2 souterrains existants, 1 passerelle piétons articulée à un parking silo	2 souterrains existants, 1 passerelle piétons	2 souterrains existants, 1 passerelle piétons
Renforcement des façades urbaines	Redéfinition du parvis par la construction d'un bâtiment au sud	Façade urbaine le long de la rue d'Orgemont	Redéfinition du parvis par la construction d'un bâtiment au sud	Redéfinition du parvis par la construction d'un bâtiment au sud
Impacts sur la circulation				
Répartition de l'offre en stationnement	455 places à l'Est 329 à l'Ouest	Offre équilibrée entre l'Est (352 places) et l'Ouest (329 places)	590 places à l'Est 329 à l'Ouest	Offre équilibrée entre l'Est (590 places) et l'Ouest (580 places)

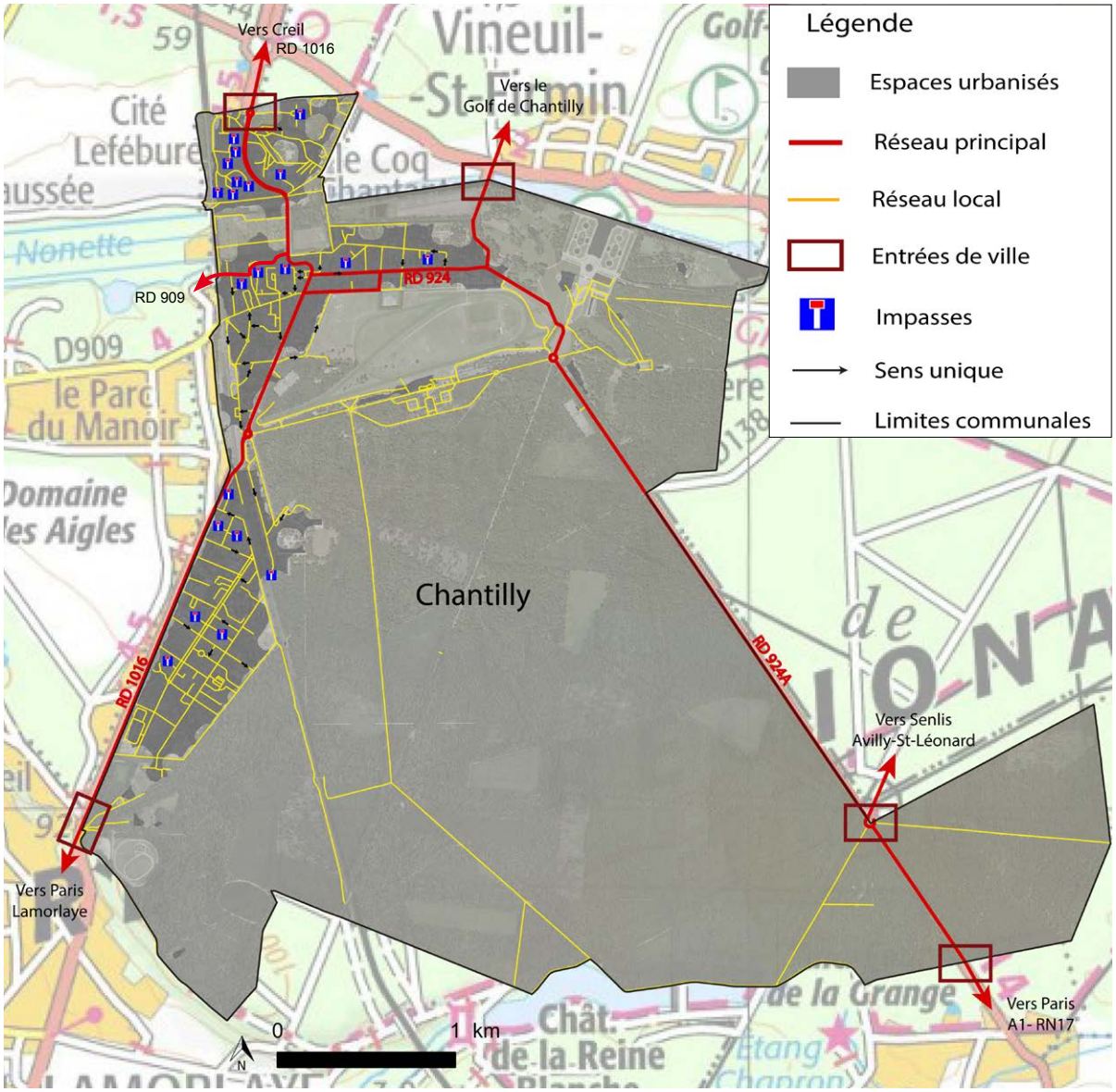
C. Hiérarchisation du réseau de voirie

Un réseau constitué de deux grands axes complété par un réseau secondaire entretenu

La commune traversée et desservie de part et d'autre par les **RD 1016 et RD 924A,** principales voies d'accès depuis le bassin parisien. Fort de son caractère structurant, la **RD 1016** est fréquentée quotidiennement par plus **28 000 véhicules** (Source : CG60) ce qui cause de nombreux désagréments en terme de fluidité des trafics et de nuisances. Au nord, **la RD 924** vient compléter ce maillage. Elle constitue un axe transversal de circulation au niveau du Centre ville, en direction de Senlis.

Le réseau viaire local entretenu laisse **transparaître quelques voies en sens unique et impasses**. Ces dernières, peuvent rendre **les déplacements intra-quartier moins aisés.**

Certaines entrées de villes pourraient être améliorées (rue de Gouvieux notamment).

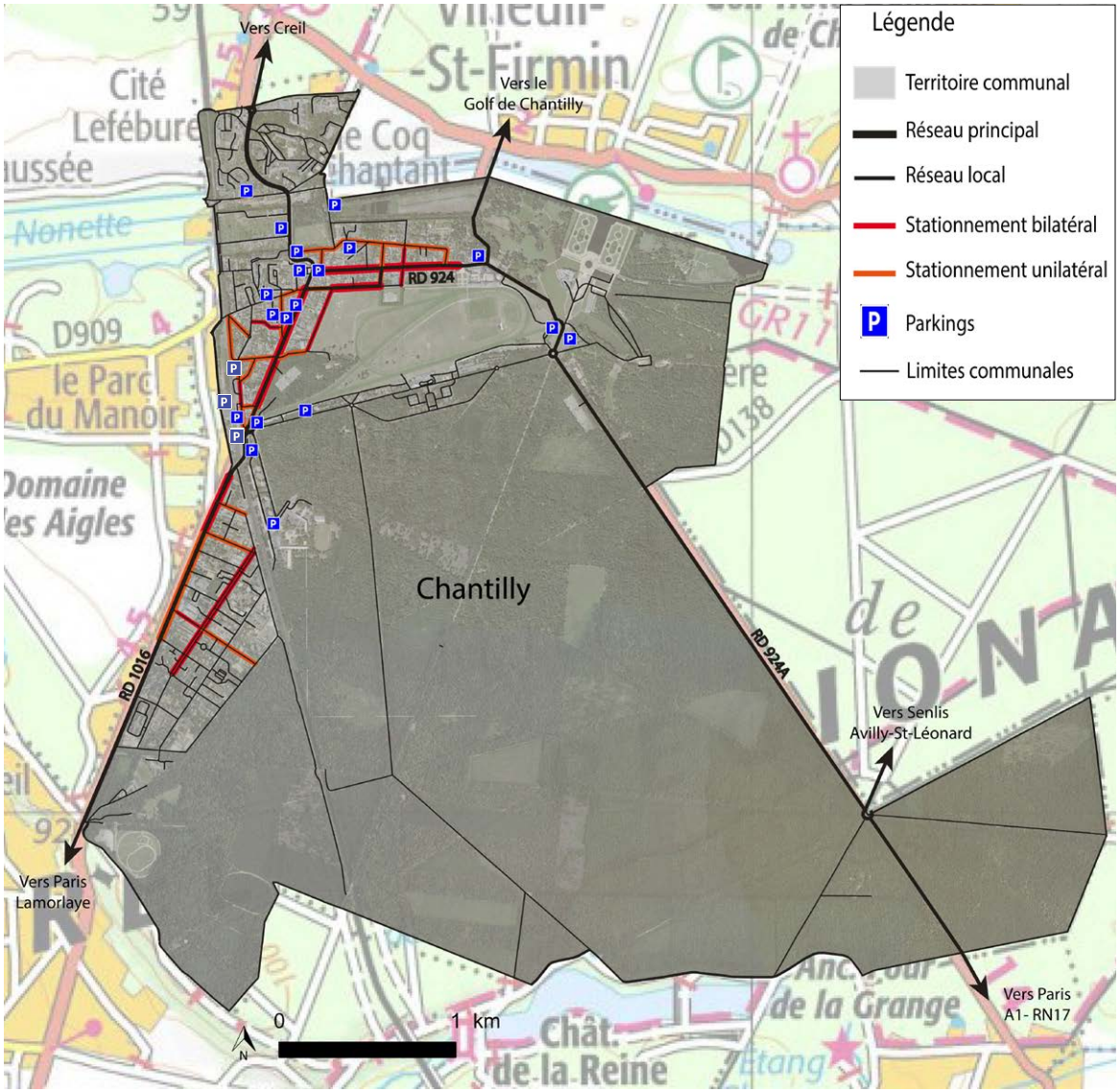






D. Stationnement

Un paysage urbain qui compose avec le stationnement



La commune de Chantilly compte environ **3224 places de stationnement** (source : commune). Si plusieurs parkings sont situés à proximité du centre ville, on remarque que le **stationnement uni et bilatéral reste majoritaire** sur la commune faisant de **la voiture un élément présent du paysage Cantilien.**

Malgré les incitations de la ville (création de parkings, politique tarifaire, disponibilités), la **problématique de la rotation des véhicules demeure** un élément important en centre-ville pour la dynamique commerciale. On dénombre **une zone bleue** située à proximité du Bois Bourillon.

Les manifestations culturelles, sportives et de loisirs liées à la fréquentation de l'Hippodrome, des Grands Écuries et du Château **viennent amplifier les problématiques de stationnements de la commune.**

Bien consciente de cette problématique du stationnement, **la ville va renforcer son action à travers la création de nouveaux parkings**.



Stationnement place Omer Vallon

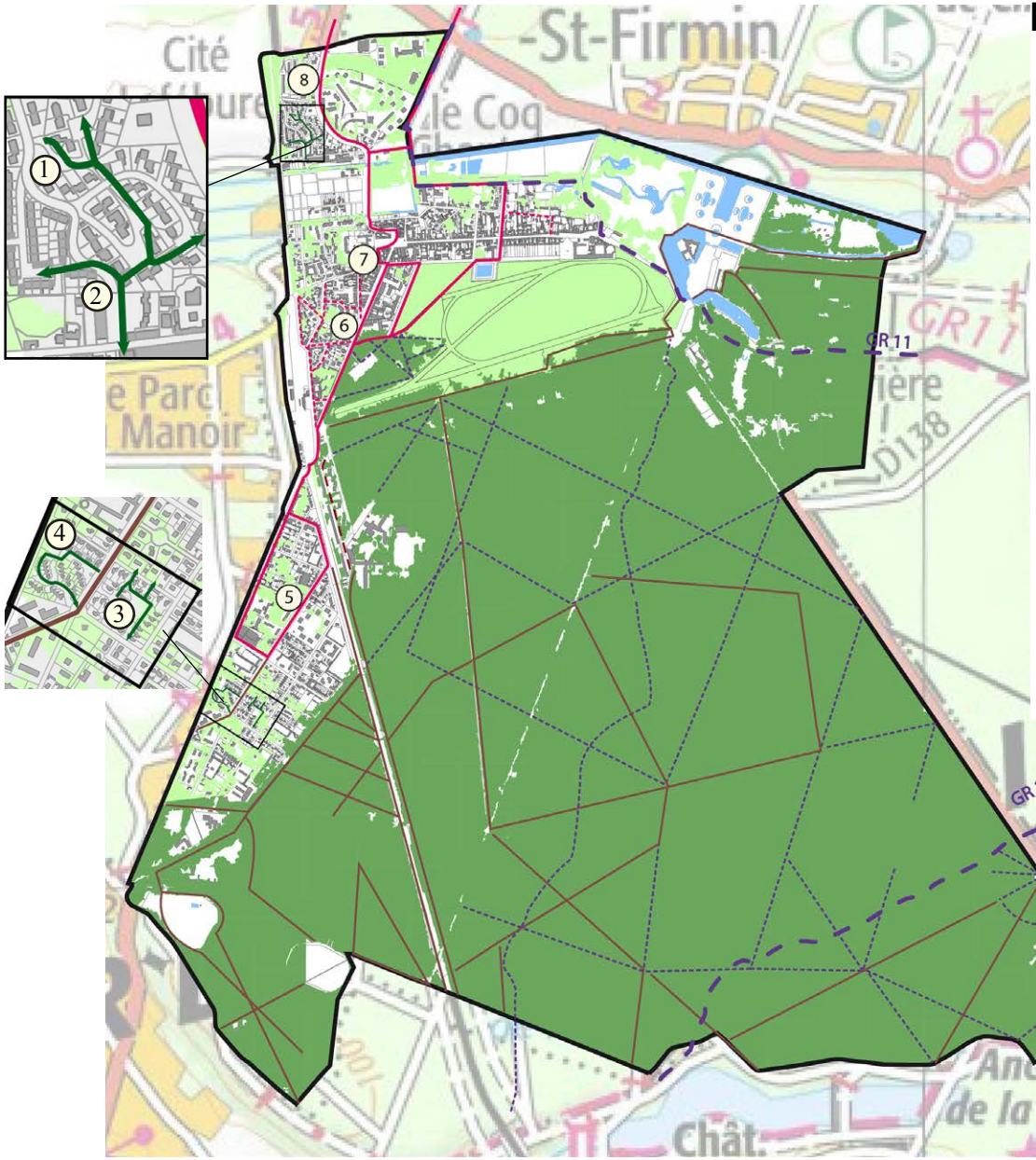
E. Modes doux

Des modes doux à développer et connecter

L'étendue de la forêt du Domaine de Chantilly (69% du territoire communale) présente **un nombre important de chemins pédestres, de liaisons intra-quartier, de pistes cavalières et deux sentiers de Grande Randonnée** (GR 11 et GR 12). Cependant, ces derniers ne se prolongent que partiellement dans le tissu bâti.

Outre le réseau de voirie classique, il semblerait que **le maillage de liaisons douces ne soit pas mieux optimisé** au sein de l'entité urbaine. En effet, sur certains tronçons la cohabitation entre les différents modes n'est pas assez clair du fait principalement d'un **manque de visibilité du balisage ou de continuités mal assurées.** Toutefois, le projet de piste cyclable engagé par la municipalité (en connexion avec la Trans'Oise), permettra d'assurer une continuité sécurisée et balisée entre les quartiers Lefébure et du Bois-St-Denis (axe Nord-Sud). La commune a déjà réalisé trois tronçons de voies cyclables sur l'axe nord-sud de 2014 à 2016. Puis dans un deuxième temps, il sera réaliser l'axe Est-Ouest.

Enfin, **l'image hippique de la ville est à maintenir dans le tissu urbain.** Cette initiative permettraient de **gagner en animation urbaine** en diffusant l'activité hippique sur l'ensemble de la commune.



Légende

- Massif forestier de Chantilly
- Espaces végétalisés
- Chemins de Grande Randonnée
- Chemins et sentiers
- Pistes dédiées aux modes doux (vélos, piétons, etc.)
- Doubles sens cyclables
- Pistes cavalières
- Limites communales

1 à 8 Voir planches photos p.82

1



Liaison piétonne comme espace de respiration et de déambulation intra-quartier

2



Liaison qui permet la jonction avec le centre ville

3



Traitement paysager de qualité

4



Liaisons sécurisées et éclairées

5



Piste cavalière Av. Marie Amélie

6



Liaison piétonne et cyclable Av. du Maréchal Joffre

7



Une cohabitation entre les modes peu optimale

8



Liaison piétonne et cyclable Av. du Général de Gaulle

A retenir...

- Une situation géographique et une richesse patrimoniale qui font de la commune de Chantilly **un territoire attractif.**
- **Une proximité de la région parisienne** et de son bassin d'emploi qui entraînent de nombreuses liaisons pendulaires.
- Des **flux domicile-travail** conséquents qui posent le **pôle de gare comme un secteur à fort enjeux.**
- Une configuration du tissu urbain et de la voirie qui impose une gestion adaptée **de la mobilité et du stationnement.**
- **Une situation tendue en matière de stationnement** malgré une offre de parking importante.
- Des mobilités douces à encourager sur la base d'**un maillage discontinu à développer.**
- Une image hippique de la ville maintenue grâce **à la présence de pistes cavalières dans le tissu urbain.**



Aménagement facilitant la cohabitation entre les modes



Parc à vélo réalisé à proximité d' une gare

A titre d'exemple ...



Réduire la place du stationnement rue du Connétable pour gagner en qualité de l'espace de vie

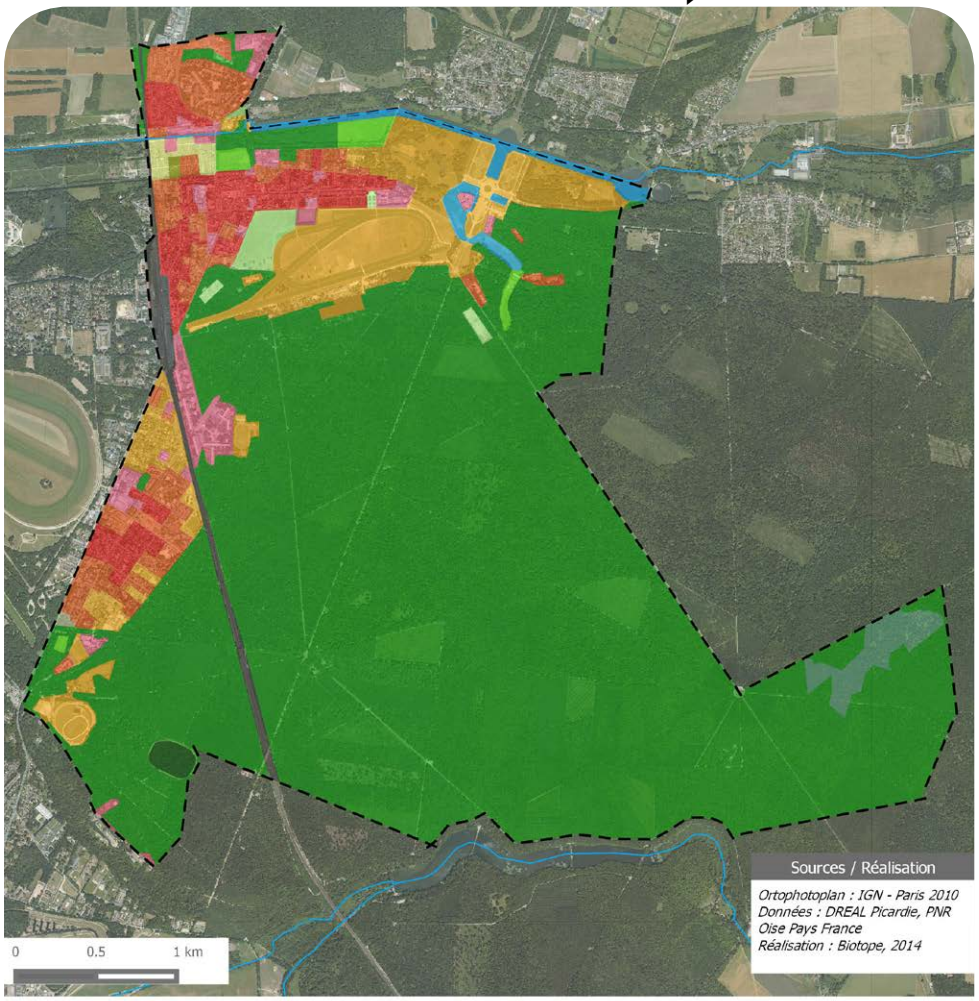
Enjeux ...

- **Poursuivre les réflexions sur la place de la voiture et du stationnement en centre ville afin de redonner une meilleure visibilité aux espaces publics.**
- **Assurer la continuité des cheminements afin d'encourager l'utilisation des modes doux et d'intensifier les liaisons inter-quartier pour gagner en porosité.**
- **Développer l'intermodalité, notamment dans le secteur Gare, pour une meilleure fluidité des trafics.**
- **Maintenir les pistes cavalières dans le tissu urbain, comme vecteur d'identité.**

VII.

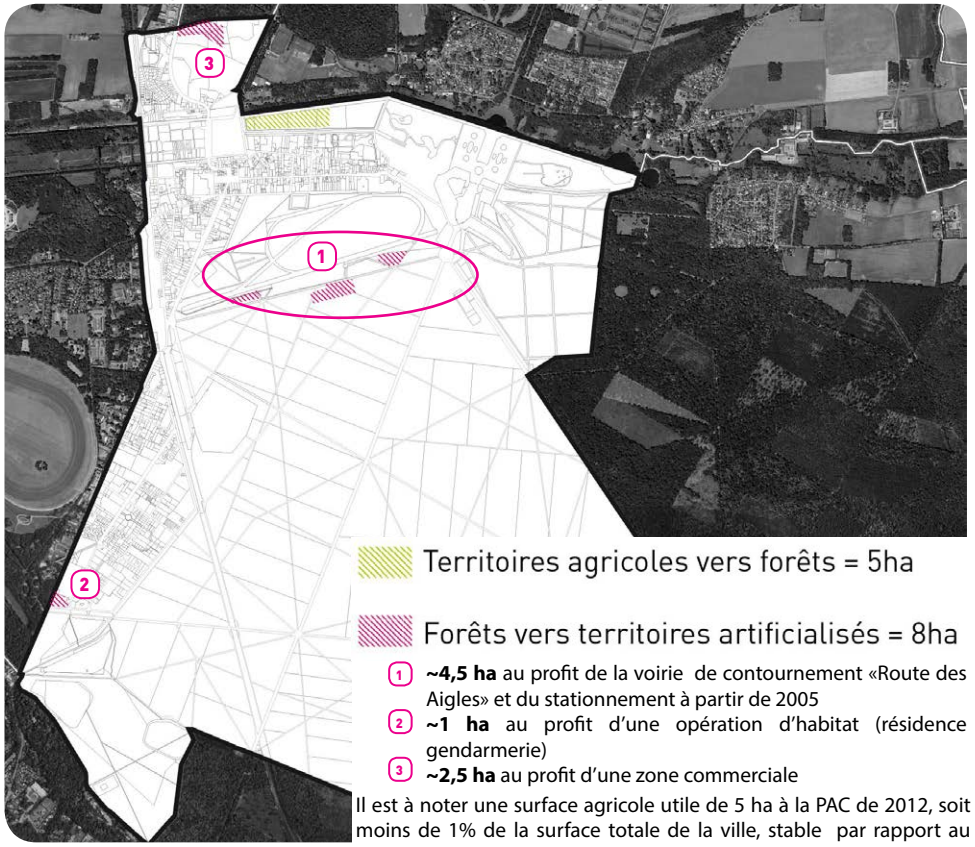
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Analyse, consommation et équilibre des espaces naturels, agricoles et forestiers



«Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » permettant de justifier le PADD « au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés» (L.123-1-2)

Secteurs ayant évolué à Chantilly sur la période de 2004 à 2014



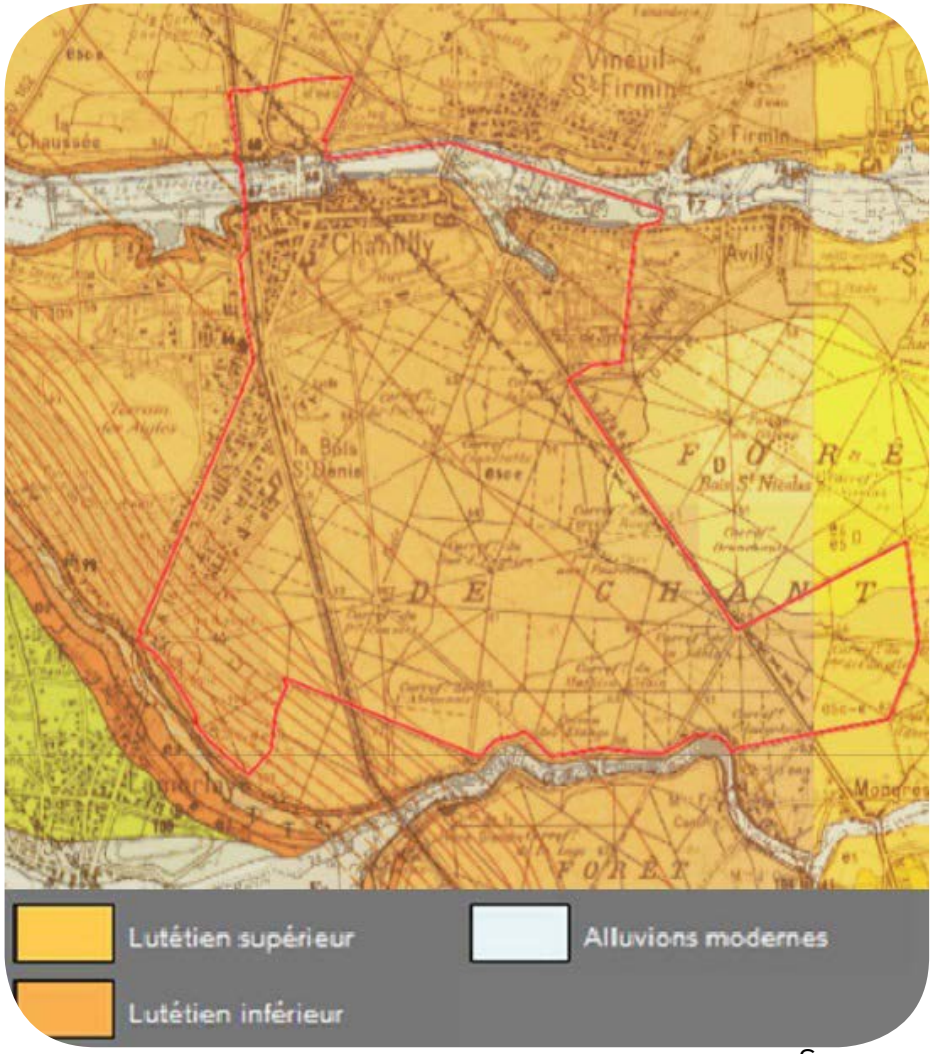
1. **~4,5 ha** au profit de la voirie de contournement «Route des Aigles» et du stationnement à partir de 2005
2. **~1 ha** au profit d'une opération d'habitat (résidence gendarmerie)
3. **~2,5 ha** au profit d'une zone commerciale

Il est à noter une surface agricole utile de 5 ha à la PAC de 2012, soit moins de 1% de la surface totale de la ville, stable par rapport au Recensement Agricole de 2010.

SOIT SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES, 8 HA CONSOMMÉS AU PROFIT DE TERRITOIRES ARTIFICIALISÉS.
(Source et méthodologie : Corine Land & Cover, permis de construire et observation de terrain)

B. Caractéristiques physiques

Géologie



Source : IGN

Sur le plateau, la forêt occupe les **terrains calcaires lutéciens**, **calcaire grossier de l'Eocène moyen**. Les sables du tertiaire ont donné naissance à des **sols sableux**, filtrants et secs, de fertilité variable :

- **Sables limoneux bruns**, profonds, riches et peu acidifiés qui conviennent au chêne et hêtre ;
- **Sables blancs plus pauvres et acides**, domaine du pin.

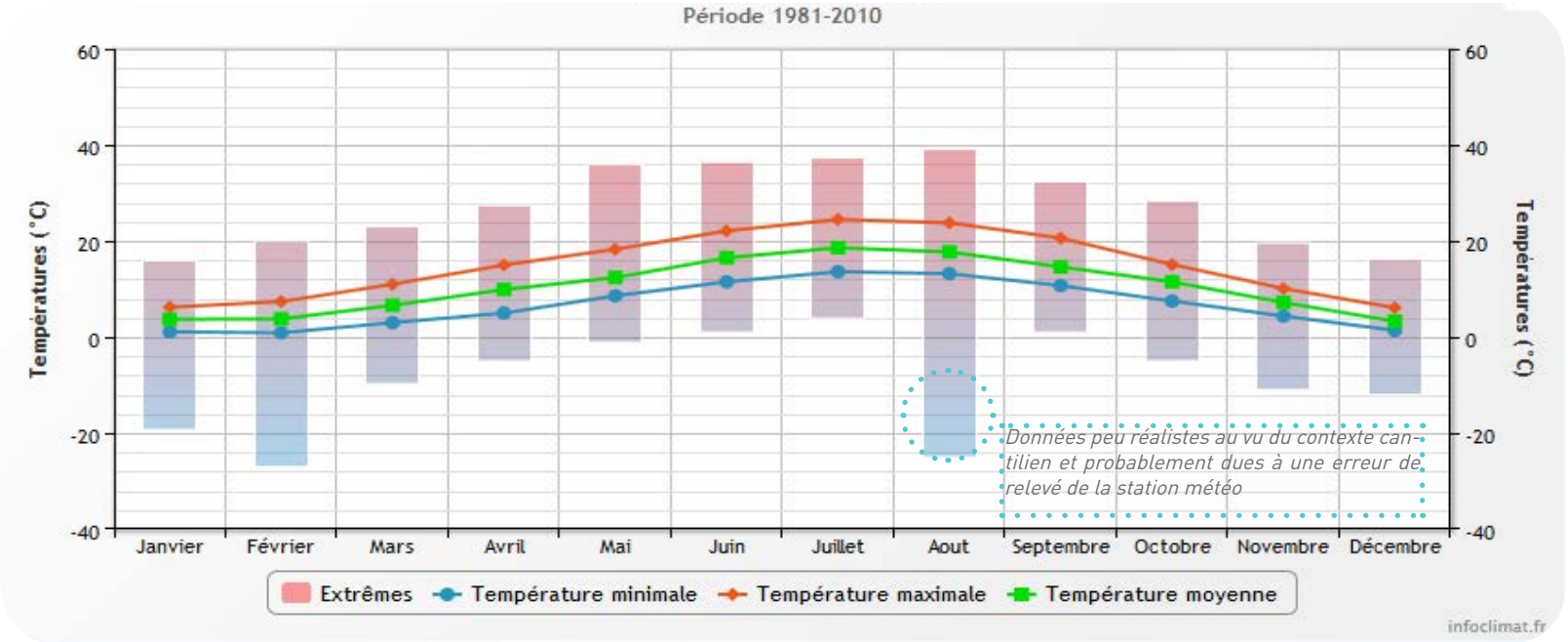
Le sol sablonneux et drainant est une spécificité du territoire (plateau forestier), à l'origine de l'implantation de l'hippodrome.
La vallée de la Nonette, localement tourbeuse, est faite d'alluvions modernes (dépôt argileux ou sableux émergé qu'ont laissé des eaux par des sédimentations successives).

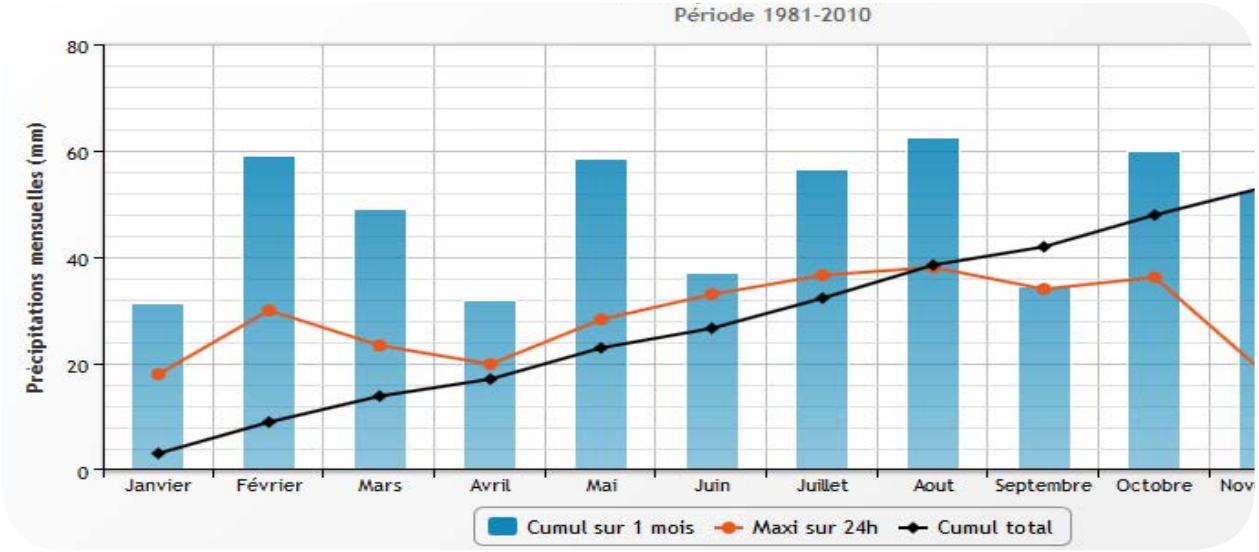
Hydrogéologie

Une masse d'eau souterraine libre est présente dans le sous-sol de Chantilly: l'Eocène du Valois.

Les états chimique et quantitatif sont bons et l'objectif de bon état est maintenu pour 2015. **Les principaux risques de pollutions sont dus aux pesticides et aux nitrates.** La commune, comme les ¾ des communes du département de l'Oise, est **classée en zone vulnérable aux nitrates.**

La qualité de l'eau et des cours d'eau est traitée dans le chapitre consacré.





Climatologie

Les données climatologiques proviennent de la station météo-France située à Creil (données de 1981 à 2010, source Infoclimat, 2014).

Le **climat cantilien est de type océanique tempéré**, caractérisé par des hivers frais et des étés frais (climat normand-picard).

C. L'EAU ET LES MILIEUX HUMIDES

COURS D'EAU

Deux cours d'eau, affluent de l'Oise, sont présents sur le territoire :
- **La Nonette** au nord de la commune ;
- **La Thève** qui effleure le territoire au sud.

La Nonette et les marais qui l'accompagnaient ont été canalisés pour créer l'ensemble des pièces d'eau et canaux qui entourent le Château. Le plus important est le Grand Canal qui dessert le parc jusqu'à la rivière. Il est relayé au sud par les canaux St-Jean et de la Manse. La Nonette draine la plus grande partie de la forêt. Son débit et la présence d'algues vertes dans le Grand Canal sont des problématiques récurrentes pour les gestionnaires. Il est à noter une servitude de passage sur les berges pour son entretien.

Également fortement canalisée, la Thève fait l'objet d'une surveillance et de travaux liés à son écoulement et à la qualité de ses berges en raison notamment de son passage en milieu forestier.

L'état écologique correspond à l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. L'état chimique est déterminé au regard du respect des normes de qualité environnementales (41 substances contrôlées).

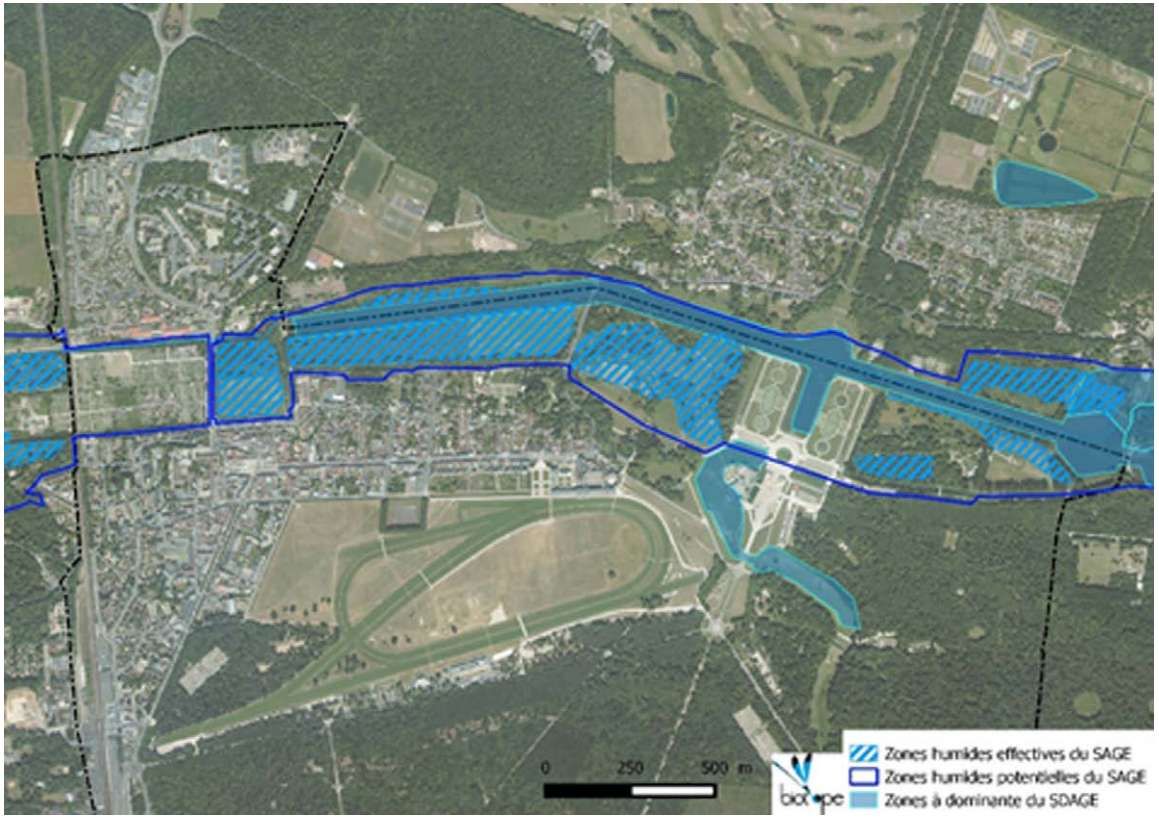
État chimique et écologique des cours d'eau

Nonette	2009	Objectif
Etat chimique	Mauvais	Bon état 2021
Etat écologique	Médiocre	Bon potentiel 2015
Thève	**2009**	**Objectif**
Etat chimique	Mauvais	Bon état 2021
Etat écologique	Médiocre	Bon état 2021

ZONES HUMIDES

Milieux de haute importance, les zones humides jouent un rôle transversal dans la qualité de l'eau, la gestion des inondations, la biodiversité et les paysages. Leur protection est constitue une obligation réglementaire.

Zones humides



A l'échelle du SDAGE

Il existe un inventaire des enveloppes humides sur le territoire de Chantilly, celui des Zones à Dominante Humides (ZDH) effectué lors de l'élaboration du SDAGE Seine Normandie au 1/25000ème. **C**'est à l'échelle du SAGE que la précision et l'actualisation est plus forte.

A l'échelle du SAGE

L'inventaire des zones humides du SAGE de la Nonette (voir carte ci-contre et en annexe) a permis d'identifier les zonages pour ces milieux à fort enjeu. Elles sont identifiées à partir de critères précis et réglementés (pédologie, botanique). Le cours d'eau et ses milieux associés sont classés en zones humides effectives, une zone potentielle est indiquée dans un secteur plus ou moins large autour de ces zones.

Réseau d'assainissement



Source : PLU 2005

Les réseaux

Alimentation en eau potable

Aucun captage d'eau potable n'est actif sur la commune de Chantilly. L'eau potable provient de captages situés sur la commune de Boran-sur-Oise. **Ces captages sont considérés comme prioritaires par le SDAGE** pour la mise en place d'un programme d'action. En effet, ces captages sont sensibles aux pollutions et notamment aux pesticides.
Un ancien captage est devenu inactif.

Eaux usées

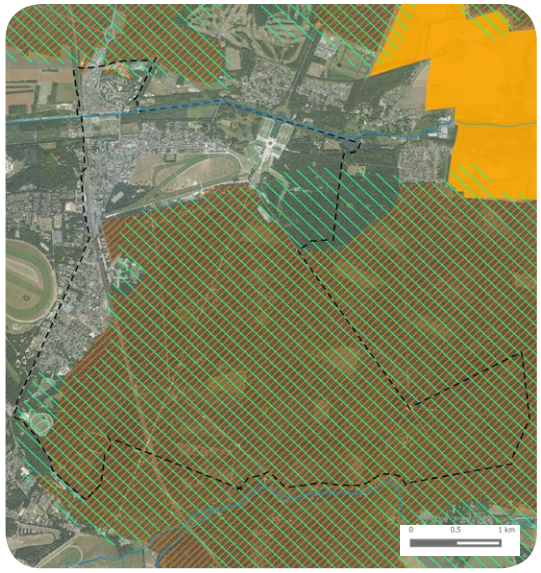
Le traitement des eaux est assuré par le Syndicat Intercommunal de la Collecte et du Traitement des Eaux Usées de la Vallée de la Nonette (SICTEUV). Il regroupe 5 communes : Apremont, Avilly St Léonard, Chantilly, Gouvieux et Vineuil St Firmin. La station d'épuration se trouve sur la commune de Gouvieux. Elle a été mise en service en 2005 avec une capacité de 40 000 EH. En 2012, la taille de l'agglomération était de 34 412 EH.
Le traitement des eaux usées repose sur le procédé des **« boues activées ».** Cela consiste à revaloriser les eaux usées en y introduisant un concentré de bactéries et à y associer un brassage mécanique afin d'assurer le bon fonctionnement des bactéries qui dégradent les matières. Les boues produites sont recyclées par compostage et l'eau assainie est rejetée dans la Nonette. Aucun dysfonctionnement n'a été pointé.
L'ensemble de la commune est raccordé à cette station d'épuration à l'exception des deux maisons individuelles situées à l'entrée de l'Impasse du Chemin de Fer. Quelques points noirs existent (sites nécessitant une intervention) : carrefour Rue de la canardière, rue de Creil (une étude a été réalisée et la commune envisage de réaliser les travaux), Avenue de Bourbon (curage préventif deux fois par an), Avenue du général Leclerc.

Eaux pluviales

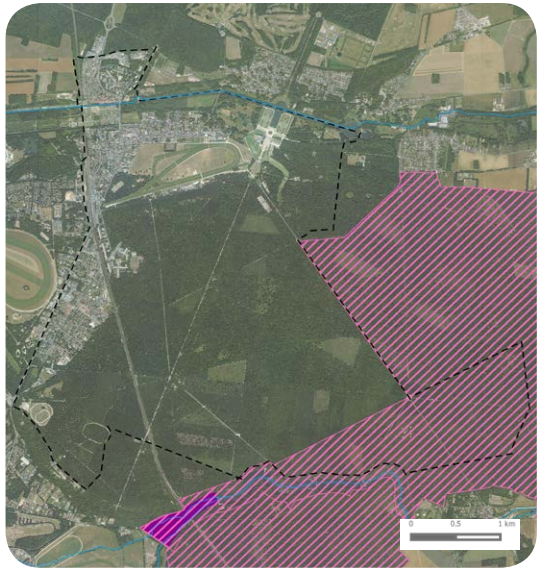
La ville de Chantilly est équipée par 18km de canalisation d'eau pluviale.
L'eau pluviale ne subit aucun traitement et est directement rejetée dans la Nonette.
Un point noir existe au niveau de la rue de Gouvieux (une étude a été réalisée et la commune envisage de réaliser les travaux de renforcements).

D. Milieux naturels

Zonages réglementaires et d'inventaires







Limite de la commune

Zonages réglementaires

- Zone Spéciale de Conservation
- Zone de Protection Spéciale
- Site classé

Site inscrit

Zonages d'inventaires

- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II
- ZICO

Sources / Réalisation

Ortophotoplan : IGN - Paris 2010
Données : DREAL Picardie
Réalisation : Biotope, 2014

Milieux naturels remarquables

Zonage réglementaire
Les zonages de protection correspondent à des sites au titre de la législation ou de la réglementation en vigueur dans lesquels les interventions dans le milieu naturel peuvent être contraintes.

- **Natura 2000** (ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001)

Une Zone de Protection Spéciale (ZPS, Directive Oiseau) : « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi » . Espèces présentes : Butor blongios, Cigogne blanche, Bondrée apivore, Busard Saint-Martin, Balbuzard pêcheur, Grue cendrée, Pic mar, Pic noir, Martin-pêcheur, etc. Deux Zones Spéciales de Conservation ont également été identifiées (hors périmètre de la ville): «Coteaux de l'Oise autour de Creil» et «Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et Ermenonville».

- **Sites inscrits et classés pour leur intérêt environnemental** (articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement)

Un site classé : « le domaine de Chantilly » .
Un site inscrit : « la vallée de la Nonette ». L'intégralité de la commune dont l'ensemble des espaces urbains fait partie du Site inscrit de la Vallée de la Nonette (arrêté de Monsieur le Ministre d'État chargé des affaires culturelles en date du 06/02/1970 portant inscription sur l'inventaire des sites pittoresques du département de l'Oise)..

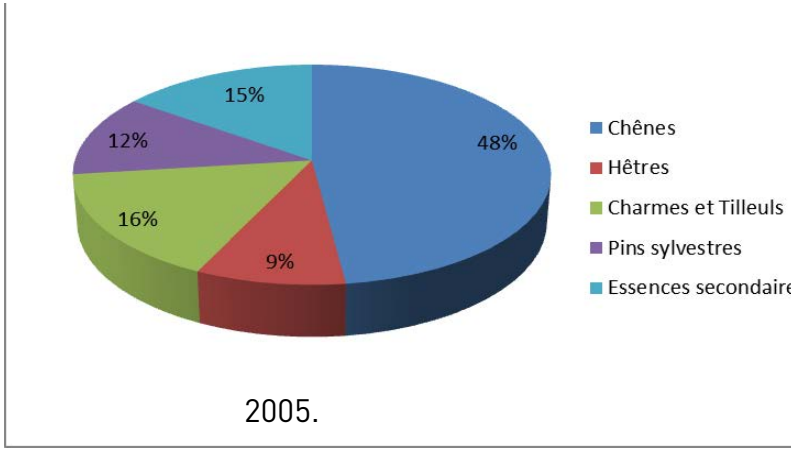
Zonage d'inventaire
Les zonages d'inventaires du patrimoine naturel sont élaborés à titre d'avertissement pour les aménageurs, ils n'ont pas de portée juridique directe. Ce sont notamment les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) et les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), etc.

- **Zone Naturelle d'intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF)**

Deux ZNIEFF de type I :
Le « massif forestier de chantilly/Ermenonville » Caractéristiques : habitats remarquables comme les landes, les chênaies-charmaies, etc. et plusieurs espèces floristiques remarquables liées aux milieux tourbeux, bois clair sur calcaire, aux lisières thermocalcicoles, etc.
Le « massif forestier d'Halatte » Caractéristiques remarquables : habitats remarquables comme les landes, les chênaies-charmaies, etc. et intérêt avifaunistique élevé.
Dans une zone de 10 km au- tour de la ville, il est compté 13 ZNIEFF de type I (bois, marais, coteaux). Une ZNIEFF de type 2 est proche de la ville (Nord Est) : «Site d'échanges interforestier d'Halatte/Chantilly».

- **Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) : « massif des trois forêts et bois du roi »**

Par ailleurs, trois Espaces Naturels Sensibles (CG60) sont présents sur la commune : «Corridor de la Vallée de la Nonette», «Secteur des trois poteaux», « Landes et milieux boisés d'Ermenonville et Chantilly».



2005.

Types de peuplements forestiers présents sur le massif de Chantilly, source PLU



Forêt de Chantilly

La forêt sur le territoire de Chantilly est le principal élément végétal avec 1121 ha, elle occupe 69% de la superficie du territoire communal.
Constituant le massif des Trois Forêts (environ 20 000 ha) avec la forêt domaniale d'Halatte (4300 ha) et la forêt domaniale d'Ermenonville (3300 ha), la forêt de Chantilly (6300 ha) fait partie de ces grandes forêts du patrimoine national. Léguée par le Duc D'Aumale à l'Institut de France, elle est gérée par l'ONF. Par ailleurs, dans le cadre du Schéma Directeur d'Île de France, une bande de 50 m autour des massifs boisés d'Île de France est soumise à protection.

Les zones les plus remarquables d'un point de vue écologique **sont les zones humides, les landes, les pelouses sèches et les vieilles futaies de feuillus.** Comptant parmi les milieux de grande valeur patrimoniale, les landes sèches et acides sur sables abritent des plantes remarquables, telle la Bruyère cendrée, la Laîche jaunâtre, la Véronique pionnière, etc.

Comptant parmi les milieux de grande valeur patrimoniale, les landes sèches et acides sur sables abritent des plantes remarquables, telle la bruyère cendrée. La bruyère à quatre angles et le Mouron délicat se trouvent également dans les micro-tourbières acides relictuelles avec de nombreuses mousses peu communes. Les lisières au micro-climat chaud et sec accueillent des espèces à affinités sub-méditérrannéenne comme le rare chêne pubescent et le Géranium sanguin. Des lambeaux de pelouses sèches sur sables et calcaires permettent le développement d'une plante peu commune, la Gentiane croisette.

De nombreuses espèces faunistique sont également présentes :
-Oiseaux nicheurs (très rares à rares) : Sarcelle d'hiver, Pic cendré, Engoulevent d'Europe liés à la présence de boisements sénescents et de milieux aquatiques ;
-Mammifères : population de Cerf élaphe, évoluant entre les forêts de Chantilly, Halatte et d'Ermonville ;
-Chiroptères : Grand murin, Vespertilion à moustaches, etc.

Vallée de la Nonette

La végétation est présente également dans le fond de vallée sous forme de prairies et de jardins familiaux dans la vallée de la Nonette.



Jardins familiaux



La Pelouse



Piste cavalière sur l'avenue Marie Amélie

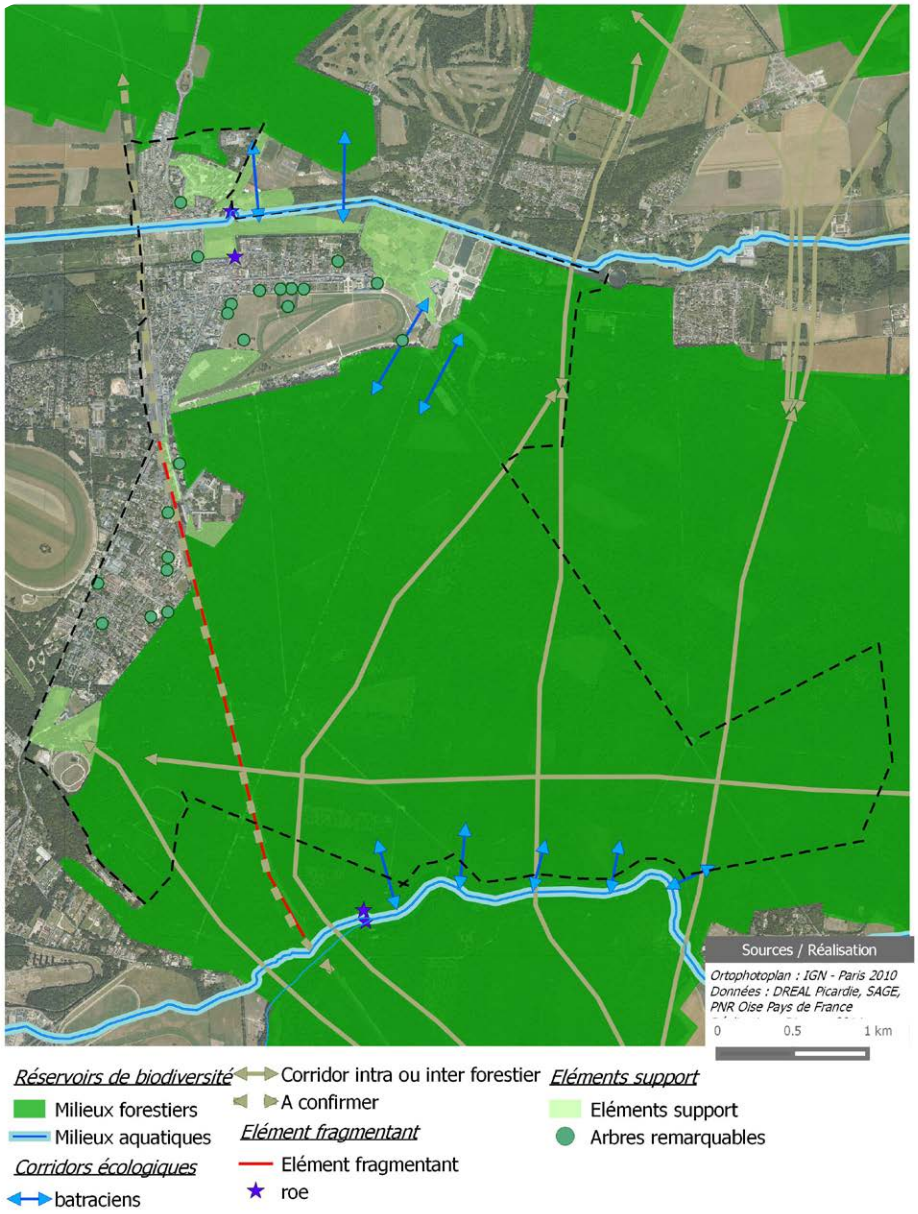
Espaces verts urbains

Le massif boisé, écrin de la ville et du château, est complété par des espaces verts qui favorisent la continuité du bois sur l'entité bâtie.
Ainsi, de nombreux espaces verts sont présents :

- **Les alignements d'arbres** : avenues du Maréchal Joffre et Marie Amélie, avenue de Sylvie avec pour principales essences des tilleuls, des marronniers, des érables et des platanes ;
- **La vallée de la Nonette avec ses jardins familiaux**, constituant un vaste espace de respiration au sein de l'enveloppe urbaine ;
- **Les espaces de verdure du Castel qui** marquent un espace vert important ayant un impact sur la ville et les vues depuis l'autre rive de la Nonette ;
- **Le quartier du Bois Saint Denis** où l'on trouve de nombreux beaux arbres provenant de la forêt ;
- **Les nombreux jardins privés** qui donnent un aspect verdoyant à la commune et en particulier l'ambiance propre du quartier du Bois Saint Denis.

Arbres remarquables

En 2006, 22 arbres remarquables avaient été repérés sur le territoire communal (Cf. Carte continuités écologiques). Ces éléments participent également au patrimoine paysager de la commune et à son équilibre écologique qu'il convient de protéger.



Continuités écologiques

La définition des continuités écologiques est un outil conçu pour préserver le maillage écologique du territoire afin de garantir le déplacement des espèces ordinaires et remarquables.
Deux éléments majeurs composent ce maillage :

- **Les réservoirs de biodiversité** : espace où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée ;
- **Les corridors** : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux.

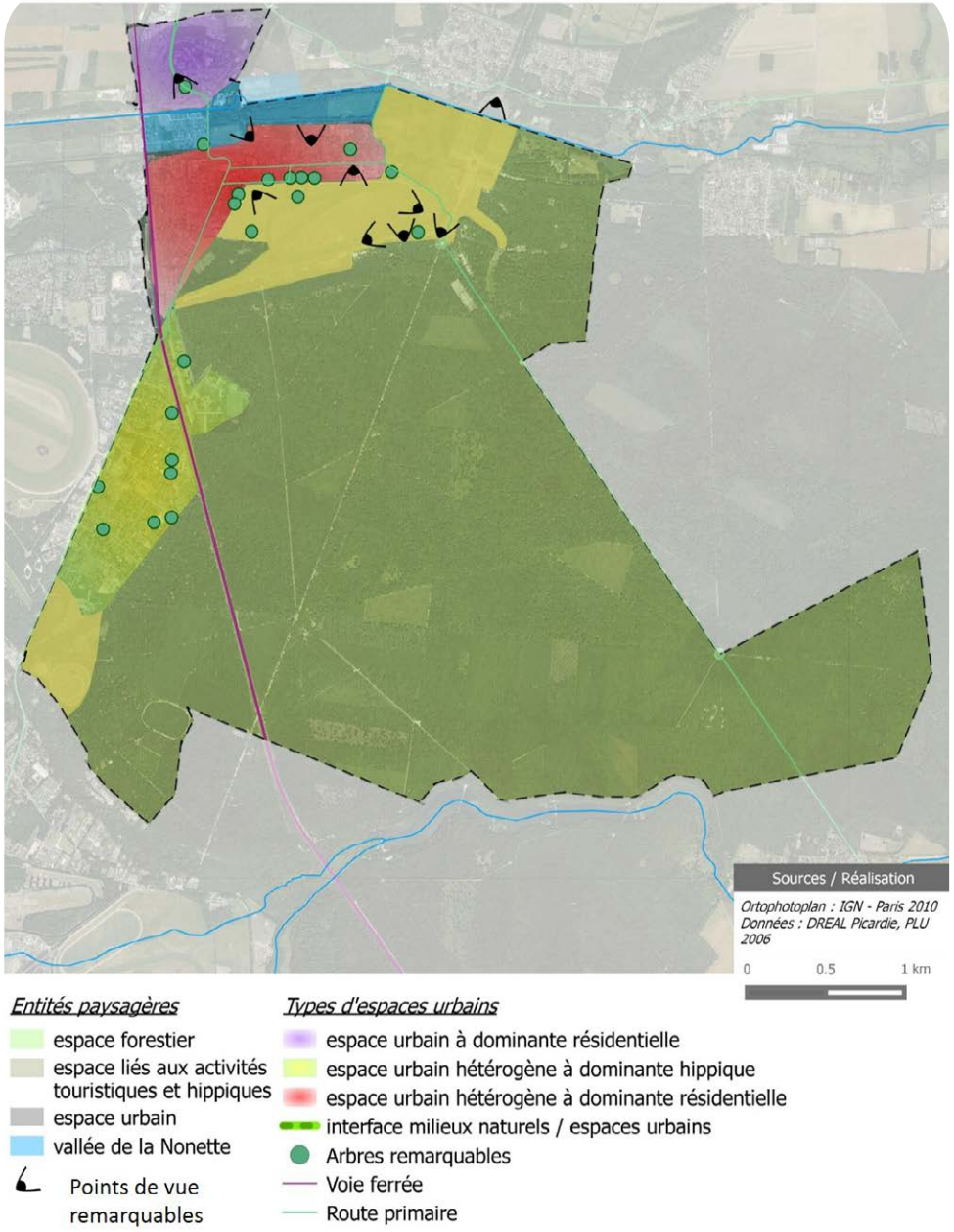
Le premier échelon d'élaboration des continuités écologiques est régional avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Une réflexion est en cours à l'échelle de la nouvelle région des Hauts de France pour l'élaboration d'un SRCE.

La sous trame des milieux forestiers est composée d'un réservoir de biodiversité majeur, la forêt de Chantilly et de corridors inter ou intra forestiers reliant les différents massifs boisés. Les corridors forestiers reliant la forêt de Chantilly à la forêt d'Halatte sont d'une importance nationale notamment pour les espèces tels que le Cerf, le Chevreuil, les reptiles, les batraciens, etc. Les nombreux espaces verts de la ville viennent renforcer cette trame en tant qu'éléments complémentaires.

La sous trame des milieux humides et aquatiques est quant à elle composée des deux cours d'eau la Nonette et la Thève ainsi que des zones humides associées. Des corridors à batraciens ont également été identifiés sur la commune reliant entre eux les réservoirs de biodiversité.

Les principaux éléments fragmentants sont la voie ferrée et les ouvrages hydrauliques qui font obstacle à l'écoulement des eaux. Cependant, la voie ferrée pourrait également être un corridor écologique potentiel notamment pour les reptiles.

E. Paysages et patrimoine bâti



Analyse des entités paysagères

La commune de Chantilly est située sur l'entité paysagère du « **plateau du Valois Multien forestier** » caractérisée par la présence de très grandes forêts domaniales et de boisements privés. Elles sont structurées par deux trames viaires : l'une est un héritage de la chasse à courre et se traduit par de grandes allées en étoiles, l'autre provient de l'exploitation forestière et s'adapte au relief.

La commune, située sur un plateau forestier soumis à la pression urbaine, se découpe en **quatre unités paysagères** : **la forêt de Chantilly** qualifiée d'espace forestier, **les espaces et infrastructures liés aux activités touristiques et hippiques**, **l'espace urbain** et **la vallée de la Nonette**. Chantilly, encadrée par les vallées de la Nonette et de la Thève, possède de grandes allées forestières qui forment des perspectives mettant en valeur le château de Chantilly. Ce patrimoine historique et culturel d'une forte richesse, a transformé le cours de la Nonette qui est devenue une suite de bassins, canaux et douves. Au vu de la surface occupée par la forêt, les axes de circulation sont principalement bordés de part et d'autre (ou d'une part seulement) par la forêt, encadrant strictement le regard.

Points de vue remarquables

Dans le précédent PLU, 14 points de vue remarquables ont été identifiés, ils offrent des perspectives sur différents éléments de la ville :

- La vallée de la Nonette ;
- Le château ;
- Écuries ;
- Tribunes ;
- Etc.



Patrimoine bâti

A Chantilly, les constructions et éléments architecturaux suivants sont protégés au titre des monuments historiques :

- La Faisanderie (inscription en date du 05/11/1975) : les façades et les toitures du bâtiment, le jardin en terrasses, le parc ;
- L'ancien Hôtel Spoelberch de Lovenjoul (inscription en date du 30/03/1989) : les façades et les toitures de la partie 18è siècle ;
- Le parc et le Domaine du Château de Chantilly (classé en date du 30/12/1988) ;
- L'église Notre-Dame de l'Assomption (classée en date du 30/09/1965) ;
- L'Hippodrome (inscrit en date du 27/10/1995) : grande tribune publique, tribune du Comité et bâtiment de pesage, en totalité ;
- Le Parc de Chantilly (classé en date du 30/12/1988) : ensemble des statues, bancs et vases ;
- Pavillon de Manse (classement en date du 09/05/1989) : Pavillon, y compris sa machinerie et la partie des bâtiments édifiée au 19è siècle, ainsi que le canal d'amenée et son écluse ;
- Table du Roi, dit « Poteau de la Table » (inscrit en date du 28/04/1970).

Au-delà de ces immeubles protégés Chantilly un patrimoine bâti riche avec :

- Plusieurs immeubles du XVIIème siècle notamment avec les maisons d'officiers (avenue Bouteiller, rue Connétable, etc.) ;
- Plusieurs bâtisses patronales du XIXème (rue des otages, rue de l'embarcadère, etc.) ;
- Les bâtiments liés à l'activité hippique (tribune, écuries, etc.) ;
- Les maisons néo-normandes ;
- Les immeubles collectifs haussmanniens ;
- Les maisons art déco.

Il est à rappeler que l'intégralité de la commune, dont l'ensemble des espaces urbains, fait partie du Site inscrit de la Vallée de la Nonette (arrêté de Monsieur le Ministre d'État chargé des affaires culturelles en date du 06/02/1970 portant inscription sur l'inventaire des sites pittoresques du département de l'Oise).

F. Risques naturels et technologiques

Risque naturels

Risque inondation

Ce risque se manifeste principalement par le risque de remontée de nappe phréatique présent au nord du territoire.

Aucune zone inondable n'a été identifiée dans l'atlas des zones inondables du Bassin Seine Normandie et de la Picardie.

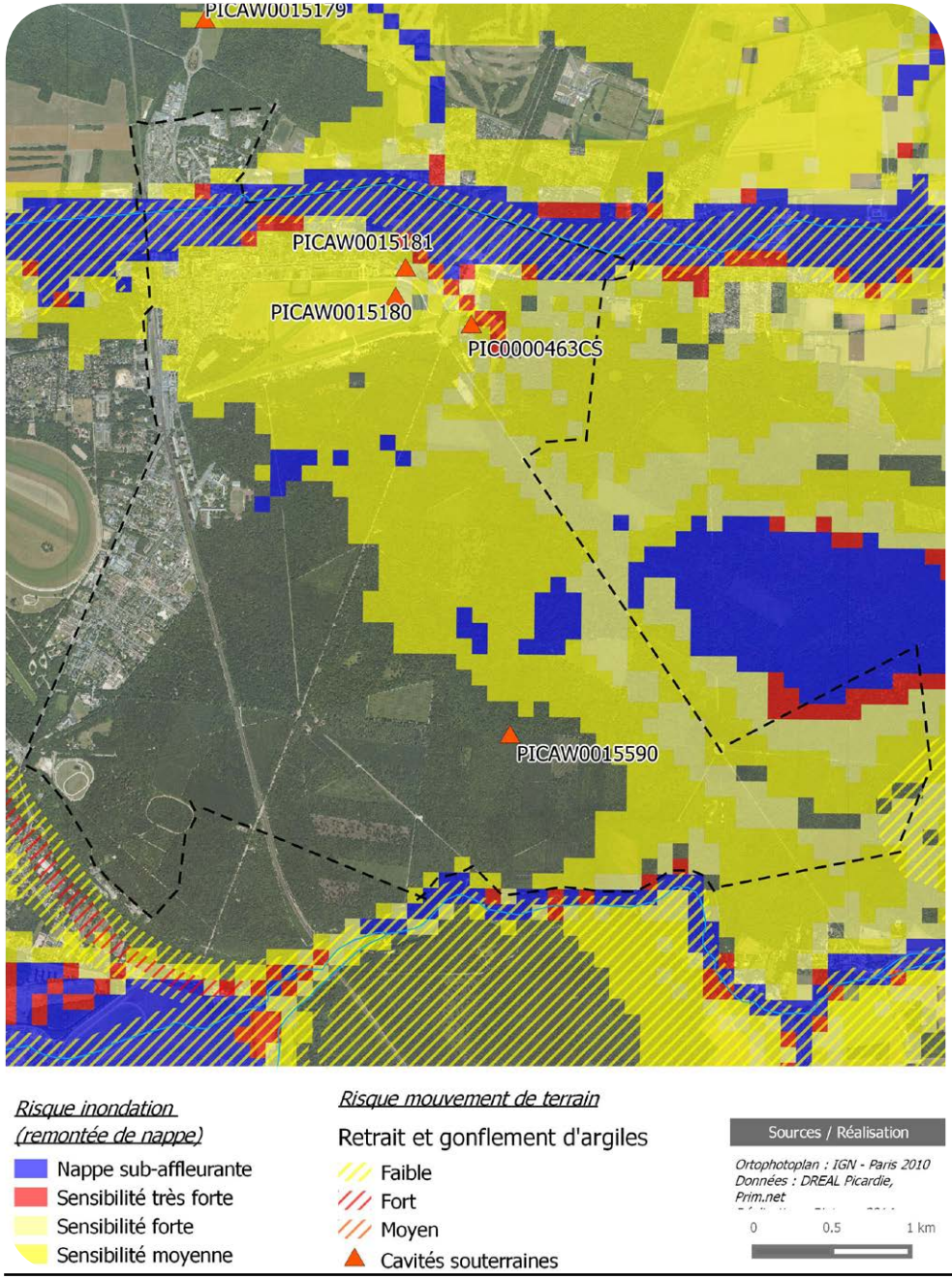
Aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) n'est actuellement prescrit au approuvé.

Risque de coulée de boue/ ruissellement

Plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles ont été émis sur la commune entre 1988 et 1986. Aucun PPR n'est prescrit.

Risque mouvement de terrain

- Cavités souterraines : plusieurs cavités souterraines sont présentes sur la commune (Cf. Cartographie ci-contre).



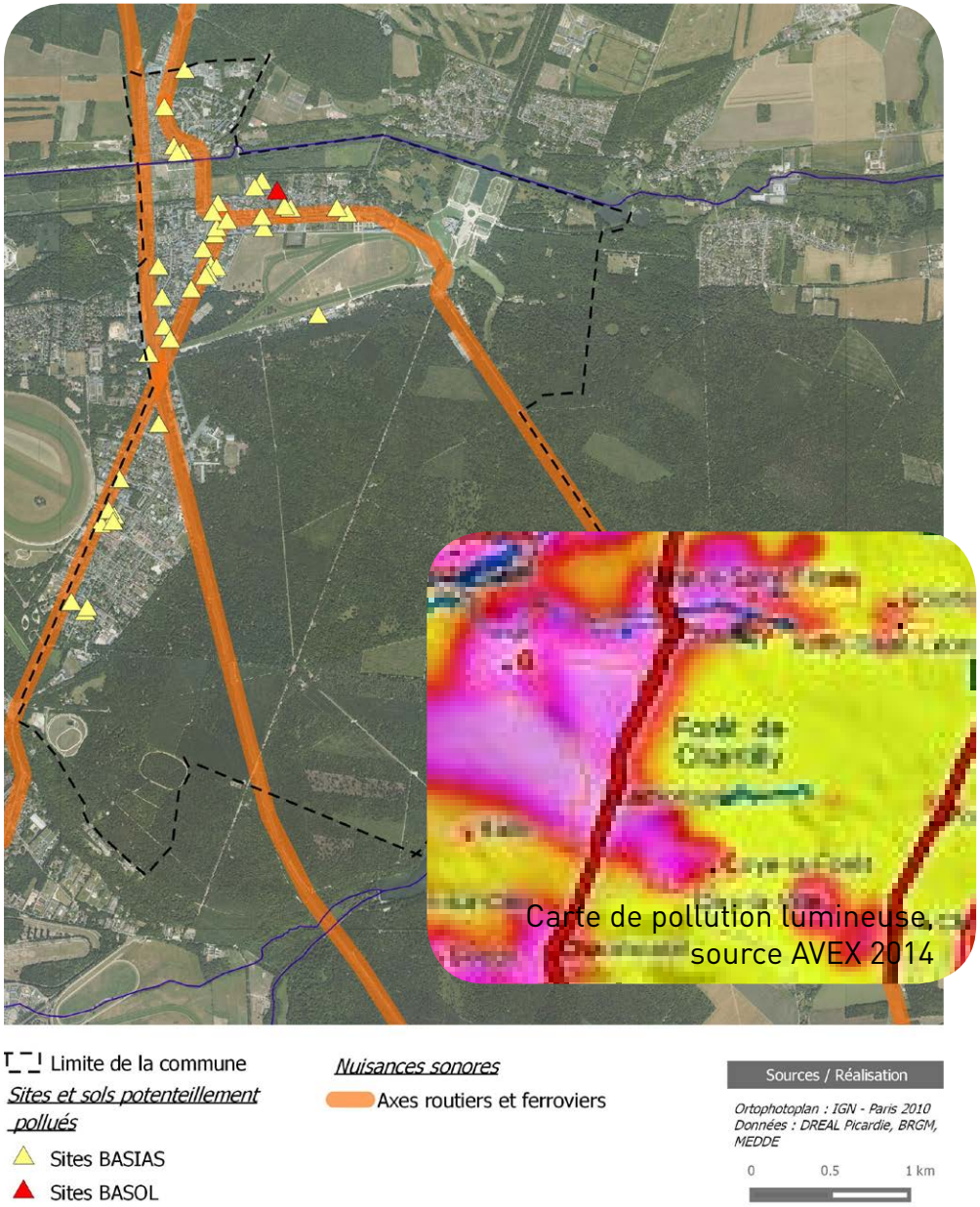
Identifiant	Nom	Précision	Type
PIC0000463CS		10 m	Carrière
PICAW0015181	Château de Chantilly	25 m	Carrière
PICAW0015179	Les Ripailles	10 m	Carrière
PICAW0015590	Cavité 1	35 m	Carrière
PICAW0015180	Champignonnière	10 m	Carrière

- Retrait et gonflement d'argiles : ce risque est assez faible sur la commune, il est localisé au niveau de la Nonette. Il n'implique aucune contrainte particulière.
- Risque sismique : sur Chantilly le risque sismique est très faible.

Risques technologiques

Le risque technologique n'a pas été identifié, aucune entreprise n'a été classée SEVESO, ni même ICPE.

G. Pollutions et nuisances



Nuisances sonores

Ces nuisances sont principalement dues aux infrastructures linéaires avec : la voie ferrée, les D1016, D924, D909. Ces infrastructures sont classées par arrêté préfectoral de la catégorie 2 à la catégorie 4, c'est-à-dire qu'une bande de 30m à 100m de part et d'autres est affectée par le bruit. Les fréquentations de ces routes s'échelonnent de 4 400 véhicules/jour ((RD518) à plus de 17 000 (RD1016). Le trafic aérien dû à la proximité de l'aéroport Roissy Charles de Gaule est également source de nuisance pour les cantiliens.

Transport de Matières Dangereuses

3 axes de transports concentrent le risque de transport de matières dangereuses: la voie de chemin de fer, la D1016 et les gazoducs (Cf. Carte ci-contre).

Pollutions des sols

Selon la base de données BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics), 1 site semble potentiellement pollué celui de l'agence d'EDF/GDF (usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille). Actuellement, il est toujours utilisé pour les besoins de l'entreprise. C'est un site dont la sensibilité vis à vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles est faible.
50 sites sont identifiés dans la base de données BASIAS (Base de données d'anciens sites industriels et activités de services), ils sont localisés de manière uniforme dans le tissu urbain (Cf. Cartographie ci-contre).

Déchets

La collecte des déchets, l'élimination, le traitement, la valorisation, les opérations de transport, la sensibilisation sont gérés par la communauté de communes de l'Aire Cantilienne (CCAC). La collecte des déchets ménagers, des déchets recyclables et es déchets verts se fait en porte à porte. Trois déchetteries sont gérées par la communauté de communes à Lamorlaye, à Creil, et à Saint Leu d'Esserent.

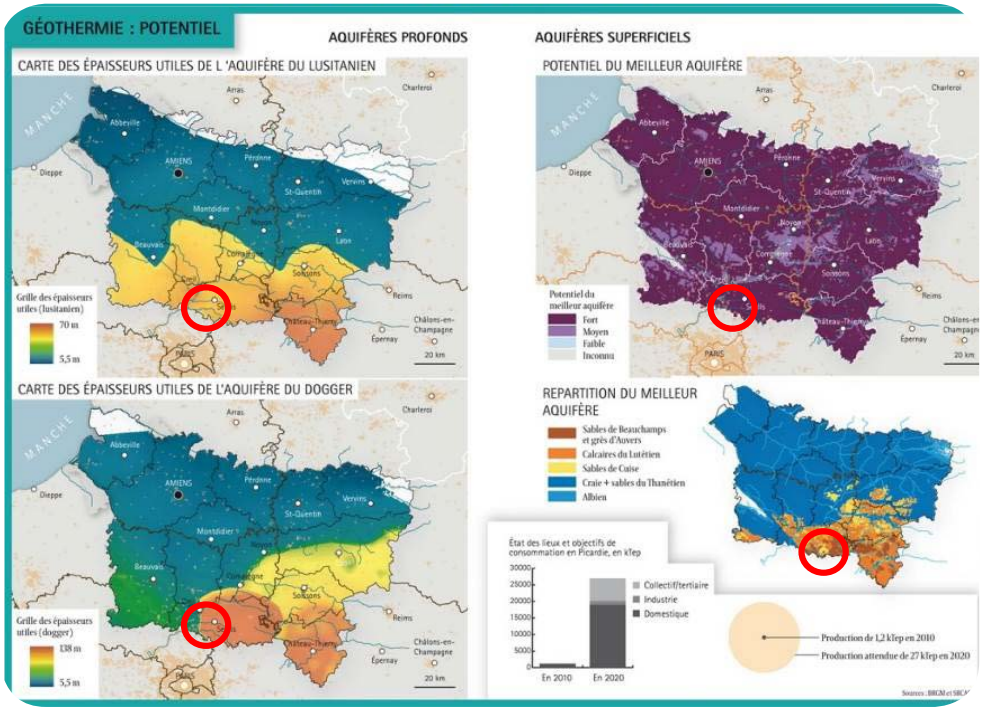
Pollution lumineuse

Il est observé des nuits particulièrement éclairées, avec une pollution lumineuse concentrée sur les espaces urbains.

H. Air et énergie

Moyenne des campagnes 2009 réalisées à Chantilly (µg/m3)	
Dioxyde d'azote (NO2)	20 (40)
Dioxyde de souffre (SO2)	1
Particules fines (PM10)	27
Ozone (O3)	39
Monoxyde de carbone (CO)	0,29.10-3

Moyenne des campagnes 2009 réalisées à Albert (Oise, 10 000hab.) (µg/m3)	
Dioxyde d'azote (NO2)	18
Dioxyde de souffre (SO2)	1
Particules fines (PM10)	26
Ozone (O3)	39
Monoxyde de carbone (CO)	0,28.10-3



Air

Une campagne de mesure a été réalisée en 2009 sur la commune de Chantilly. Les résultats sont présentés dans le tableau ci-dessous. La moyenne annuelle de ces émissions reste inférieure aux valeurs limites de l'article R221-1 du code de l'environnement (voir en annexe). Les mesures relevées restent en cohérence avec les autres villes du département.

Deux stations de mesure de la qualité de l'air existent à proximité de la ville de Creil. Ces stations relèvent la concentration des différents polluants (particules fines, dioxyde de soufre, dioxyde d'azote et ozone) et permettent ainsi de mesurer l'indice journalier de la qualité de l'air.

En 2013, l'indice de la ville de Chantilly a varié entre 2 et 9, c'est-à-dire entre une qualité de l'air très bonne à mauvaise. Les principaux pics de pollution ont eu lieu fin janvier avec un indice de 9 sur 10. Ceci s'explique notamment par une hausse des oxydes d'azote dû aux installations de chauffage aux centrales de production thermiques, aux transports routiers, etc.

A l'échelle de la Picardie la qualité de l'air dans les principales agglomérations est globalement satisfaisante. En revanche, elle est affectée par la pollution à l'ozone, essentiellement liée aux transports routiers.

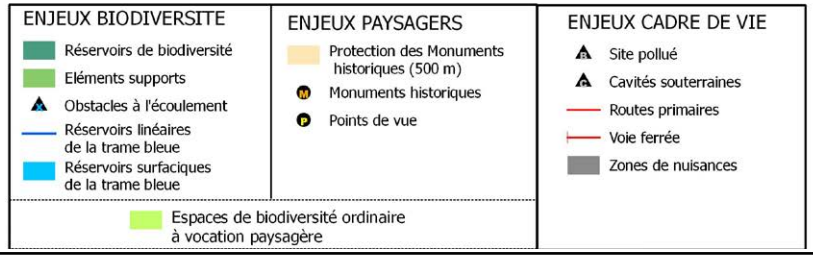
Énergie

- Consommation : aucun chiffre lié aux consommations énergétiques n'est disponible à l'échelle de la commune. La baisse de la consommation de gaz dans les bâtiments publics est tout de même à souligner, - 27% entre 2009 et 2011.

- Production : aucun chiffre lié à la production d'énergie renouvelable n'est disponible à l'échelle de la commune. Toutefois, comme l'illustrent les cartes ci-contre :

La commune possède des potentiels de développement important avec le bois énergie et le biogaz.





A retenir...

- **Quelques zones humides présentes sur le territoire** au niveau de la vallée de la Nonette avec un potentiel écologique important.
- **Station d'épuration à Gouvieux ayant la possibilité d'absorber le traitement des eaux de nouveaux habitants**.
- **Prise en compte de la gestion des eaux pluviales**.

- **Richesse biologique importante** avec deux entités naturelles identitaires : la vallée de la Nonette et la forêt de Chantilly.

- **Ville arborée** grâce aux jardins privatifs, aux nombreux arbres, à la vallée de la Nonette offrant un cadre de vie agréable.
- **La forêt, un réservoir de biodiversité** occupant les ¾ de la commune.

- **Ville marquée par quatre entités paysagères** bien distinctes : la forêt, la vallée, l'hippodrome et le château ainsi que l'espace urbain.

- **Peu de nuisances** présentes sur la commune, **peu de sites potentiellement pollués**.
- Trois risques localisés et peu intenses : inondation, mouvement terrain, ruissellement.
- Potentiel pour le développement d'énergies renouvelable comme la géothermie et le bois-énergie.

Enjeux ...

- **Préserver et valoriser le patrimoine naturel : la forêt et ses lisières, les zones humides, les arbres remarquables, les cours d'eau et les vallées, les cônes de vues**
- **Préserver les continuités écologiques identifiée à l'échelle de Chantilly.**
- **Maintenir la forêt en tant que lieu historique, touristique et hippique mais aussi en tant qu'espace naturel de grande valeur.**
- **Préserver la population de tous risques et nuisances.**
- **Préserver et mettre en valeur un paysage à haute valeur historique et patrimoniale.**
- **Réduire la consommation énergétique et les pollutions en favorisant des modes de déplacements doux et en améliorant les performances énergétiques des bâtiments.**
- **Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas augmenter le ruissellement de surface.**

VIII.

PROJET DE VILLE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE COMMUNAL

A. Rappel des enjeux prospectifs issus du diagnostic

AFFIRMER LE DYNAMISME DE CHANTILLY PAR L'ACCROISSEMENT DE SON ATTRACTIVITÉ ET SON RAYONNEMENT EN :

- **Confortant sa position de pôle structurant**
- **Valorisant ses atouts et ses pôles d'excellence** (hippisme, tourisme, formation, commerces, ...)
- **Soutenant et développant l'offre d'accueil des entreprises** et des emplois dans le tissu urbain existant
- **Confortant une offre d'équipements structurants** adaptés aux besoins de la population
- **Favorisant l'accueil des nouveaux habitants** tout en maintenant ses équilibres démographiques
- **Organisant une offre foncière adaptée** au renouvellement urbain et la mixité des fonctions
- **Favorisant la diversité des parcours résidentiels** dans la commune

CONSOLIDER ET GARANTIR L'ÉQUILIBRE ET L'IDENTITÉ DE CHANTILLY EN :

- **Poursuivant le renouvellement de la ville** dans le cadre d'une organisation urbaine maillée et équilibrée
- **Développant la mixité d'usages et des fonctions dans chaque quartier** de la ville (Centre-ville, Connétable, Gare, Bois Saint Denis, Coq-Chantant)
- **Poursuivant le maillage des équipements** de la ville et de ses quartiers
- **Structurant la mobilité** et en organisant les déplacements de tous les Cantiliens
- **Développant une offre d'habitat diversifiée et renouvelée**
- **Facilitant l'accession à la propriété des jeunes ménages** notamment parmi les actifs travaillant sur la commune
- **Confortant la mixité et le lien social**

PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DE CHANTILLY PAR LA PRÉSERVATION DE SON ENVIRONNEMENT ET DE SES PERSPECTIVES :

- **Encadrant et en diversifiant la qualité de la forme urbaine**
- **Protégeant et en valorisant les caractéristiques de l'identité cantilienne** (patrimoine bâti et non bâti) constitutives des continuités écologiques au sein du tissu urbain et des espaces naturels en périphérie du tissu urbain
- **Favorisant les transports en commun et les modes doux** à l'échelle de la commune et en lien avec les communes limitrophes
- **Poursuivant l'amélioration de la qualité des espaces publics** et des espaces verts de la commune
- **Favorisant l'utilisation de tous les leviers favorables à la qualité environnementale** dans la construction
- **Prévenant les risques naturels et technologiques** et en préservant les ressources

B. L'OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE RETENU PAR LA COMMUNE POUR 2027

RETROSPECTIF CHANTILLY						Hypothèse PROSPECTIF-1		
	2007		var.an	2012		var.an	2027	
population municipale	11096			11215			11643	
			24			29		
Croissance annuelle			0,21%			0,25%		
solde naturel						17		
en % par an			0,16%			0,15%		
solde migratoire						12		
en % par an			0,03%			0,10%		
population des ménages	10627			10710			11119	
taille moyenne des ménages	2,01			2,01			1,97	
taux de desserrement			0,00%			-0,15%		
parc logements	5722		36	5902			6217	
résidences principales	5279	92%	11	5332	90%		5658	91,0%
résidences secondaires	144	3%	8	183	3%		187	3,0%
logements vacants	299	5,2%	18	387	6,6%		373	6,0%
renouvellement /an			4				5	
taux de renouvellement/an			0,08%				0,08%	
RENOUVELLEMENT			4				5	
VARIATION RES SEC			8				0	
VARIATION LOG VAC			18				-1	
DESSERREMENT			2				8	
POINT MORT			31				12	
EFFET DEMOGRAPHIQUE			8				14	
construction neuve/an			36				26	
indice constr.neuve			3,2				2,3	
construction neuve							386	
Estimation construction 2013/2015						69	206	
Construction neuve résiduelle (2016-2027)						16	180	

Hypothèse de développement démographique 1 : Un scénario qui poursuit les tendances actuelles

Dans ce premier scénario la ville de Chantilly maintien son niveau d'attractivité de ces dernières années. Mais prend en compte l'hypothèse d'une certaine détente du marché basée principalement sur :

- Une diminution de la capacité à produire du logement grâce à de grandes opérations. Délais de mise en oeuvre du pôle gare.
- Un renouvellement urbain qui se tasse.

Les grandes tendances de l'évolution démographique :

- Le solde naturel à venir est basé sur une certaine inertie du phénomène. Il pourra trouver un équilibre grâce au maintien et à l'accueil de jeunes ménages (solde migratoire). Ce dernier point est essentiellement lié à la capacité de la commune à maintenir son niveau de construction, même si ce dernier devait légèrement fléchir.

- Le solde migratoire est calculé par différence : évolution de la population – évolution liée au solde naturel.

- La taille des ménages / vieillissement de la population:
Dans ce scénario, la taille moyenne des ménages connaît une diminution (faible) due principalement au vieillissement de la population.

Bilan de l'hypothèse 1 :

Le niveau de construction entre 2012 et 2027 faiblit à 25 logements par an, en prenant en compte les dernières opérations qui ont permis de produire 69 logements par an.

La population cantilienne serait d'environ 11650 habitants à l'horizon 2027.

B. L'OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE RETENU PAR LA COMMUNE POUR 2027

RETROSPECTIF CHANTILLY						Hypothèse PROSPECTIF-2		
	2007		var.an	2012		var.an	2027	
population municipale	11096			11215			11818	
			24			40		
Croissance annuelle			0,21%			0,35%		
solde naturel						22		
en % par an			0,16%			0,20%		
solde migratoire						18		
en % par an			0,03%			0,15%		
population des ménages	10627			10710			11286	
taille moyenne des ménages	2,01			2,01			1,95	
taux de desserrement			0,00%			-0,19%		
parc logements	5722		36	5902			6349	
résidences principales	5279	92%	11	5332	90%		5778	91,0%
résidences secondaires	144	3%	8	183	3%		190	3,0%
logements vacants	299	5,2%	18	387	6,6%		381	6,0%
renouvellement /an			4				5	
taux de renouvellement/an			0,08%				0,08%	
RENOUVELLEMENT			4				5	
VARIATION RES SEC			8				0	
VARIATION LOG VAC			18				0	
DESSERREMENT			2				10	
POINT MORT			31				15	
EFFET DEMOGRAPHIQUE			8				20	
construction neuve/an			36				35	
indice constr.neuve			3,2				3,0	
construction neuve							518	
Estimation construction 2013/2015						69	206	
Construction neuve résiduelle (2016-2027)						28	312	

Hypothèse de développement démographique 2 : Un scénario qui conforte l'attractivité de la ville de Chantilly

Ce scénario s'appuie sur l'hypothèse de la réalisation, d'ici à 2027, du secteur gare et des projets déjà engagés. Il poursuit la tendance des niveaux de construction constatés depuis 2012 (35 logements/an).

Les grandes tendances de l'évolution démographique :

- Le solde naturel à venir est basé sur une certaine inertie du phénomène.

- Le solde migratoire est calculé par différence : évolution de la population – évolution liée au solde naturel.
La croissance du solde migratoire est lié à la capacité de la commune à conforter son niveau de construction.

- La taille des ménages / vieillissement de la population:
Dans ce scénario, la taille moyenne des ménages connaît une diminution (faible) due principalement au vieillissement de la population.

Bilan de l'hypothèse 2 :

Le niveau de construction entre 2012 et 2027 se maintien à 35 logements par an, en prenant en compte les dernières opérations qui ont permis de produire 69 logements par an.

La population cantilienne approcherait les 12 000 habitants à l'horizon 2027.

B. L'OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE RETENU PAR LA COMMUNE POUR 2027

- Une **population qui progresse depuis 2007** : ~11096 habitants, pour atteindre 11215 habitants en 2012.

- Une commune qui dispose de **réseaux** (assainissement notamment) et **équipements** (scolaires notamment) **suffisants** pour l'**accueil de 12 000 habitants.**

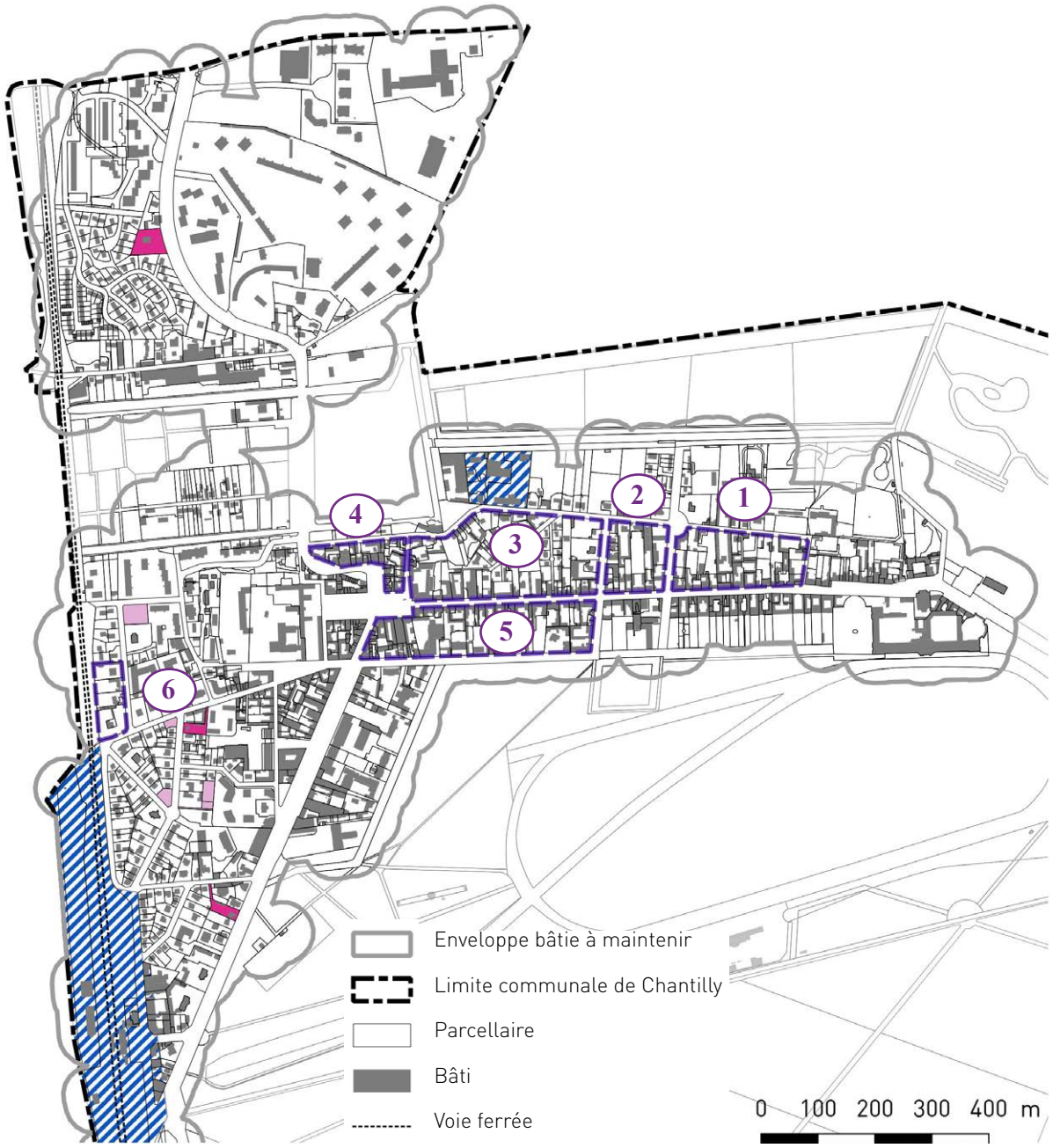
- Une **construction nécessaire de 25 et 35 logements minimum par an pour maintenir le niveau de croissance actuel de la population, et qui s'appuie sur les projets qui seront réalisés à l'horizon 2027.**

- Un **potentiel foncier en renouvellement urbain** identifié pour l'accueil de nouveaux logements permettant de répondre aux objectifs démographiques :

  - **Secteurs et sites stratégiques** : Secteur Gare de renouvellement urbain stratégique , Friche EDF/GDF (Secteur Manse).

  - **L'ensemble du territoire urbanisé de la commune** qui est appelé à accueillir des formes urbaines plus compactes. Ces nouvelles constructions s'inscriront naturellement et progressivement dans le respect des qualités urbaines des quartiers existants (application de la loi ALUR : suppression des COS notamment, adaptation des CES....

=> Les objectifs de production de logement et les hypothèses de développement démographique visent à atteindre environ 12 000 habitants d'ici 2027.



C. Les invariants du projet

Les potentialités foncières identifiées pour la construction de nouveaux logements

ÉTAPE III -LE RÉSULTAT

SECTEUR 1

Le potentiel foncier mobilisable est identifié selon 4 catégories :

Les parcelles libres :

- Parcelles non bâties de type dents creuses,

Les parcelles divisibles :

- Grandes parcelles bâties partiellement occupées qui pourraient être divisées pour construire de nouveaux logements.

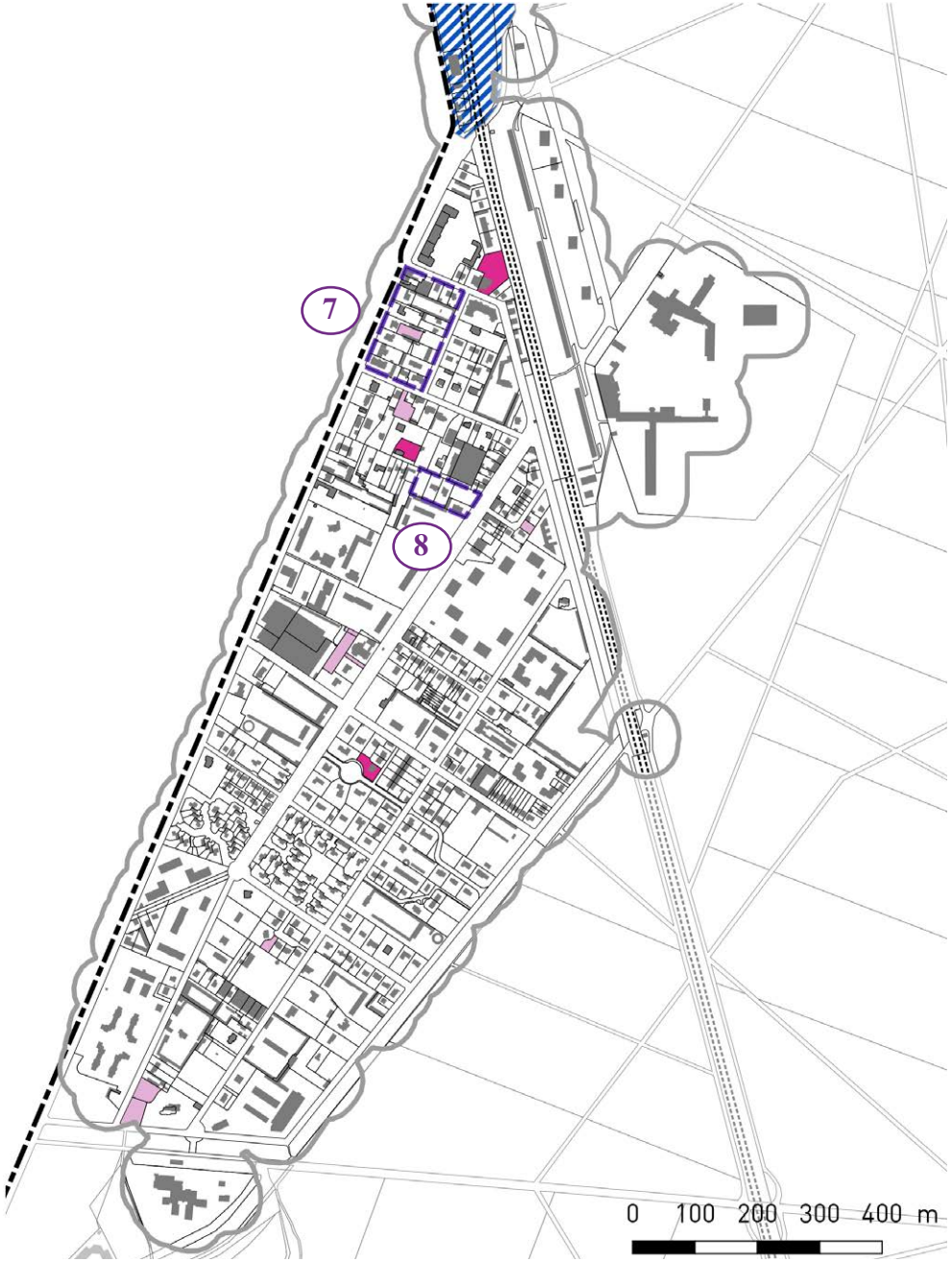
Les secteurs de renouvellement urbain :

Secteurs représentant un enjeu de densification :

- ils peuvent être des secteurs d'habitat en sous densité,
- ils peuvent comprendre des parcelles bâties de type friches urbaines pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un renouvellement.
- ils peuvent comprendre des parcelles libres ou divisibles.

Les secteurs de projets :

- Secteurs stratégiques de renouvellement et de mutation faisant l'objet d'OAP.



ÉTAPE III -LE RÉSULTAT

SECTEUR 2

Le potentiel foncier mobilisable est identifié selon 4 catégories :

Les parcelles libres :

- Parcelles non bâties de type dents creuses,

Les parcelles divisibles :

- Grandes parcelles bâties partiellement occupées qui pourraient être divisées pour construire de nouveaux logements.

Les secteurs de renouvellement urbain :

Secteurs représentant un enjeu de densification :

- ils peuvent être des secteurs d'habitat en sous densité,
- ils peuvent comprendre des parcelles bâties de type friches urbaines pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un renouvellement.
- ils peuvent comprendre des parcelles libres ou divisibles.

Les secteurs de projets :

- Secteurs stratégiques de renouvellement et de mutation faisant l'objet d'OAP.

Enveloppe bâtie à maintenir

Limite communale de Chantilly

Parcellaire

Bâti

Voie ferrée

ÉTAPE III -LE RÉSULTAT

DÉTAILS DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Foncier mutable		Surface (ha)	Coef. de rétention	Surface après rétention (ha)	Equivalent log. existants	Objectifs de densité log./ha	Nb log. possibles au total	Nb de logements potentiels
Parcelles Libres		0,94	30%	0,65	0	35	23	**23**
Parcelles Divisibles		0,84	30%	0,58	15	35	20	**5**
Potentiel mutable en secteur de renouvellement urbain	1	0,51	30%	0,35	15	60	21	6
	2	0,61	30%	0,42	14	60	25	11
	3	0,46	30%	0,33	24	85	27	3
	4	0,19	30%	0,13	11	85	11	0
	5	0,99	30%	0,69	39	85	58	19
	6	0,64	30%	0,45	4	80	36	32
	7	0,45	30%	0,32	3	80	25	22
	8	0,26	30%	0,18	2	80	14	12
	Total	**4,12**	30%	**2,88**	112	77	217	105
Potentiel en secteurs de projets	Secteur Manse	1,03						**20**
	Secteur Gare	9,35						**100**
TOTAL								**253**

Les parcelles libres permettraient de construire **23 logements.**

Les parcelles divisibles permettraient d'accueillir **5 logements supplémentaires.**

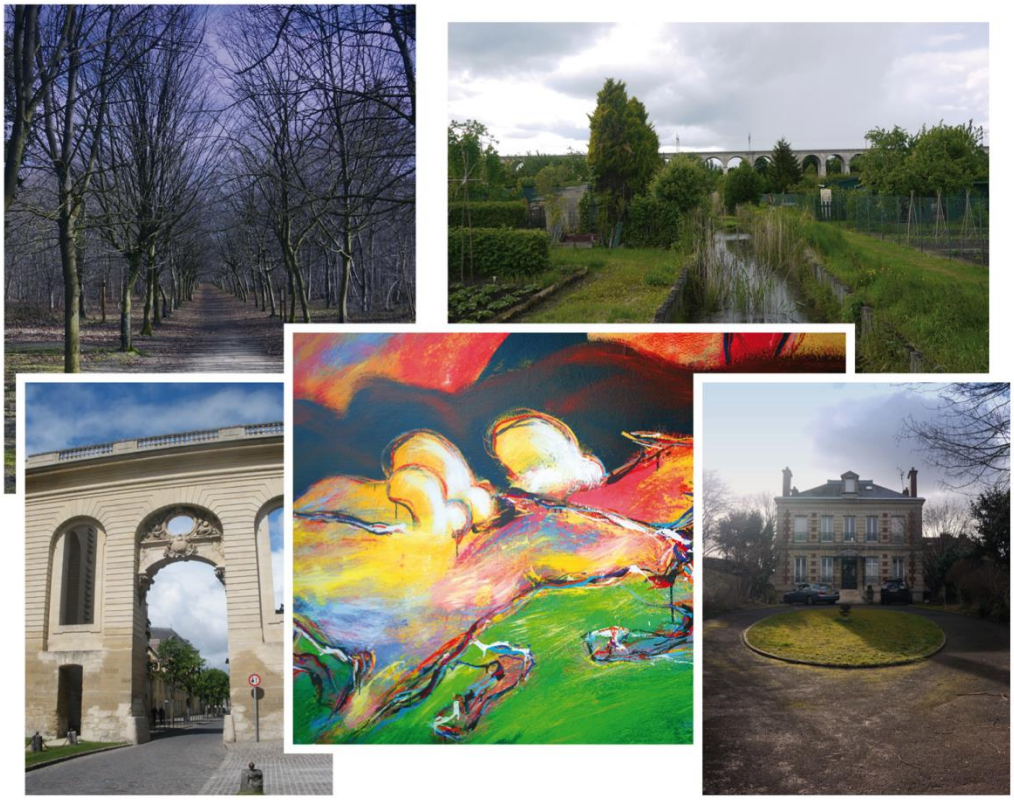
Le potentiel mutable identifié dans les secteurs de renouvellement urbain permettrait la création de **105 logements supplémentaires.**

Les secteurs de projets permettraient la création d'environ **120 logements** (100+20).

Le potentiel foncier identifié permettrait la création de 23 + 5 + 105 + 20 + 120 = ~250 logements.

Département de l'Oise

Commune de CHANTILLY



PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Volume 2

DIAGNOSTIC, EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PROJET DE VILLE

Pièce n° **1b**

PLU	
Approuvé le	01-04-2005
Révisé le	29-06-2012
Modifié le	11-05-2007
Modifié le	25-06-2010

Révision	
Prescrite le	27-09-2013
Arrêtée le	23-06-2016
Approuvée le	31-03-2017

Ville de Chantilly
Ville d'Art et d'Histoire

vea
Urbanisme & Architecture

biotope
faune, flore & environnement

SOMMAIRE

2ème PARTIE : JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES REGLES D'URBANISME 7

I. CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D. 11

A. Rappel des orientations générales du PADD 13

B. Justification des choix du PADD au regard de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme 16

II. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES 21

A. Les choix qui ont conduit à leur délimitation 23

B. Description des différentes zones du PLU 34

C. Tableau des surfaces de zones 37

III. LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES 39

A. Généralités 41

B. Justification du règlement écrit et de ses articles 41

IV. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP 79

A. Généralités 81

B. Les choix qui ont conduit à leur création 82

V. LA MOTIVATION DES DIFFERENTS SOUS-SECTEURS 85

A. Les emplacements réservés 87

B. les espaces verts, bâtiments remarquables et secteurs urbains à identifier au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme 88

C. Les espaces boisés classés 89

VI. Compatibilité avec le SDAGE Seine Normandie 93

A. SDAGE Seine Normandie 2016 - 2021 94

VII. Compatibilité avec le SAGE de la Nonette 97

VIII. Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) de Seine Normandie 99

IX. Prise en compte du projet de Schéma Départemental des Carrières 101

X. Schéma Régional Climat Air et Energie 103

XI. RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES 105

3ème PARTIE : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 107

A. Rappels des objectifs de L'évaluation environnementale 109

B. Objectifs de l'analyse des incidences 109

C. Rappel de l'EIE et des enjeux identifiés 110

D. Incidences notables des pièces du PLU sur l'environnement 112

E. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document 118

F. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le site Natura 2000 et mesures liées 124

G. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation 143

4ème partie : ANALYSE DE SCENARII ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET 144

A. Fondement des hypothèses de développement démographique à l'horizon 2027 146

B. Méthodes de calculs et d'évaluations démographiques 147

C. scénario démographique et déclinaison des besoins en foncier 149

5ème partie : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES 154

I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR 10 ANNEES 156

A. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur 10 ans 158

B. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans le cadre du PLU 160

1. Les besoins en logements, activités et équipements liés au projet de ville 160

2. Analyse chiffrée de la destination des espaces 161

6ème partie : MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION 164

7ème partie : LES INDICATEURS DE SUIVI 168

I. DEFINITION DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT 170

8ème partie : RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 176

1. Présentation du projet de PLU de la ville de Chantilly 178

2. Justification et compatibilités des orientations d'aménagement et des règles d'urbanisme 183

3. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement 183

4. Incidences notables des pièces du PLU sur l'environnement 188

5. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le site Natura 2000 et mesures liées 192

6. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation 192

7. Définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement 193

9ème partie : DESCRIPTION DE LA METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 196

1. Description de la méthodologie 197

2. Sources utilisées 200

PREAMBULE

2ème PARTIE : JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES REGLES D'URBANISME

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2013 afin d'adapter le document d'urbanisme en vigueur aux nouvelles exigences législatives, d'intégrer au PLU les projets nécessaires au développement urbain de la commune, de prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable, de garantir et de valoriser les ensembles urbains et le patrimoine architectural et paysager de la ville.

Ainsi, le nouveau document permettra :

> La mise en compatibilité du document de planification avec les dispositions de la loi **Solidarité et Renouvellement Urbains** (S.R.U.) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi **Urbanisme et Habitat** (U.H.) du 2 juillet 2003, dans le respect de trois principes généraux :
  - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et la protection des paysages d'autre part ;
  - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural ;
  - Le respect de l'environnement par une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la prévention des risques majeurs, la préservation des milieux et la sauvegarde du patrimoine bâti ;

> La poursuite d'un développement progressif et maitrisé des zones d'habitat en adéquation avec les besoins de la population endogène ;

> La préservation des éléments architecturaux et paysagers existants qui ceinturent et composent la commune et la valorisation de son patrimoine historique de grande qualité ;

> Le réajustement des dispositions réglementaires vis-à-vis des objectifs du PADD ;

> La définition de l'utilisation foncière des sols et leur délimitation.

I. CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D.

A. RAPPEL DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

1. Maintenir son identité en façonnant un cadre de vie harmonieux et durable

Objectif 1. Préserver et valoriser les caractères marquants de l'identité de Chantilly.

Inscrire la volonté de préserver et de valoriser les éléments singuliers marquant le patrimoine local bâti et non bâti tels que :
- Chantilly, Ville d'Art et d'Histoire
- Chantilly, Ville Hippique
- Chantilly, Ville Culturelle
- Chantilly, Ville Jardin

Objectif 2. Densifier de façon raisonnée les secteurs présentant un potentiel d'évolution

Ces 10 dernières années, 3,5 ha d'espaces verts et de friches au sein de l'enveloppe urbaine et 4,5 ha d'espaces naturels (pour la réalisation de la Route des Aigles) ont été artificialisés pour le développement de la ville (créations d'aménagements, d'activités et de logements).
Le projet contribue à la réduction de la consommation d'espaces, puisque aucun espace ne sera consommé.

Ainsi, Chantilly privilégie la réhabilitation et la reconstruction de la ville sur elle-même avec le souci d'intégration, d'harmonie et de préservation des éléments constituant son identité singulière. Elle souhaite se développer grâce à :

- Des secteurs de requalification proches des transports en commun et secteurs de renouvellement urbain : quartier de la Gare, secteur Manse… Ils contribueront aux besoins de production de logements et de développement des activités : économiques, de services et commerciales.

- Plus généralement, l'ensemble des quartiers de la commune pourra permettre un renouvellement urbain sur le foncier existant de manière mesurée et adaptée, dès lors que celui-ci respecte leur identité et leur homogénéité essentielles à la qualité du cadre de vie de Chantilly.

Cette démarche permet la construction de 25 à 35 logements par an et permettra d'accueillir 400 à 500 nouveaux habitants et atteindre environ 12 000 habitants à l'horizon 2027.

Objectif 3. Développer l'habitat durable

Maîtriser la consommation énergétique :

-Incitation à la mise en œuvre d'une architecture à faible empreinte écologique (architecture HQE, matériaux naturels) et favoriser l'accès aux différents les réseaux d'énergie, ainsi que l'utilisation et la production d'énergies renouvelables (dispositif de production d'énergie, conception profitant de l'ensoleillement, etc.) dans un souci d'intégration, d'harmonie avec le contexte patrimonial

- Incitation à l'utilisation et au développement des nouveaux moyens d'économie d'énergie.

Limiter les nuisances et préserver la population des risques

- Prise en compte des nuisances et risques liés au bruit dans les opérations
- Limiter l'imperméabilisation des sols

- Prise en compte des contraintes hydrauliques (SAGE en cours)

Aboutir à une meilleure gestion des déchets et des ressources

- Amélioration du tri sélectif et du compostage.

2. *Mieux équilibrer le fonctionnement urbain et consolider les équilibres économiques*

Objectif 1. Poursuivre un développement économique générateur d'emplois permettant de maintenir une animation commerciale dans les quartiers et une activité locale dynamique

Préserver la mixité des fonctions dans tous les quartiers de la ville

Soutenir et renforcer la vitalité des pôles de quartiers existants : maintien, développement et diversification du commerce, facteur d'animation et de lien social.

Objectif 2. Poursuivre la requalification de la zone de la gare visant l'accueil de nouveaux emplois et de nouveaux logements

Objectif 3. Maintenir une offre de logements diversifiés en adéquation avec les besoins de la population.

Étudiant, couple sans enfant ou famille nombreuse, personne isolée, personne âgée, … La diversité de types de logement et de superficies sera intégrée dans les nouveaux programmes. Le vieillissement de la population sera ainsi pris en compte avec des logements adaptables.

Inciter le parcours résidentiel des jeunes ménages.

Objectif 4. Compléter et adapter l'offre en équipements publics en fonction des besoins

La réalisation ou l'amélioration de l'offre d'équipements d'intérêt collectif existante de façon à répondre aux besoins des habitants et à contribuer à une dynamique urbaine, sociale et économique de Chantilly.

Objectif 5. Ville « intelligente et connectée »

Développement du très haut débit, 4G, wifi dans les espaces et équipements publics, fibre optique.

1. *Promouvoir les pratiques alternatives à l'usage de la voiture*

Objectif 1. Favoriser l'ensemble des moyens de déplacements alternatifs

Encourager l'usage des modes doux à l'échelle de la ville et de l'agglomération

- en développant les transports collectifs et leur maillage à l'échelle communale et intercommunale

- en favorisant la création d'un réseau de circulations douces maillé en s'appuyant sur l'existant permettant de rejoindre les différents pôles attractifs de la ville et des quartiers

Objectif 2. Améliorer la politique de stationnement ambitieuse et cohérente

Poursuivre la réflexion sur le stationnement résidentiel déjà engagé à l'échelle de la ville en fonction des usages et des spécificités des quartiers.

Créer une offre en stationnement suffisante, bien adaptée aux besoins du Pôle d'Échange Multimodal de la gare (PEM)

Prévoir des secteurs dans la commune permettant le développement de l'auto partage ou le co-voiturage.

Objectif 3. Assurer un meilleur accueil des touristes

Créer des stationnements répondant aux besoins spécifiques de l'activité touristique

Développer un réseau de pistes cyclables et de pistes piétonnières pour relier les pôles touristiques et le centre-ville

Assurer un partage de la voirie entre les différents modes de transports au sein de la commune pour répondre à l'ensemble des besoins et des usages de la ville

1. *Se donner une ambition territoriale de qualité environnementale.*

Objectif 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel, les paysages et les perspectives

En préservant les espaces verts publics, les parcs, squares et jardins de proximité

En protégeant les jardins familiaux, réserves botaniques et de biodiversité

En favorisant la mise en œuvre continuités écologiques dans la ville en s'appuyant sur les réserves et secteurs protégés et sur le paysage ordinaire inséré au cœur du tissu urbain et contribuant aux continuités écologiques

Objectif 2. Conforter des espaces verts en milieu urbain

Objectif 3. Préserver la qualité de la ressource en eau

Objectif 4. Développer le tourisme vert dans un souci respectueux de l'environnement

B. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD AU REGARD DE L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

1. Rappel des principes fixés par l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme

Les principes sont les suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

2. Respect de ces principes par le PADD

1. Principe 1° L'équilibre entre :

a- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

Au regard des enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux, la commune de Chantilly n'est plus en mesure de proposer un développement en extension urbaine. Cependant elle répond à ce principe d'équilibre en poursuivant l'accueil de nouveaux habitants (orientation 1 – objectif 2) et en valorisant les équipements et les activités présents sur le territoire communal et répondant aux besoins d'un territoire plus large (orientation 2 – objectif 1).

b- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

L'orientation 1 – objectif 2 du PADD conforte et privilégie un développement de la reconstruction de la ville sur elle-même, d'une densification raisonnée de secteurs urbains proches de la gare et du centre-ville, sans extension urbaine. L'orientation 2 – objectif 1, 2, 3 et 4 conforte l'action de la ville de renforcer l'attractivité de son centre : attractivité commerciale, des espaces publics et des équipements.

c- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

La PADD dans l'orientation1 – objectif 1 / l'orientation 4 – objectif 1, 2, 3 et 4 répond aux principes de protection de l'identité paysagère naturel ou bâti, de protection des espaces végétalisés pour protéger le patrimoine végétal (la Forêt de Chantilly) les continuités écologiques.

d- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

La PADD dans l'orientation1 – objectif 1, 2 et 3 visent à mettre en œuvre une démarche préservation et de valorisation de la richesse du patrimoine architectural et urbain et rappellent l'attachement de la commune à identifier et à préserver son patrimoine local, qu'elle met en œuvre grâce à de périmètre de protection, une identification du patrimoine accompagné de prescriptions pour leur sauvegarde.

e- Les besoins en matière de mobilité ;

La ville de Chantilly en introduction de l'orientation 3 rappelle la nécessité de s'adapter à un usage renforcé des transports collectifs et de modes de déplacements diversifiés tels que la marche et le vélo. Il s'agit de dégager un équilibre entre les différentes formes de mobilité tout en appréhendant l'ensemble du territoire communal.

Les orientations 3 et 4 permettent de valoriser la qualité de l'espace urbain notamment en assurant un partage de la voirie entre les différents modes de transports au sein de la commune et de préserver le patrimoine naturel en ville et sur le territoire.

Concernant le développement des déplacements alternatifs, la commune a la volonté de renforcer le réseau de cheminements doux entre les espaces de nature, les équipements, les commerces du centre bourg et les différents quartiers.

2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
Les objectifs 1, 2 et 3 de l'orientation 1 sont indissociables et permettent à terme de répondre à l'ambition majeure du projet de territoire de maintenir l'identité de la commune en façonnant un cadre de vie harmonieux et durable.
Dans l'objectif 1 la Ville de Chantilly s'inscrit dans la volonté de préserver et de valoriser les éléments singuliers marquant le patrimoine local bâti et non bâti.

3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat (…)
L'objectif de la commune est de continuer la construction de nouveaux logements aux typologies adaptées à la croissance démographique souhaitée et répondant aux parcours familiaux intégrant notamment le desserrement des ménages et la décohabitation. Elle tient également à assurer la mixité des fonctions urbaines et à l'adaptation de l'offre d'équipement déjà conséquente de la ville à l'évolution de sa population.

4. La sécurité et la salubrité publiques ;
L'orientation1 – objectif 2 cible des secteurs qui feront l'objet d'OAP à la fois pour assurer une diversification du bâti en agissant sur des secteurs en évolution / L'orientation 1 – objectif 3 en faisant la promotion d'un urbanisme et d'un habitat durable la commune souhaite inciter à la réhabilitation et à la rénovation du logement.

5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
Le PADD dans l'orientation 1 – objectif 3 énonce les risques et les nuisances qui s'appliquent au territoire et rappelle la nécessité de les prendre en compte et de s'en protéger et de limiter les nuisances

6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité (…)
Le PADD répond à ce principe au travers de ses orientations 1, 3 et 4 en mettant au premier plan la préservation de son patrimoine paysager, ainsi que sa mise en valeur autour du développement d'un tourisme respectueux de l'environnement.
La ville participe également à l'objectif d'abaissement des émissions de gaz à effet de serre, en favorisant les mobilités durables au travers du développement de moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle à l'échelle communale et de l'agglomération, mais également au travers d'une politique de stationnement ambitieuse favorisant le report modal vers les transports en commun.
Enfin, la préservation des espaces verts en milieu urbain ainsi que de la qualité de la ressource en eau figurent comme des objectifs clé de l'ambition territoriale de qualité environnementale que porte la ville de Chantilly.

7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement (…)
Le PADD dans l'orientation 1 – objectif 3 et l'orientation 4 visent à répondre à ces principes en agissant sur la préservation et la valorisation du végétal, la gestion des eaux pluviales et la promotion des énergies renouvelables.

II. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES

A. LES CHOIX QUI ONT CONDUIT A LEUR DELIMITATION

La délimitation des futures zones et la règlementation proposée découlent du projet d'aménagement et de développement durables issu lui-même du diagnostic communal qui a permis de préciser les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services dans le cadre de prévisions économiques et démographiques. Cela se traduit par :

- une meilleure prise en compte de la diversité urbaine et de l'environnement de la commune avec une simplification des zones et sous-secteurs reflétant davantage la réalité du terrain, notamment quant à la typologie des constructions.
- l'institution dans certains secteurs de règles, notamment de gabarit et d'emprise au sol des constructions, permettant la densification de manière mesurée et adaptée du tissu urbain et en tenant compte de la morphologie urbaine existante et notamment du caractère patrimonial des lieux.
- l'affirmation de la mixité urbaine en termes de typologies (maisons individuelles, logements intermédiaires et collectifs) et d'usage (habitat, activités, équipements) et traduite dans les OAP
- la nécessité d'une gestion économe de l'espace en favorisant le mode de croissance de la ville sur la ville, grâce à la densification, au renouvellement du tissu urbain existant, afin de répondre à l'objectif démographique de la commune (environ 11 600 à 11 700 habitants en 2027)
- une adaptation de l'offre en logements neufs aux parcours résidentiels de la commune par la diversité des constructions : du logement individuel au collectif, notamment dans les OAP.
- la confirmation d'un certain dynamisme économique de la commune, par la préservation des secteurs économiques existants, la valorisation des centralités de quartier, ainsi que le maintien de l'activité touristique et hippique particulièrement attachée au patrimoine.
- une mobilité alternative favorisant l'utilisation des modes actifs (vélos, marche à pied)
- La préservation des espaces naturels dans le cadre des continuités écologiques, avec notamment la création d'une zone dédiées aux zones humides.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Orientation 1 : CHANTILLY, VILLE SINGULIERE ET DURABLE

Action : Maintenir son identité en façonnant un cadre de vie harmonieux et durable

Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
Chantilly possède, selon l'ABF, une richesse patrimoniale et paysagère "à reconquérir", et sur laquelle elle peut renforcer son identité singulière, notamment en protégeant et en valorisant son patrimoine dans les domaines : - historique - hippique - Architectural - Nature en ville - botanique	Objectif 1. Préserver et valoriser les caractères marquants de l'identité de Chantilly. Inscrire la volonté de préserver et de valoriser les éléments singuliers marquant le patrimoine local bâti et non bâti tels que : - Chantilly, Ville d'Art et d'Histoire - Chantilly, Ville Hippique - Chantilly, Ville Culturelle - Chantilly, Ville Jardin	_ Repérage du patrimoine local et protection au titre des L 151-19 et L151-23° du code de l'urbanisme. _ Création d'un zonage UAc et UDa préservant les spécificités historiques du secteur. _ Création d'un zonage Nj et Ne, préservant les secteurs de jardins. _ Création d'un zonage UH, NH, NH1, NHt, Nt, Nt1 préservant les secteurs liés à l'hippisme et à la culture.

Les différents quartiers de la ville disposent d'ambiances et de caractéristiques propres, dans lesquelles il faut inscrire les projets de manière respectueuse. Disposant d'un potentiel d'extension urbaine limité, la ville doit se reconstruire sur elle-même et donc se densifier. La ville développe d'ores et déjà de projet de densification dans certains secteurs urbains afin de développer une nouvelle offre de logements de services, de commerces... qui soient en adéquation avec les orientations des lois grenelle et ALUR.	Objectif 2. Densifier de façon raisonnée les secteurs présentant un potentiel d'évolution Ces 10 dernières années, 8 ha d'espaces naturels ont été consommés pour le développement de la ville (aménagements, activités et logements). Le projet contribue à la réduction de la consommation d'espaces, puisque aucun espace ne sera consommé. Ainsi, Chantilly privilégie la reconstruction de la ville sur elle-même avec le souci d'intégration, d'harmonie et de préservation des éléments constituant son identité singulière. Elle souhaite se développer grâce à : - Des secteurs de requalification proches des transports en commun et secteurs de renouvellement urbain : quartier de la Gare, secteur Manse... Ils contribueront fortement aux besoins de production de logements et de développement des activités : économiques, de services et commerciales. - Plus généralement, l'ensemble des quartiers de la commune pourra permettre un renouvellement urbain sur le foncier existant de manière mesurée et adaptée, dès lors que celui-ci respecte leur identité et leur homogénéité essentielles à la qualité du cadre de vie de Chantilly. Cette démarche permet la construction de 25 à 35 logements par an et permettra d'accueillir 400 à 500 nouveaux habitants et atteindre 11 600 à 11 700 habitants à l'horizon 2027.	_ Faciliter la densification dans le règlement, notamment dans les articles 6,7 et 8 (implantation des constructions) et les articles 9 et 14 (l'emprise des constructions) tout en respectant les implantations caractéristiques de la ville. _ Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur Gare et le secteur MANSE. _ Création d'un zonage UAg spécifique au secteur gare.

Dans le cadre de la démarche de carnet de bord socio-environnemental de la commune, les économies d'énergies liées à un habitat durable sont mises en avant. Différents risques sont identifiés sur la commune, notamment liés aux inondations et aux mouvements de terrain. Ces risques doivent être pris en compte lors de l'élaboration des projets.	Objectif 3. Développer l'habitat durable • Maîtriser la consommation énergétique : - Incitation à la mise en œuvre d'une architecture à faible empreinte écologique (architecture HQE, matériaux naturels) et favoriser l'accès aux différents les réseaux d'énergie, ainsi que l'utilisation et la production d'énergies renouvelables (dispositif de production d'énergie, conception profitant de l'ensoleillement, etc.) dans un souci d'intégration, d'harmonie avec le contexte patrimonial - Incitation à l'utilisation et au développement des nouveaux moyens d'économie d'énergie. • Limiter les nuisances et préserver la population des risques - Prise en compte des nuisances et risques liés au bruit dans les opérations - Limiter l'imperméabilisation des sols - Prise en compte des contraintes hydrauliques (SAGE en cours) • Aboutir à une meilleure gestion des déchets et des ressources - Amélioration du tri sélectif et du compostage.	_ Création d'un zonage Nzh spécifique aux zones humides. _ Création d'un zonage Nh2 autorisant les installations classées pour le compostage. _ Dans l'article 11 du règlement permettre l'installation de dispositif économe en énergie. _ Dans l'article 13 et 15 du règlement limiter l'imperméabilisation et favoriser la biodiversité.

Orientation 2 :	CHANTILLY, VILLE ACTIVE
Action :	Mieux équilibrer le fonctionnement urbain et consolider les équilibres économiques

Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
Chantilly constitue un pôle d'emploi important dans sa zone d'influence, en proposant un nombre d'emplois important, notamment dans le secteur tertiaire et dans l'activité commerciale. Ces commerces et activités sont diversifiés et se retrouvent dans plusieurs polarités, où le tissu urbain est mixte et permet de créer des synergies, de l'animation et du lien social. Cette dynamique participe à l'attractivité de la ville et doit être maintenue et renforcée.	Objectif 1. Poursuivre un développement économique générateur d'emplois permettant de maintenir une animation commerciale dans les quartiers et une activité locale dynamique • Préserver la mixité des fonctions dans tous les quartiers de la ville • Soutenir et renforcer la vitalité des pôles de quartiers existants : maintien, développement et diversification du commerce, facteur d'animation et de lien social.	_ Création d'un zonage UDc et UE spécifiques aux polarités commerciales de quartiers et au secteur d'accueil d'activité économique. _ Dans les secteurs Urbain (U), autoriser les commerces sous condition qu'ils respectent les règlements de publicité et qu'ils sont compatibles avec l'usage d'habitation.
Chantilly fait face à un vieillissement de sa population et à des prix du logement plutôt élevés. Afin de pouvoir maintenir un niveau de population en rapport avec son niveau d'équipement et de service, la ville doit attirer de jeunes ménages et favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune. La requalification du quartier de la gare et	Objectif 2. Poursuivre la requalification de la zone de la gare visant l'accueil de nouveaux emplois et de nouveaux logements	_ Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur Gare. _ Création d'un zonage UAg spécifique au secteur gare.

sa densification permettent une programmation intégrant ces éléments et proposant une typologie et des surfaces de logements, tout en conservant une mixité fonctionnelle et des emplois. La présence de la gare permet également de limiter les déplacements de véhicules personnels et s'inscrit dans les objectifs des lois grenelle et ALUR	Objectif 3. Maintenir une offre de logements diversifiés en adéquation avec les besoins de la population : Chantilly, Ville solidaire • Etudiant, couple sans enfant ou famille nombreuse, personne isolée, personne âgée, ... La diversité de types de logement et de superficies sera intégrée dans les nouveaux programmes. Le vieillissement de la population sera ainsi pris en compte avec des logements adaptables. • Inciter le parcours résidentiel des jeunes ménages.	_ Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur Gare : favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.
Chantilly dispose d'un bon niveau d'équipement répartis dans l'ensemble du tissu urbain. Le maintien de ce niveau d'équipement afin de répondre aux besoins de la population est nécessaire au maintien de la qualité de vie des habitants.	Objectif 4. Compléter et adapter l'offre en équipements publics en fonction des besoins La réalisation ou l'amélioration de l'offre d'équipements d'intérêt collectif existante de façon à répondre aux besoins des habitants et à contribuer à une dynamique urbaine, sociale et économique de Chantilly.	_ Dans les secteurs Urbain (U), autoriser la création et les extensions d'équipements.
Répondre aux enjeux de l'article L101-2 du code de l'urbanisme	Objectif 5. Ville « intelligente et connectée » Développement du très haut débit, 4G, wifi dans les espaces et équipements publics, fibre optique.	_ Dans l'article 16 du règlement définir les conditions de branchements aux réseaux numériques.

Orientation 3 :	CHANTILLY, VILLE MOBILE
Action :	Promouvoir des pratiques de mobilités durables

Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
L'importance des espaces boisés à Chantilly ainsi que l'absence de relief font du territoire communal un espace propice aux déplacements doux, quotidiens ou de loisirs. Les nombreux cheminements qui parcourent les espaces boisés sont toutefois peu prolongés dans le tissu urbain où les déplacements piétons et cyclables sont parfois contraints.	Objectif 1. Favoriser l'ensemble des moyens de déplacements alternatifs Encourager l'usage des modes doux à l'échelle de la ville et de l'agglomération - en développant les transports collectifs et leur maillage à l'échelle communale et intercommunale - en favorisant la création d'un réseau de circulations douces maillé en s'appuyant sur l'existant permettant de rejoindre les différents pôles attractifs de la ville et des quartiers	_ Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur Gare, facilitant son développement et les liaisons intermodales. _ Repérage du patrimoine local et protection au titre des L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, notamment des liaisons douces et des chemins.
La majorité des places de stationnement de Chantilly sont situées sur la voirie, générant une très forte présence de la voiture dans le paysage urbain. A cela s'ajoutent des problématiques de faible rotation des véhicules et de saturation des stationnements lors de manifestations ou d'évènements culturelles ou sportives. La ville a engagé des réflexions autour de la problématique du stationnement afin	Objectif 2. Améliorer la politique de stationnement ambitieuse et cohérente • Poursuivre la réflexion sur le stationnement résidentiel déjà engagé à l'échelle de la ville en fonction des usages et des spécificités des quartiers. • Créer une offre en stationnement suffisante, bien adaptée aux besoins du Pôle d'Echange multimodal de la gare (PEM) • Prévoir des secteurs dans la commune permettant le développement de l'auto partage ou le covoiturage	_ Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur Gare, développant les différents modes de stationnements. _ Prise en compte des stationnements automobiles et des 2 roues, selon la destination des constructions.

d'apporter des réponses adaptées aux besoins des usagers quotidiens et des touristes. La création de nouveaux parkings en fait partie.	Objectif 3. Assurer un meilleur accueil des touristes • Créer des stationnements répondant aux besoins spécifiques de l'activité touristique • Développer un réseau de pistes cyclables et de pistes piétonnières pour relier les pôles touristiques et le centre-ville • Assurer un partage de la voirie entre les différents modes de transports au sein de la commune pour répondre à l'ensemble des besoins et des usages de la ville	_ Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur Gare, facilitant son développement et les liaisons intermodales. _ Repérage du patrimoine local et protection au titre des L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, notamment des liaisons douces et des chemins. _ Prise en compte des stationnements automobiles et des 2 roues, selon la destination des constructions.

Orientation 4 :	CHANTILLY, VILLE JARDIN
Action :	Se donner une ambition territoriale de qualité environnementale

Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
L'identification du patrimoine bâti et végétal remarquable fournit une liste exhaustive des bâtiments, alignements de façade, arbres, et espaces boisés qu'il est nécessaire de protéger et de valoriser.	Objectif 1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel, les paysages et les perspectives • En préservant les espaces verts publics, les parcs, squares et jardins de proximité • En protégeant les jardins familiaux, réserves botaniques et de biodiversité • En favorisant la mise en œuvre de continuités écologiques dans la ville en s'appuyant sur les réserves et secteurs protégés et sur le paysage ordinaire inséré au cœur du tissu urbain et contribuant aux continuités écologiques	_ Repérage du patrimoine local bâti et non-bâti et protection au titre des L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Création de zones N, Ne, Nj (jardins), Nt, Nzh. _ Création de marges de recul protégeant les éléments naturels.

Les espaces verts urbains favorisent la continuité du bois sur l'entité bâtie et sont caractéristiques de l'identité cantilienne et de sa qualité de vie, qu'il s'agisse d'espaces verts publics ou privés. Ils prennent également une part active dans les continuités écologiques à l'échelle régionale.	Objectif 2. Conforter des espaces verts en milieu urbain	_ Repérage du patrimoine local bâti et non-bâti et protection au titre du L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. _ Dans l'article 11 du règlement (aménagement extérieur et clôtures) : favoriser la biodiversité. _ Dans l'article 13 du règlement (espaces libres) : favoriser la plantation d'arbres. _ Dans l'article 15 : limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement. _ En annexe du règlement : liste des espèces à proscrire et liste des espèces à préconiser.
Une partie de la commune est située dans une zone de risque inondation. Afin de limiter ce risque, il convient de protéger les zones humides identifiées autour de la Nonette et de limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas augmenter le ruissellement de surface,	Objectif 3. Préserver la qualité de la ressource en eau	_ Dans l'article 4 du règlement : gestion des eaux pluviales à la parcelle, prise en compte des prescriptions du SAGE. _ Dans l'article 15 du règlement : limitation de l'imperméabilisation des stationnements.

L'activité touristique de Chantilly bénéficie d'un patrimoine bâti et paysager riche, ainsi que de l'implantation d'activités hippiques et horticoles de longue date. Fortement liées au cadre paysager, l'activité touristique doit être pensée de manière respectueuse du paysage et de l'environnement.	Objectif 4. Développer le tourisme vert dans un souci respectueux de l'environnement	_ Création de zone Nt, à vocation d'accueil touristique _ Création des zones NH1 et Nt1, à vocation d'accueil de grandes aires de stationnement : prendre en compte les enjeux environnementaux, perméabilité des sols, plantations d'arbres, aménagements paysagers.

B. DESCRIPTION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivant :

1. Zones Urbaines

Elles comprennent :

- La zone UA :

La zone UA correspond à la zone centrale de la commune de Chantilly. Elle comprend une zone UAc spécifique au secteur historique du quartier Connétable et une zone UAg qui identifie le secteur de la gare comme nouvelle centralité urbaine.

La zone UA autorise des morphologies relativement similaires et à vocation mixte : logements, équipements, commerces. Elle comprend de nombreux éléments patrimoniaux qu'il convient de préserver dans une cohérence urbaine d'ensemble. Son développement et son renforcement s'accompagne des orientations d'aménagement et de programmation qui visent à organiser des opérations de renouvellements et de requalifications urbaines.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

- La zone UB :

La zone UB correspond au prolongement à l'est de la zone centrale de la commune de Chantilly.

La zone UB vise à préserver les morphologies existantes et ayant une même vocation : l'accueil de logements. Elle comprend de nombreux éléments patrimoniaux qu'il convient de préserver dans une cohérence urbaine d'ensemble, à proximité du centre-ville de Chantilly.

- La zone UC :

La zone UC correspond aux secteurs nord et sud-ouest de la commune qui accueillent essentiellement des logements collectifs et des équipements de la commune de Chantilly. Elle comprend un sous-secteur UCc : une centralité commerciale, qu'il convient de renforcer comme polarité de quartier.

La zone UC vise à préserver les morphologies existantes tout en leur permettant de se développer : l'accueil de logements collectifs.

- La zone UD :

La zone UD est un secteur de transition entre les logements collectifs et les jardins familiaux de la commune de Chantilly.
La zone UD comprend des sous-secteurs :
- Le secteur UDa qui est un secteur de transition entre le centre-ville dense et le canal de la Nonette.
- Le secteur UDb qui correspond au quartier résidentiel du Bois-St-Denis.
- Le secteur UDc qui est une centralité secondaire au sein du quartier résidentiel du Bois-St-Denis.

La zone UD est la zone urbaine de type résidentiel/pavillonnaire, de faible moyenne. Le secteur UDb inclue des équipements publics (notamment gendarmerie, écoles, ...). Le secteur UDc vise à conforter la présence de commerces au sein du quartier résidentiel du Bois-St-Denis.

- La zone UE :

La zone UE comprend 3 parties du territoire :
- Au nord de la commune, qui correspond au centre commercial.
- Au nord des jardins familiaux et au sud (Bois Saint-Denis), qui correspondent à des activités artisanales existantes.

La zone UE est la zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services de la commune de Chantilly.

- La zone UH :

La zone UH délimite les secteurs urbains, dans le quartier du Bois Saint-Denis réservés aux activités hippiques. Le secteur UHt est lié au site de l'Hippodrome.

La zone UH vise à préserver les activités hippiques présentent sur la commune de Chantilly. Elle comprend un sous-secteur UHt lié au site de l'Hippodrome.

2. Zones naturelles

- La zone N

Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

Les zones naturelles de Chantilly présentent des caractéristiques variées et se déclinent en plusieurs secteurs distincts.

La zone N

Cette zone délimite les parties du territoire affectées à la protection des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone Ne

Cette zone permet le maintien et le développement mesuré d'équipement et d'activités commerciales et artisanales,

La zone Nh

Cette zone permet le maintien et le développement mesuré des constructions existantes liées à l'activité hippique et aux équipements collectifs

La zone Nh1

Cette zone permet le maintien et le développement mesuré des aménagements existants liés aux stationnements.

La zone Nh2

Cette zone permet le maintien et le développement mesuré des aménagements existants liés à l'activité hippique pouvant recevoir une installation classée soumise à autorisation liée aux activités hippiques.

La zone Nj

Cette zone délimite un secteur de la vallée de la Nonette à usage de jardins.

La zone Nt

Cette zone délimite le grand site d'accueil d'équipements culturels ou touristiques, liés au patrimoine historique et naturel existant.

La zone Nt1

Cette zone délimite un secteur paysager permettant l'accueil des visiteurs lié au château localisé dans le parc de Sylvie.

La zone Nzh

Cette zone correspond aux zones humides dans le Parc du Château en application des dispositions du SAGE Nonette.

C. TABLEAU DES SURFACES DE ZONES

- **Evolution des différentes zones**

Il faut noter que le calcul des différentes superficies entre le PLU actuel et le PLU révisé n'est pas issu de la même base de données. Une vérification des superficies mentionnées dans le premier tableau (PLU actuel) via le logiciel AutoCAD a montré que ces superficies étaient sensiblement équivalentes. Les deux bases de données utilisées n'engendrent donc pas de différence notable entre les superficies mesurées ; une comparaison des superficies est donc possible.

Surfaces des zones du précédent PLU

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE (en ha)	PROPORTIONS
UA	*49,5*	
UB	*17,8*	
UC	*50,7*	
UCc	*0,9*	
UD	*66,9*	
UDa	*0,2*	
UE	*4,8*	
UH	*31,1*	
Total zones urbaines	***221,9***	***13,71%***
N	*1128,1*	
Nh	*92,7*	
Nt	*149,3*	
Nzh	*26,1*	
Total zones naturelles	***1396,2***	***86,29%***
TOTAL	***1618,1***	***100%***
dont espaces boisés classés	*1120,1*	

Surfaces des zones du nouveau PLU

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE (en ha)	PROPORTIONS
UA	*15,14*	
UAc	*24,67*	
UAg	*10,89*	
UB	*18,35*	
UC	*52,27*	
UCc	*0,84*	
UD	*11,86*	
UDa	*9,09*	
UDb	*47,07*	
UDc	*0,17*	
UE	*4,9*	
UH	*21,2*	
UHt	*5,46*	
Total zones urbaines	***221,9***	***13,71%***

N	*1128,1*	
Ne	*1,62*	
Nh	*74,72*	
Nh1	*10,26*	
Nh2	*8,67*	
Nj	*9,51*	
Nt	*128,64*	
Nt1	*8,6*	
Nzh	*26,1*	
Total zones naturelles	***1396,2***	***86,29%***
TOTAL	***1618,1***	***100%***
dont espaces boisés classés	*1123,12*	

⇨ <u>Pas d'évolution dans les surfaces dédiées aux zones Urbaines et aux zones Naturelles</u>

III. LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES

A. GENERALITES

La mise en œuvre des objectifs retenus dans le PADD, dans un contexte de renouvellement urbain durable, a nécessité des évolutions du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage, objectifs mis en place par la loi SRU et Alur, et il a été procédé à l'adaptation des règles existantes dans le PLU.
Dans cette démarche il a été recherché la plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU et en particulier entre le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement.

B. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT ET DE SES ARTICLES

1. Cadre général

Chaque zone comporte 16 articles qui définissent les règles suivantes :

Article 1	Les occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
Article 3	Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
Article 5	La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
Article 6	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9	L'emprise au sol des constructions.
Article 10	La hauteur maximale des constructions.
Article 11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R151-41 du Code de l'urbanisme.
Article 12	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir et de plantation.
Article 14	Sans objet (abrogé)
Article 15	Les performances énergétiques et environnementales
Article 16	Les infrastructures et réseaux de communication électronique

2. *Justification des articles du règlement*

- <u>Zone UA, et ses sous-secteurs UAc et UAg</u>

Zone : UA

a- Délimitation et Définition

Délimitation
La zone UA correspond à la zone centrale de la commune de Chantilly. Elle comprend une zone UAc spécifique au secteur historique du quartier Connétable et une zone UAg qui identifie le secteur de la gare comme nouvelle centralité urbaine.
Définition
La zone UA autorise des morphologies relativement similaires et à vocation mixte : logements, équipements, commerces. Elle comprend de nombreux éléments patrimoniaux qu'il convient de préserver dans une cohérence urbaine d'ensemble. Son développement et son renforcement s'accompagne des orientations d'aménagement et de programmation qui visent à organiser des opérations de renouvellements et de requalifications urbaines.

b- Les motifs des règles applicables à la zone

Objet		Principes des règles		Objectifs	Articles concernés
Proposées	Actuelles	Nouveau PLU	PLU précédent		
Zone : UA, occupation du sol	Synthèse des Zones UA, UAa, UAa1, UAb, UAc	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec le caractère de central de la ville, (habitat, commerces, équipements, activités non nuisantes…). Sans changement par rapport aux dispositions actuelles	idem	Favoriser l'harmonisation des morphologies urbaines, et préserver le caractère patrimonial	1 et 2
Zone : UAc, occupation du sol	Synthèse des Zones UA, UAa, UAc		idem		
Zone : UAg, occupation du sol	Synthèse des Zones UA, UC, UDb, UE, 2AU		idem		

Voirie et réseaux divers		Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire, tandis que l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle devra être garantie, en application du SAGE de la Nonette.	idem	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Préserver le paysage urbain. Permettre une évolution du tissu urbain. Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie.	3 et 4
Caractéristiques des terrains	(Pas de superficie minimale pour construire) Sans changement par rapport au PLU actuel				5
Implantation du bâti : UA et UAc		1 bande de constructibilité de 20 à 30m de profondeur. Alignement obligatoire par rapport aux voies. Autorisation limitée des constructions hors de la bande de constructibilité, Limite séparative : implantation en ordre continu ou si retrait autorisé, distance au moins égale à 3 m.	idem	Préserver l'implantation du front bâti urbain correspondant à la structure initiale du centre-ville. Réhabiliter et préserver les cœurs d'îlots et les fonds de terrain.	6, 7 et 8
Implantation du bâti : UAg (secteur gare)		A l'Est, comme à l'Ouest de la gare, implantation à l'alignement ou en recul d'au moins 5m. Limite séparative : implantation en ordre continu ou si retrait autorisé, distance au moins égale à 5 m.	Zone 1AU Implantation à l'alignement ou en recul d'au moins 5m. Zone UE : Implantation à l'alignement ou en recul d'au moins 5m.	A l'est de la gare, maintenir un front bâti et faciliter la densification A l'ouest de la gare, constituer des ilots urbains denses et perméables.	
Emprise au sol UA		non-règlementée	Zones UA, UAa, UAa1 : non-réglementés. Zone Uab : 40% d'emprise maximum Zone Uac : 30% d'emprise maximum	Permettre la densification du bâti existant en centre-ville et urbaniser les friches ferroviaires.	9 et 14
Emprise au sol UAc					

			Zone UAc1 : 40% d'emprise maximum		
Emprise au sol UAg (secteur gare)		A l'est de la gare : Emprise au sol 60% maximum. A l'ouest de la gare : Emprise au sol 50% maximum. (idem révision simplifiée du PLU de 2012)	Zone 1AU : 50% maximum Zone UE : 75% maximum	A l'est de la gare : Permettre l'optimisation du foncier disponible et la pleine exploitation du bâti existant. A l'ouest de la gare (côté Gouvieux) : Permettre la densification des dernières emprises foncières disponibles.	
Hauteur du bâti : UA et UAc		Hauteur limitée à 9m à l'égout du toit et 13 m au faîtage. (R+2+C)	Zone UA : 9m à l'égout du toit, 14 m au faîtage Zone UAa : 9m à l'égout du toit, 13 m au faîtage Zone UAa1: 12m à l'égout du toit, 15 m au faîtage Zone UAb : 7 m à égout du toit Zone UAc : 9m à l'égout du toit, 14 m au faîtage En limite séparative : L=H/2 sans pouvoir être inférieur à 4m	Préserver le gabarit traditionnel dans le centre-ville. Harmonisation des règles de hauteur,	10
Hauteur du bâti : UAg		Hauteur limitée à 12m à l'égout du toit et 16 m au faîtage.	Zone UDb : 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage Zone UE : 9m au faîtage	Favoriser le développement des formes urbaines denses à proximité de la gare	
Aspect extérieur		Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Permettre l'installation des dispositifs économe en énergie sous réserve de leur intégration architecturale et esthétique.	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Préserver la forte valeur patrimoniale et historique du secteur centre-ville. Autoriser les dispositifs plus contemporains (techniques et architecturaux) respectueux du contexte environnant.	11

Stationnement	Pour la Zone UA	**habitation :** 1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété inférieur à 60 m² surface de plancher 2 places de stationnement par logement de 60 m² à 130 m² de surface de plancher 3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m² de surface de plancher **logement locatif aidé par l'Etat** : 1 place de stationnement par logement **résidence pour personnes âgées, foyers-logement, résidences étudiantes, établissements sanitaires :** 1 place de stationnement par chambre ou logement **bureaux, de services et professions libérales** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher **commerce de plus de 100 m² de surface de plancher** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² premiers de surface de plancher - **restaurant de plus de 50 m² de surface de plancher** : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher au-delà des 50 m² premiers de surface de plancher - **activités artisanales et industrielles** : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher - **hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre - **services publics et d'intérêt collectif** : Le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité. Il devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs	Pour l'habitation : 1 place par logement < 60 m² de SHON 2 places par logement de 60 m² à 130 m² de SHON 3 places par logement >130 m² de SHON Pour les bureaux, de services et professions libérales 1 place par tranche de 60 m² de SHON Pour les commerce de plus de 125 m² de SHON : 1 place par tranche de 25 m² de SHON au-delà des premiers 100 m² de SHON Pour l'activités artisanales : 1 place par tranche de 100 m² de SHON Pour l'hôtellerie : 1 place par chambre Pour la restauration : 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant - Pour les établissements sanitaires : 1 place pour 2 lits	Assurer une offre cohérente et adaptée à la forme et aux fonctions urbaines.	12

Stationnement	zones UAc et UAg	- **habitation :** 1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété - **logement aidé / résidence pour personnes âgées, foyers-logement, résidences étudiantes, établissements sanitaires / commerce de plus de 100 m² de surface de plancher / restaurant de plus de 50 m² de surface de plancher / activités artisanales et industrielles / hôtelier / services publics et d'intérêt collectif :** Idem zone UA	Pour l'habitation : 1 place par logement < 60 m² de SHON 2 places par logement de 60 m² à 130 m² de SHON 3 places par logement >130 m² de SHON		
Stationnement	pour les zones UA, UAc et UAg	**Exceptions aux règles définies ci-dessus :** Dans le périmètre de 500m délimitée autour de la gare et reporté aux règlements graphiques : - **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place de stationnement pour tout logement aménagé - **Pour les constructions à usage de logement aidé** : 0,5 place de stationnement pour tout logement aménagé - **Pour les constructions à usage de résidence personnes âgées, foyers ou résidences étudiantes** : 1 place de stationnement pour 2 chambres ou pour 2 logements **Pour le stationnement des 2 roues** Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher.			

Espaces libre		Les espaces libres laissés par la construction doivent faire l'objet d'un plan de plantations.	Des espaces libres laissés par la construction doivent faire l'objet d'un plan de plantations.	Végétalisation des espaces libres, Limiter l'imperméabilisation des sols, Favoriser la biodiversité.	13
Performances énergétiques		Aménager des stationnements végétalisés. Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, Favoriser la prise en compte de la préservation de l'environnement.	Sans objet - cette disposition règlementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Répondre aux objectifs environnementaux du développement durable tout en tenant compte des prescriptions patrimoniales (ABF),	15
Infrastructures et réseaux de communications électroniques		Prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions (câble, fibre, etc.,).	Sans objet - cette disposition règlementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Favoriser le développement des nouvelles communications.	16

- Zone UB

Zone UB

a- Délimitation et Définition

Délimitation
La zone UB correspond au prolongement à l'est de la zone centrale de la commune de Chantilly.
Définition
La zone UB vise à préserver les morphologies existantes et ayant une même vocation : l'accueil de logements. Elle comprend de nombreux éléments patrimoniaux qu'il convient de préserver dans une cohérence urbaine d'ensemble.

b- Les motifs des règles applicables à la zone

Objet		Principes des règles		Objectifs	Articles concernés
Proposées	Actuelles	Nouveau PLU	PLU précédent		
Zone : UB, occupation du sol	Synthèses des Zones UB, UDb, UE	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec le caractère "résidentiel" dans le prolongement du centre-ville (habitat, commerces, équipement, activités non nuisantes...).	idem	Favoriser l'harmonisation des morphologies urbaines, et préserver le patrimoine local	1 et 2
Voirie et réseaux divers		Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire, tandis que l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle devra être garantie, en application du SAGE de la Nonette.	idem	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Préserver le paysage urbain. Permettre une évolution du tissu urbain. Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie.	3 et 4
Caractéristiques des terrains	Sans objet				5

Implantation du bâti		1 bande de constructibilité de 20m de profondeur par rapport aux voies. A l'alignement des voies ou en retrait d'au moins à 5 m. Adaptation des constructions existantes. Construction limité hors de la bande de constructibilité. Limite séparative : implantation en limite et quand retrait autorisé, distance au moins égale à 4 m. Implantation des annexes en limite.	Zone UB : Implantation à l'alignement ou en recul d'au moins 5m. Zone UDb : 1 bande de constructibilité de 20m de profondeur. Implantation à l'alignement ou en recul d'au moins 5m. Zone UE : Implantation à l'alignement ou en recul d'au moins 5m. Limite séparative : implantation en limite et quand retrait autorisé, distance au moins égale à 4 m. Implantation des annexes en limite.	Préserver l'aspect jardiné de la zone urbaine. Préserver les cœurs d'îlots et les fonds de terrain. Permettre une densification de manière mesurée et adaptée.	6, 7 et 8
Emprise et densité		Emprise au sol 50% maximum	Zone UB : 40% maximum Zone UDb : 40% maximum Zone UE : 75% maximum	Permettre la densification du bâti ainsi que la pleine exploitation du bâti existant.	9 et 14
Hauteur du bâti		Hauteur limitée à 9m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.	Zone UB : 9 m à l'égout Zone UDb : 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage Zone UE : 9m au faîtage	Préserver le gabarit traditionnel et actuel et permettre une densification mesurée.	10
Aspect extérieur		Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Permettre l'installation des dispositifs économe en énergie sous réserve de leur intégration architecturale et esthétique,	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Préserver la forte valeur patrimoniale du secteur proche du centre. Autoriser les dispositifs contemporains (techniques et architecturaux) respectueux du contexte.	11

Stationnement		**habitation :** 1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété inférieur à 60 m² surface de plancher 2 places de stationnement par logement de 60 m² à 130 m² de surface de plancher 3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m² de surface de plancher **logement locatif aidé par l'Etat :** 1 place de stationnement par logement **résidence pour personnes âgées, foyers-logement, résidences étudiantes, établissements sanitaires :** 1 place de stationnement par chambre ou logement **bureaux, de services et professions libérales :** 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher **commerce de plus de 100 m² de surface de plancher :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² premiers de surface de plancher - **restaurant de plus de 50 m² de surface de plancher :** 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher au-delà des 50 m² premiers de surface de plancher - **activités artisanales et industrielles :** 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher - **hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre - **services publics et d'intérêt collectif :** Le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité. Il devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs	Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagé dans la propriété, 1 place de stationnement par chambre individuelle pour les constructions en collectif une place supplémentaire est obligatoire pour les constructions de plus de 130m² de SHON Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de vente : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente au-delà des premiers 100 m² de surface de vente Pour les activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction Pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant	Assurer une offre cohérente et adaptée à la forme et aux fonctions urbaines.	12

Espaces libre		Les espaces libres laissés par la construction doivent faire l'objet d'un plan de plantations. Coefficient d'imperméabilisation : 20% des surfaces libres doivent être perméables.	Des espaces libres laissés par la construction doivent faire l'objet d'un plan de plantations.	Végétalisation des espaces libres, Limiter l'imperméabilisation des sols, Favoriser la biodiversité.	13
Performances énergétiques		Aménager des stationnements végétalisés. Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, Favoriser la prise en compte de la préservation de l'environnement.	Sans objet - cette disposition règlementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Répondre aux objectifs environnementaux du développement durable tout en tenant compte des prescriptions patrimoniales (ABF),	15
Infrastructures et réseaux de communications électroniques		Prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions (câble, fibre, etc.).	Sans objet - cette disposition règlementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Favoriser le développement des nouvelles communications.	16

- <u>Zone UC</u>

Zone UC

a- Délimitation et Définition

Délimitation
La zone UC correspond aux secteurs nord et sud-ouest de la commune qui accueillent essentiellement des logements collectifs et des équipements de la commune de Chantilly. Elle comprend un sous-secteur UCc où sont situés des commerces qu'il convient de renforcer comme polarité de quartier.
Définition
La zone UC vise à préserver les morphologies existantes tout en leur permettant de se développer : l'accueil de logements collectifs.

b- Les motifs des règles applicables à la zone

Objet		Principes des règles		Objectifs	Articles concernés
Proposées	Actuelles	Nouveau PLU	PLU précédent		
Zone : UC et UCc occupation du sol	Synthèse des Zones UC, UCa, UD, Udc, UG	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, équipement, activités non nuisantes...).	idem	Favoriser la mixité des formes et des fonctions	1 et 2
Voirie et réseaux divers		Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire, tandis que l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle devra être garantie, en application du SAGE de la Nonette.	idem	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Préserver le paysage urbain. Permettre une évolution du tissu urbain. Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie.	3 et 4
Caractéristiques des terrains	Sans objet				5

Implantation du bâti		Construction en retrait d'au moins à 5 m. Adaptation des constructions existantes. Limite séparative : implantation des constructions se fera à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 m. Implantation des annexes en limite.	Zone UC et UG : retrait d'au moins à 5 m. Zone UCa : alignement en bordure du chemin rural n°14 est autorisée / sinon retrait d'au moins 3 m Zone UD, UDc : 1 bande de constructibilité de 20m de profondeur. Implantation à l'alignement ou en recul d'au moins 5m.	Préserver l'aspect jardiné de la zone urbaine. Préserver les cœurs d'îlots et les fonds de terrain. Permettre une densification de manière mesurée et adaptée.	6, 7 et 8
Emprise et densité		Emprise au sol 40% maximum	Zone UC, UCa : 25% maximum Zone UD : non règlementé Zone UDc : 30% maximum Zone UG : 75% maximum	Permettre la densification du bâti ainsi que la pleine exploitation du bâti existant.	9 et 14
Hauteur du bâti		Hauteur limitée à 9m à l'égout du toit et 13 m au faîtage.	Zone UC : 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage Zone UCa : 9 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage Zone UD : 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage Zone UDc : 7 m à l'égout Zone UG : 9 m à l'égout	Permettre l'évolution des constructions et des équipements.	10
Aspect extérieur		Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Permettre l'installation des dispositifs économe en énergie	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de qualité. Favoriser les dispositifs (techniques et architecturaux) respectueux du contexte et l'évolution des constructions et des équipements.	11

Stationnement		**habitation :** 1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété inférieur à 60 m² surface de plancher 2 places de stationnement par logement de 60 m² à 130 m² de surface de plancher 3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m² de surface de plancher **logement locatif aidé par l'Etat :** 1 place de stationnement par logement **résidence pour personnes âgées, foyers-logement, résidences étudiantes, établissements sanitaires :** 1 place de stationnement par chambre ou logement **bureaux, de services et professions libérales :** 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher **commerce de plus de 100 m² de surface de plancher :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² premiers de surface de plancher - **restaurant de plus de 50 m² de surface de plancher :** 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher au-delà des 50 m² premiers de surface de plancher - **activités artisanales et industrielles :** 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher - **hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre - **services publics et d'intérêt collectif :** Le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité. Il devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs	Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement pour tout logement inférieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété 3 places de stationnement pour tout logement supérieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété. Pour les constructions de type résidence hôtelière, résidence étudiante 1 place de stationnement par chambre ou logement Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou professions libérales : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction Pour les constructions à usage de commerces de plus de 125 m² de SHON 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de SHON au-delà des premiers 100 m² de surface de SHON Pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place de stationnement par chambre Pour les constructions à usage de restauration : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant	Assurer une offre cohérente et adaptée à la forme et aux fonctions urbaines.	12

Espaces libre		Les espaces libres laissés par la construction doivent faire l'objet d'un plan de plantations. Coefficient d'imperméabilisation : 20% des surfaces libres doivent être perméables.	Des espaces libres paysagers.	Végétalisation des espaces libres, Limiter l'imperméabilisation des sols, Favoriser la biodiversité.	13
Performances énergétiques		Aménager des stationnements végétalisés. Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, Favoriser la prise en compte de la préservation de l'environnement.	Sans objet - cette disposition règlementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Répondre aux objectifs environnementaux du développement durable.	15
Infrastructures et réseaux de communications électroniques		Prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions.	Sans objet - cette disposition règlementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Favoriser le développement des nouvelles communications.	16

- <u>Zone UD</u>

Zone UD

a- Délimitation et Définition

Délimitation
La zone UD est un secteur de transition entre les logements collectifs et les jardins familiaux de la commune de Chantilly.
La zone UD comprend des sous-secteurs :
- Le secteur UDa qui est un secteur de transition entre le centre-ville dense et le canal de la Nonette.
- Le secteur UDb qui correspond au quartier résidentiel du Bois-St-Denis.
- Le secteur UDc qui est une centralité secondaire au sein du quartier résidentiel du Bois-St-Denis.

Définition
La zone UD est la zone urbaine de type résidentiel/pavillonnaire, de faible densité. Le secteur UDb inclue des équipements (notamment gendarmerie, écoles, ...). Le secteur UDc vise à conforter la présence de commerces au sein du quartier résidentiel du Bois-St-Denis.

b- Les motifs des règles applicables à la zone

<table>
<tr><th colspan="2">Objet</th><th colspan="2">Principes des règles</th><th>Objectifs</th><th>Articles concernés</th></tr>
<tr><td>Proposées</td><td>Actuelles</td><td>Nouveau PLU</td><td>PLU précédent</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Zone : UD, occupation du sol</td><td rowspan="2">Synthèse des Zones UD, UDa, UDc</td><td rowspan="2">Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec le caractère "résidentiel patrimonial" dans le prolongement du centre-ville
(habitat, commerces, équipement, activités non nuisantes...).</td><td rowspan="2">idem</td><td>Favoriser l'harmonisation des morphologies urbaines, et préserver les formes urbaines et le patrimoine local</td><td rowspan="2">1 et 2</td></tr>
<tr><td>Zone : UDc, occupation du sol</td><td>Favoriser la mixité des formes et des fonctions</td></tr>
</table>

Voirie et réseaux divers		Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire, tandis que l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle devra être garantie, en application du SAGE de la Nonette.	idem	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Préserver le paysage urbain. Permettre une évolution du tissu urbain. Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie.	3 et 4
Caractéristiques des terrains	Sans objet				5
Implantation du bâti		1 bande de constructibilité de 20m de profondeur. A l'alignement des voies ou en retrait d'au moins à 5 m. Adaptation des constructions existantes. Construction limité hors de la bande de constructibilité. Limite séparative : implantation en limite et quand retrait autorisé, distance au moins égale à 4 m. Implantation des annexes en limite. Pas de changement particulier	Zone UD et UDc : 1 bande de constructibilité de 20m de profondeur. Implantation à l'alignement ou en recul d'au moins 5m. Zone UDa : L'implantation des constructions devra se faire sur une seule limite séparative pour les constructions des parcelles situées sur les voies parallèles à la Nonette. Pour les parcelles situées sur les autres voies (non parallèles à la Nonette) les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, voire en fond de parcelle dans le respect des hauteurs voisines existantes et des prospects	Préserver l'aspect jardiné de la zone urbaine. Permettre une densification de manière mesurée et adaptée.	6, 7 et 8
Emprise et densité : Zone UD		Non règlementé	Zone UD : non règlementé Zone UDa : 50% maximum Zone UDc : 30% maximum	Permettre la densification du bâti ainsi que la pleine exploitation du bâti existant dans le respect des formes	9 et 14
Emprise et densité : Zone UDa		Emprise au sol 50% maximum			

Emprise et densité : Zone UDb et UDc		Emprise au sol 50% maximum		urbaines existantes,	
Hauteur du bâti : UD et UDc		Hauteur limitée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage, Locaux à usage d'activité, hauteur limitée à 11 m au faîtage.	Zone UD : 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage Zone UDa : 6 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage Zone UDc : 7 m à l'égout	Préserver le gabarit existant et permettre une densification mesurée.	10
Hauteur du bâti : UDa		Hauteur limitée à 6 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage,			
Hauteur du bâti : UDb		Hauteur limitée à 7 m à l'égout du toit.			
Aspect extérieur		Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Permettre l'installation des dispositifs économe en énergie, Pas de changement particulier	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Préserver la forte valeur patrimoniale et historique du secteur centre. Autoriser les dispositifs (techniques et architecturaux) respectueux du contexte.	11

Stationnement		**Pour les constructions à usage d'habitation :** 1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété inférieur à 60 m² surface de plancher 2 places de stationnement par logement de 60 m² à 130 m² de surface de plancher 3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m² de surface de plancher **Pour les constructions à usage de logement locatif aidé par l'Etat :** 1 place de stationnement par logement **Pour les constructions à usage de résidence pour personnes âgées, foyers-logement, résidences étudiantes, établissements sanitaires :** 1 place de stationnement par chambre ou logement **Pour les constructions à usage de bureaux, de services et professions libérales :** 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher **Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² premiers de surface de plancher **Pour les constructions à usage de restaurant de plus de 50 m² de surface de plancher :** 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher au-delà des 50 m² premiers de surface de plancher **Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :** 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher **Pour les constructions à usage hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :** Le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité. Il devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs	Pour les constructions à usage d'habitation : .2 places de stationnement pour tout logement inférieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété 3 places de stationnement pour tout logement supérieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété. Pour les constructions de type résidence hôtelière, résidence étudiante (à supprimer) 1 place de stationnement par chambre ou logement Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou professions libérales : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction Pour les constructions à usage de commerces de plus de 125 m² de SHON : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de SHON au-delà des premiers 100 m² de surface de SHON Pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place de stationnement par chambre Pour les constructions à usage de restauration : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant	Assurer une offre cohérente et adaptée à la forme et aux fonctions urbaines.	12

Espaces libre		Les espaces libres laissés par la construction doivent faire l'objet d'un plan de plantations. Coefficient d'imperméabilisation : 20% des surfaces libres doivent être perméables.	Des espaces libres paysagers.	Végétalisation des espaces libres, Limiter l'imperméabilisation des sols, Favoriser la biodiversité.	13
Performances énergétiques		Aménager des stationnements végétalisés. Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, Favoriser la prise en compte de la préservation de l'environnement.	Sans objet - cette disposition règlementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Répondre aux objectifs environnementaux du développement durable.	15
Infrastructures et réseaux de communications électroniques		Prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions.	Sans objet - cette disposition règlementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Favoriser le développement des nouvelles communications.	16

- <u>Zone UE</u>

Zone UE

a- Délimitation et Définition

Délimitation
La zone UE comprend 3 secteurs :
- Au nord de la commune, qui correspond au centre commercial.
- Au nord des jardins familiaux et au sud (Bois Saint-Denis), qui correspondent à des activités économiques existantes.

Définition
La zone UE est la zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services de la commune de Chantilly.

b- Les motifs des règles applicables à la zone

Objet		Principes des règles		Objectifs	Articles concernés
Proposées	Actuelles	Nouveau PLU	PLU précédent		
Zone : UE, occupation du sol	Zone UE	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec la fonction d'activité.	idem	Favoriser l'harmonisation des morphologies urbaines.	1 et 2
Voirie et réseaux divers		Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire, tandis que l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle devra être garantie, en application du SAGE de la Nonette.	idem	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Préserver le paysage urbain. Permettre une évolution du tissu urbain. Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie.	3 et 4
Caractéristiques des terrains	Sans objet				5

Implantation du bâti		A l'alignement des voies ou en retrait d'au moins à 5 m. Adaptation des constructions existantes. Limite séparative : implantation en limite et quand retrait autorisé, distance au moins égale à 4 m.	idem	Permettre un développement et une densification de manière mesurée et adaptée.	6, 7 et 8
Emprise et densité		Emprise au sol 75% maximum	idem	Permettre la densification du bâti ainsi que la pleine exploitation du bâti existant. Permettre le développement de l'activité économique.	9 et 14
Hauteur du bâti		Hauteur limitée à 9 m au faîtage.	idem	Préserver le gabarit existant et permettre une densification mesurée.	10
Aspect extérieur		Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Permettre l'installation des dispositifs économe en énergie	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Permettre une architecture fonctionnelle et de qualité. Favoriser les dispositifs (techniques et architecturaux) respectueux du contexte et l'évolution des constructions et des équipements.	11

Stationnement		**Pour les constructions à usage d'habitation définies aux articles 1 et 2** : 1 place de stationnement pour tout logement **Pour les constructions à usage de bureaux, de services et professions libérales :** 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher **Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² premiers de surface de plancher **Pour les constructions à usage de restaurant de plus de 50 m² de surface de plancher :** 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher au-delà des 50 m² premiers de surface de plancher **Pour les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :** 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher **Pour les constructions à usage hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre	Pour les constructions à usage de bureaux, services, activités artisanales et industrielles : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction Pour les constructions à usage de commerces de plus de 125 m² de surface hors œuvre nette : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette Pour les constructions à usage d'hôtellerie (hôtel) : 1 place de stationnement par chambre, Pour les constructions à usage de restauration : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.	Assurer une offre cohérente et adaptée à la forme et aux fonctions urbaines. Plus de précisions sur les obligations imposées	12
Espaces libre		Les espaces libres laissés par la construction doivent faire l'objet d'un plan de plantations. Coefficient d'imperméabilisation : 20% des surfaces libres doivent être perméables.	Des espaces libres paysagers.	Végétalisation des espaces libres, Limiter l'imperméabilisation des sols, Favoriser la biodiversité.	13
Performances énergétiques		Aménager des stationnements végétalisés. Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, Favoriser la prise en compte de la préservation de l'environnement.	Sans objet - cette disposition règlementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Répondre aux objectifs environnementaux du développement durable.	15
Infrastructures et réseaux de communications électroniques		Prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions.	Sans objet - cette disposition règlementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Favoriser le développement des nouvelles communications.	16

- <u>Zone UH</u>

Zone UH

a- Délimitation et Définition

Délimitation
La zone UH délimite les secteurs urbains, dans le quartier du Bois Saint-Denis où sont installées les écuries. Le secteur UHt délimite d'Hippodrome (bâtiments et écuries uniquement).

Définition
La zone UH vise à préserver les activités hippiques présentent sur la commune de Chantilly. Elle comprend un sous-secteur UHt lié au site de l'Hippodrome.

b- Les motifs des règles applicables à la zone

Objet		Principes des règles		Objectifs	Articles concernés
Proposées	Actuelles	Nouveau PLU	PLU précédent		
Zone : UH, occupation du sol	zone UH	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec les activités hippiques.	idem	Protéger et valoriser une activité et les formes urbaines et architecturales qui lui sont associées	1 et 2
Zone : UHt, occupation du sol	zone UHt	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec les activités liées à l'hippodrome.	idem		
Voirie et réseaux divers		Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire, tandis que l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle devra être garantie, en application du SAGE de la Nonette.	idem	Permettre une bonne défense incendie. Permettre une évolution du tissu urbain. Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie.	3 et 4
Caractéristiques des terrains	Sans objet				5

Implantation du bâti : UH		A l'alignement des voies ou en retrait d'au moins à 5 m. Adaptation des constructions existantes. Construction limité hors de la bande de constructibilité. Limite séparative : implantation à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 m. Implantation des annexes en limite.	idem	Permettre un développement et une densification de manière mesurée et adaptée. Pas de modifications particulières	6, 7 et 8
Implantation du bâti : UHt		A l'alignement des voies ou en retrait d'au moins à 2 m.	idem		
Emprise et densité	Sans objet				9 et 14
Hauteur du bâti : UH		Hauteur limitée à 9 m à l'égout du toit, Pour les habitations : ne peuvent excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un niveau	Hauteur limitée à 9 m à l'égout du toit, Pour les logements existants, hauteur limitée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.	Préserver le gabarit existant. Pas de changement particulier	10
Hauteur du bâti : UHt		Pas de contraintes de hauteur compte tenu du caractère de la zone spécifiquement destinée à l'Hippodrome et aux bâtiments annexes.	idem	Préserver le gabarit existant	
Aspect extérieur		Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Permettre l'installation des dispositifs économe en énergie	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Préserver la forte valeur patrimoniale du secteur. Autoriser les dispositifs (techniques et architecturaux) respectueux du contexte.	11

Stationnement		**Pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière en lien avec l'activité hippique :** 1 place de stationnement par tranche de 4 boxes **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans les conditions définies aux articles 1 et 2 :** 1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété inférieur à 60 m² surface de plancher 2 places de stationnement par logement de 60 m² à 130 m² de surface de plancher 3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m² de surface de plancher **Pour les constructions à usage de bureaux, de services et professions libérales :** 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher **Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² premiers de surface de plancher **Pour les constructions à usage de restaurant de plus de 50 m² de surface de plancher :** 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher au-delà des 50 m² premiers de surface de plancher **Pour les constructions à usage hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :** Le stationnement devra être réalisé hors des voies publiques et devra correspondre aux besoins de l'activité. Il devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs	Dans la zone UH, à l'exception du secteur UHt : Pour les établissements hippiques : 1 place par tranche de 4 boxes Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement pour tout logement inférieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété 3 places de stationnement pour tout logement supérieur à 130 m² de SHON aménagé dans la propriété. Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche de 60m² de surface hors œuvre nette de construction. Dans le secteur UHt : Le stationnement en UH t s'effectue en Nth1, sauf desserte technique liée au fonctionnement de l'hippodrome	Assurer une offre cohérente et adaptée à la forme, aux fonctions urbaines et à l'activité. Plus de précisions sur les obligations de places de stationnement	12

Espaces libre		Les espaces libres laissés par la construction doivent faire l'objet d'un plan de plantations. Coefficient d'imperméabilisation : 20% des surfaces libres doivent être perméables.	Des espaces libres paysagers.	Végétalisation des espaces libres, Limiter l'imperméabilisation des sols, Favoriser la biodiversité.	13
Performances énergétiques		Aménager des stationnements végétalisés. Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, Favoriser la prise en compte de la préservation de l'environnement.	Sans objet - cette disposition règlementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Répondre aux objectifs environnementaux du développement durable.	15
Infrastructures et réseaux de communications électroniques		Prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions.	Sans objet - cette disposition règlementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Favoriser le développement des nouvelles communications.	16

- **Zone N**

Zone N

a- Délimitation et Définition

Délimitation
Les zones naturelles présentent des caractéristiques variées et se déclinent en plusieurs secteurs distincts
Définition
_ La zone N délimite les parties du territoire affectées à la protection des sites, milieux naturels et paysagers.
_ La zone Ne permet le maintien et le développement modéré d'équipement et d'activités artisanales,
_ La zone Nh permet le maintien et le développement modéré des constructions existantes liées à l'activité hippique.
_ La zone Nh1 permet le maintien et le développement modéré des aménagements existants liés aux stationnements.
_ La zone Nh 2 permet le maintien et le développement modéré des aménagements existants liés à l'activité hippique.
_ La zone Nj délimite un secteur de la vallée de la Nonette à usage de jardins familiaux.
_ La zone Nt délimite le grand site d'accueil lié au patrimoine historique et naturel.
_ La zone Nt1 délimite un secteur paysager permettant l'accueil des visiteurs lié au château localisé dans le parc de Sylvie.
_ La zone Nzh correspond aux zones humides qui ont été recensées

b- Les motifs des règles applicables à la zone

Objet		Principes des règles		Objectifs	Articles concernés
Proposées	Actuelles	Nouveau PLU	PLU précédent		
Zone : N, occupation du sol (Forêt de Chantilly)	zone N	Les constructions, installations et aménagements liées aux cimetières, Les constructions et installations nécessaires à la gestion de l'espace forestier et aux activités forestières, La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles. Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation des canaux de la Nonette et de Manse. Les équipements d'infrastructures, publics ou d'intérêt collectif Les reconstructions après sinistre dans les conditions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme	Les constructions, installations et aménagements liées aux cimetières, Les constructions et installations nécessaires à la gestion de l'espace forestier et aux activités forestières, La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles. Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation des canaux de la Nonette et de Manse. Les équipements d'infrastructures.	Protéger les espaces naturels et assurer leur gestion. Permettre le développement d'équipements d'infrastructures, publics ou d'intérêt collectif, les reconstructions après sinistre dans les conditions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme	1 et 2

Zone : Ne, occupation du sol (Secteur d'activités rue de la Nonette et rue du Pont du Roi)	zone Nj	La création et l'extension des équipements, installations, aménagements et bâtiments de service public et d'intérêt collectif. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles. Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation des canaux de la Nonette et de Manse. Les activités liées à l'horticulture Les activités artisanales et commerciales	La création et l'extension des équipements, installations, aménagements et bâtiments de service public et d'intérêt collectif. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles. Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation des canaux de la Nonette et de Manse.	Protéger les espaces naturels et assurer leur gestion. Pérenniser et permettre le développement modéré des activités liées à l'horticulture Permettre un développement mesuré des activités et constructions existantes.	
Zone : Nh, occupation du sol (Secteur hippodrome + réservoir)	zone Nth	Les aires de stationnement ouvertes au public. Les équipements, les aménagements et les installations liés à l'entretien de l'espace forestier et au domaine de Chantilly. Les équipements d'infrastructures et techniques. Les équipements publics et d'intérêt collectif Les structures d'accueil, telles que : structure d'accueil du public et accueil de la petite enfance. Les activités artisanales et commerciales, de restauration, bureaux, services, activités de stockage qui sont liées aux besoins et à l'accueil du public sur le site du château.	Les aires de stationnement ouvertes au public. Les équipements, les aménagements et les installations liés à l'entretien de l'espace forestier et au domaine de Chantilly. Les équipements d'infrastructures et techniques. Les équipements publics et d'intérêt collectif Les structures d'accueil, telles que : structure d'accueil du public et accueil de la petite enfance. Les activités artisanales et commerciales, de restauration, bureaux, services, activités de stockage	Protéger les espaces naturels. Pérenniser et permettre un développement mesuré des activités et constructions existantes, des activités artisanales et commerciales, de restauration, bureaux, services, activités de stockage qui sont liées aux besoins et à l'accueil du public sur le site du château.	

Zone : Nh1, occupation du sol (Secteur stationnement hippodrome)	zone Nth1	Les aires de stationnement ouvertes au public en liant avec le fonctionnement de l'hippodrome. Les équipements d'infrastructures et techniques de faible emprise Les structures d'accueil de faible emprise Les équipements publics et d'intérêt collectif	Les aires de stationnement ouvertes au public Les équipements d'infrastructures et techniques de faible emprise Les structures d'accueil de faible emprise	Protéger les espaces naturels. Préserver les activités et Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les usages existants tels que les aires de stationnement ouvertes au public en lien avec le fonctionnement de l'hippodrome.	
Zone : Nh2, occupation du sol (Secteur Mont de Pô)	zone N et Nth2	Les installations classées soumises ou non à autorisation liée aux activités hippiques. Les locaux et aménagements techniques nécessaires à l'activité autorisée Les installations nécessaires aux activités hippiques. Les équipements d'infrastructures, publics et d'intérêt collectif Les dépôts de déchets verts s'ils sont temporaires.	Les installations classées soumises à autorisation liée aux activités hippiques. Les locaux et aménagements techniques nécessaires à l'activité autorisée Les installations nécessaires aux activités hippiques. Les équipements d'infrastructures Les dépôts de déchets verts s'ils sont temporaires. idem	Protéger les espaces naturels. Permettre un développement mesuré des activités et constructions existantes à destination : d'installations classées soumises ou non à autorisation liée aux activités hippiques, de locaux et d'aménagements techniques nécessaires à l'activité autorisée, ainsi que les équipements d'infrastructures, publics et d'intérêt collectif	

Zone : Nj, occupation du sol (Secteur jardins familiaux + habitations existantes)	zone Nj	La création et l'extension des équipements, installations, aménagements et bâtiments de service public et d'intérêt collectif. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement uniquement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles. Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation des canaux de la Nonette et de Manse. Les travaux d'entretien, rénovation, réhabilitation et de confortement concernant les façades et huisseries, les toitures et les clôtures et pour les constructions existantes. Les reconstructions après sinistre dans les conditions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme,	La création et l'extension des équipements, installations, aménagements et bâtiments de service public et d'intérêt collectif. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement uniquement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles. Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation des canaux de la Nonette et de Manse. pour les constructions existantes. Les reconstructions après sinistre	Protéger les espaces naturels. Permettre un développement mesuré des équipements existants. Autoriser les travaux d'entretien, rénovation, réhabilitation et de confortement concernant les façades et huisseries, les toitures et les clôtures et pour les constructions existantes, ainsi que les reconstructions après sinistre dans les conditions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme,	
Zone : Nt1, occupation du sol (Secteur Pk Fourrière)	zone Nt1	Les aires de stationnement ouvertes au public. Les équipements, les aménagements et les installations liés à l'entretien de l'espace forestier et au domaine de Chantilly. Les équipements d'infrastructures et techniques. Les structures d'accueil, telles que : structure d'accueil du public et accueil de la petite enfance. Les activités artisanales et commerciales, de restauration, bureaux, services, activités de stockage qui sont liées aux besoins et à l'accueil du public sur le site du château. Les équipements publics et d'intérêt collectif	Les aires de stationnement ouvertes au public. Les équipements, les aménagements et les installations liés à l'entretien de l'espace forestier et au domaine de Chantilly. Les équipements d'infrastructures et techniques. Les structures d'accueil, telles que : structure d'accueil du public et accueil de la petite enfance. Les activités artisanales et commerciales, de restauration, bureaux, services, activités de stockage	Protéger les espaces naturels. Pérenniser et permettre un développement mesuré des activités et constructions existantes, des activités artisanales et commerciales, de restauration, bureaux, services, activités de stockage qui sont liées aux besoins et à l'accueil du public sur le site du château, ainsi que les usages existants tels que les aires de stationnement ouvertes au public en lien avec le fonctionnement de l'hippodrome.	

Zone : Nt, occupation du sol (Secteur Parc du Château)	zone Nt	Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités culturelles, touristiques et hippiques, spécifiquement attachées au Château de Chantilly et à son Parc La transformation et l'extension limitée à 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants.	Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités culturelles et touristiques La transformation et l'extension limitée à 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants.	Protéger les espaces naturels. Préserver les activités et usages existants, en permettant le maintien et le développement mesuré des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités culturelles, touristiques et hippiques, spécifiquement attachées au Château de Chantilly et à son Parc	
Zone : Nzh, occupation du sol (Secteur Parc du Château, Prairie de Manse - remontées de nappe)	zone N	Nouvelle zone créée : Les zones humides sont protégées au titre de la loi sur l'eau et toute destruction du milieu devra être compensée. La rénovation et réhabilitation du patrimoine bâti existant dans les conditions définies par Les aménagements et installations temporaires en lien avec le développement touristique du Château et de son Parc sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées,	n'existe pas dans le PLU actuel	Protéger et préserver les zones humides	
Voirie et réseaux divers		Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire, tandis que l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle devra être garantie, en application du SAGE de la Nonette.	idem	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Préserver le paysage urbain. Permettre une évolution du tissu urbain. Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie.	3 et 4
Caractéristiques des terrains	Sans objet				5

Implantation du bâti, en zone N		En retrait d'au moins à 10 m. Adaptation des constructions existantes. Limite séparative : implantation en limite et quand retrait autorisé, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3 m	idem	Préserver l'implantation existante.	6, 7 et 8
Implantation du bâti, en zone Ne		En retrait d'au moins à 5 m. Adaptation des constructions existantes. Limite séparative : idem zone N.	idem	Préserver l'implantation existante.	
Implantation du bâti, en zone Nh1		A l'alignement des voies ou en retrait d'au moins à 3 m. Adaptation des constructions existantes. Limite séparative : idem zone N.	idem	Préserver l'implantation existante.	
Implantation du bâti, en zone Nh2		A l'alignement des voies pour les constructions techniques. Prendre en compte les normes des installations classées	idem	Préserver l'implantation existante. Prendre en compte les risques.	
Implantation du bâti, en zone Nj		Respect des marges de recul, à défaut retrait de 5m et implantation en limite séparative idem zone N	idem	Maintenir les habitations existantes sans extensions possible	
Implantation du bâti, en zone Nt, Nt1 et Nzh	Pas d'implantation spécifiquement imposée compte tenu de la nature des zones concernées : hippodrome, stationnement et zone de remontée de nappe, Parc du Château				
Emprise et densité	Sans objet				9 et 14

Hauteur du bâti, sauf Nt1		Hauteur limitée à 3 m à l'égout du toit. Pour les logements : Hauteur limitée à 6 m au faîtage. Non applicable pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123 1 5 III 2°, soit au titre des Monuments Historiques ; les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	idem	Préserver le gabarit existant.	10
Hauteur du bâti, en zone Nt1		Hauteur limitée à 6 m à l'égout du toit. Non applicable pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123 1 5 III 2°, soit au titre des Monuments Historiques ; les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	idem	Préserver le gabarit existant.	
Aspect extérieur		Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Permettre l'installation des dispositifs économe en énergie Prescriptions clôtures.	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Permettre une architecture fonctionnelle et de qualité. Favoriser les dispositifs (techniques et architecturaux) respectueux du contexte et l'évolution des constructions et des équipements. Préserver les continuités écologiques	11

Stationnement		**Pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière en lien avec l'activité hippique :** 1 place de stationnement par tranche de 4 boxes **Pour les constructions à usage d'habitation :** 1 place de stationnement pour tout logement aménagé dans la propriété inférieur à 60 m² surface de plancher 2 places de stationnement par logement de 60 m² à 130 m² de surface de plancher 3 places de stationnement par logement au-delà de 130 m² de surface de plancher **Pour les constructions à usage de bureaux, de services et professions libérales / Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher / Pour les constructions à usage de restaurant de plus de 50 m² de surface de plancher / Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :** Idem zones U	Pas de règlementation	Assurer une offre cohérente et adaptée à la forme aux spécificités de ces zones naturelles.	12
Espaces libre		Les espaces libres laissés par la construction doivent faire l'objet d'un plan de plantations. Coefficient d'imperméabilisation : 20% des surfaces libres doivent être perméables.	Des espaces libres paysagers.	Végétalisation des espaces libres, Limiter l'imperméabilisation des sols, Favoriser la biodiversité.	13
Performances énergétiques		Aménager des stationnements végétalisés. Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, Favoriser la prise en compte de la préservation de l'environnement.	Sans objet - cette disposition règlementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Répondre aux objectifs environnementaux du développement durable.	15
Infrastructures et réseaux de communications électroniques		Prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions.	Sans objet - cette disposition règlementaire n'existait pas dans le PLU actuel, Il s'agit d'une nouveauté ALUR	Favoriser le développement des nouvelles communications.	16

- <u>Autres motifs des limitations à l'utilisation du sol apportées par le règlement</u>

Limitations instaurées pour des raisons de sécurité et de limitations de risques		
Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	**Zones ou secteurs concernés**	**Motifs**
Le risque lié à la présence de cavités souterraines. Les limitations sont exposées au chapitre "dispositions générales" du règlement écrit.	Toutes zones / délimitation reportée aux règlements graphiques	Limiter les risques liés à une instabilité du sol est consécutive à la présence d'une cavité souterraine, pouvant être à l'origine d'un affaissement de terrain progressif voire d'un effondrement. Les épisodes fortement pluvieux augmentent les risques d'effondrement spontané, total ou partiel.
Le risque lié à la remontée de nappe phréatique. Les limitations sont exposées au chapitre "dispositions générales" du règlement écrit.	Toutes zones / délimitation reportée aux règlements graphiques	Limiter les risques liés à l'inondation, à l'inondation de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves, à une instabilité du sol consécutive à la remontée et à ses conséquences pouvant être à l'origine d'un désordre causé sur le sous-sol et pouvant avoir un impact sur les constructions.
La prévention des nuisances liées à la présence d'élevage et leur protection réciproque pour permettre leur maintien et leur développement. Les limitations sont exposées au chapitre "dispositions générales" du règlement écrit.	Toutes zones / délimitation reportée aux règlements graphiques	Limiter les nuisances des élevages aux immeubles habités, et favoriser le maintien des bâtiments d'élevage.

Limitations et prescriptions destinées à la protection du patrimoine naturel et bâti		
Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	**Zones ou secteurs concernés**	**Motifs**
La protection liée à la présence potentielle de zones humides. Les limitations sont exposées au chapitre "dispositions générales" du règlement écrit.	Toutes zones / délimitation reportée aux règlements graphiques	Protéger les milieux naturels
Délimitation des espaces boisés classés. Les limitations sont exposées au chapitre "dispositions générales" du règlement écrit.	Toutes zones / délimitation reportée aux règlements graphiques	Protéger les milieux naturels et certains terrains boisés et certains alignements boisés.
Délimitation du périmètre de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits (au titre de l'article L621-30-1 du code du Patrimoine et de l'article L. 151-43, du code de l'urbanisme).	Toutes zones / délimitation reportée aux règlements graphiques	Protéger les constructions classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques
Repérage du patrimoine local (identifié au règlement graphique au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme).Les limitations et les prescriptions sont exposées au chapitre "dispositions générales" du règlement écrit.	Toutes zones / délimitation reportée aux règlements graphiques	Protéger le patrimoine identitaire de la commune Protéger le caractère originel des bâtiments lors d'éventuelles réhabilitations.
Délimitation de marges de recul qui limitent les implantations par rapport aux voies et emprises publiques.	Toutes zones / délimitation reportée aux règlements graphiques	Préserver la morphologie des différents quartiers. Protéger les constructions des nuisances. Protéger des espaces naturels.

Limitations destinées à mieux gérer les conflits d'usage		
Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	**Zones ou secteurs concernés**	**Motifs**
Limitation des constructions aux abords de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire. Article 6	Zones : UAg, UB, UC, UDb, UH	Limiter les conflits d'usages en favorisant la compatibilité des occupations,

IV. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

A. GENERALITES

Conformément aux articles L151-6 etL151-7, Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des différentes procédures d'évolution du PLU.

B. LES CHOIX QUI ONT CONDUIT A LEUR CREATION

1. *Les choix communs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation « MANSE » et « GARE »*

La commune souhaite croitre modérément son nombre d'habitant avec un l'objectif d'atteindre environ 12 000 habitants à l'horizon 2027, s'inscrivant ainsi dans la Charte du PNR actuelle et future.
Les secteurs d'OAP bénéficient de la proximité de desserte en transport en commun, du centre-ville et de ses centralités.
Au regard du patrimoine bâti et non bâti très présent sur l'ensemble du territoire, les typologies de logements à programmer doivent être réalisés avec le souci d'**intégration, d'harmonie et de préservation de l'identité singulière des lieux.** La diversité des formes doit permettre de répondre à la demande variée ; ainsi que de répondre aux besoins en logements sociaux.

2. *OAP MANSE*

Elle est située dans la zone UA et permettra la mise en œuvre du renouvellement urbain tout en préservant des espaces naturels et paysagers, le monument historique du Pavillon de Manse et les espaces qui lui sont associés, ainsi que le patrimoine local.
L'orientation d'aménagement a notamment comme objectif d'éviter toute constitution de friche industrielle en permettant une évolution, à court terme et à long terme, des usages et de la destination des constructions.

Orientations d'Aménagement	Programmation
_ Répondre en partie aux besoins en logements de la commune. _ Connecter entre eux les quartiers. _ Définir les espaces préférentiels d'implantation des constructions. _ Préserver le petit patrimoine existant. _ Localisation des espaces verts à conserver et/ou à reconstituer. _ Définir les principes de dessertes et de liaisons piétonnes. _ Préserver les espaces naturels, notamment le canal de La Nonette	_ Offrir des typologies variées de logements : individuels, intermédiaires et/ou petits collectifs. _ Atteindre une densité brute minimum de 35 log/ha.

3. OAP GARE

Elle est située dans la zone UAg. L'objet de cette OAP est de de garantir la mise en œuvre de la programmation et des aménagements attachés au développement de la gare et du Pôle d'échange Multimodal.

Orientations d'Aménagement	Programmation
_ Répondre en partie aux besoins en logements de la commune et en surface d'activité. _ Répondre aux besoins en stationnements. _ Connecter entre eux les quartiers. _ Définir les espaces préférentiels d'implantation des constructions. _ Localisation d'espaces de respirations, d'espaces verts et d'espaces publics. _ Définir des continuités visuelles et paysagères _ Définir les principes de dessertes et de liaisons piétonnes.	_ Valoriser la desserte en transport en commun du pôle gare de Chantilly et de son potentiel d'urbanisation. _ Proposer de la mixité sociale dans la programmation de logement. _ Accroître les capacités de création de logements dans le secteur. _ Développer des espaces à vocation économique, de service et mixte (logement-activité). _ Développer les capacités en stationnement.

V. LA MOTIVATION DES DIFFERENTS SOUS-SECTEURS

A. LES EMPLACEMENTS RESERVES

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme donnent la possibilité, à la collectivité bénéficiaire de cette réserve, de préempter des terrains bâtis ou non pour la réalisation d'équipements à vocation d'intérêt général. Ces bénéficiaires peuvent être l'Etat, le Département ou encore la commune de Chantilly.

Actuellement le territoire communal dispose de plusieurs emplacements réservés dont leur liste figure ci-après et en annexe du règlement écrit.

Certains emplacements n'ont pas fait l'objet de la levée de réserve et demeurent par conséquent toujours actifs jusqu'à ce que les équipements prévus soient réalisés par la collectivité.

Plusieurs emplacements sont nouvellement créés pour répondre au développement de la commune, à la qualité de ses espaces publics, au cadre de vie ainsi qu'au maillage de ses quartiers.

1. Emplacements réservés actuels et conservés

NUMERO Actuel	NUMERO Prévue	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1.1	1.3	Réalisation d'un espace pour du stationnement ou extension de l'aire de jeu	Commune	600 m²
1.2	1.4	Aménagement d'un carrefour route de Senlis / rue de Connétable	Commune	1 820 m²
1.5	1.2	Création d'un espace de stationnement ou aménagement d'un carrefour rue Guilleminot / Av du Général de Gaulle	Commune	507 m²

2. Emplacements réservés actuels et supprimés (car déjà acquis par le bénéficiaire)

NUMERO	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1.3	Aménagement du boulevard de la Libération	Commune	7 533 m²
1.4	Création d'un parc de stationnement rue des Cascades	Commune	1 820 m²

3. Emplacements réservés à créer

NUMERO	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1.1	Aménagement d'un carrefour rue Guilleminot / Av du Général de Gaulle	Commune	130 m²

B. LES ESPACES VERTS, BATIMENTS REMARQUABLES ET SECTEURS URBAINS A IDENTIFIER AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Des bâtiments remarquables et espaces verts protégés ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Ils se localisent sur la totalité du territoire de la commune. Ils sont repérés au Règlement Graphique (pièce n°5 du dossier PLU). La plupart des éléments du patrimoine font l'objet d'une fiche d'identification en annexe du dossier PLU.
Selon la nature du patrimoine des protections et de prescriptions sont à mettre en œuvre et détaillées dans les dispositions générales du règlement (pièce n°4 du dossier PLU).

Leur nature est ainsi recensée :

Patrimoine bâti (au titre du L151-19)

- Secteur urbain et espace public à préserver (avec n° de désignation)
- Patrimoine bâti remarquable (immeuble) (avec n° de désignation)
- Patrimoine bâti remarquable (écurie) (avec n° de désignation)
- Mur et clôture à préserver (avec n° de désignation)

Patrimoine non-bâti (au titre du L151-23)

- Espace du paysage à préserver
- Espace cultivé à protéger
- Espace de traitement paysager à préserver
- Alignement d'arbres à préserver (avec n° de désignation)
- Arbre remarquable (avec n° de désignation)
- Continuité écologique

C. LES ESPACES BOISES CLASSES

L'article L130-1 du Code de l'urbanisme précise que les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1 et 2 du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

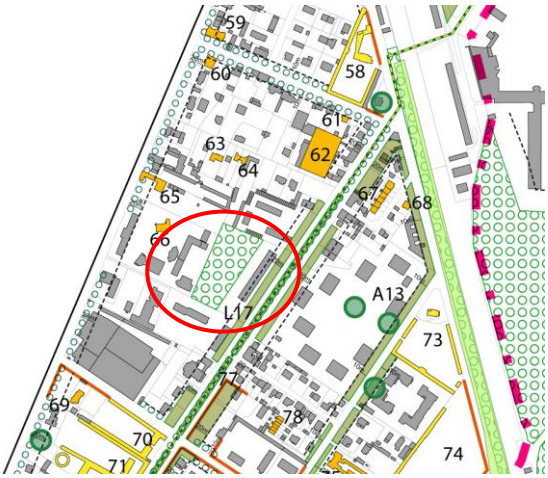
- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

1. *Modifications apportées aux servitudes des Espaces Boisés Classés du précédent PLU*

- <u>Secteur Bois Saint-Denis</u>

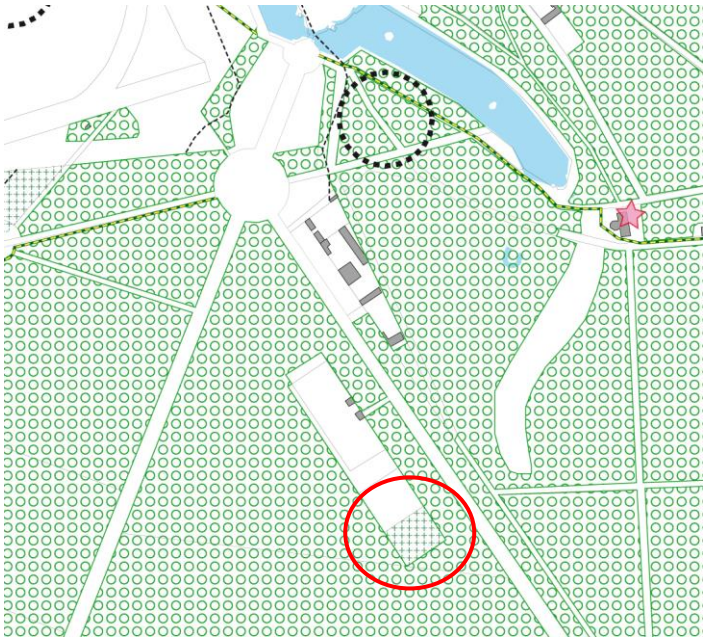




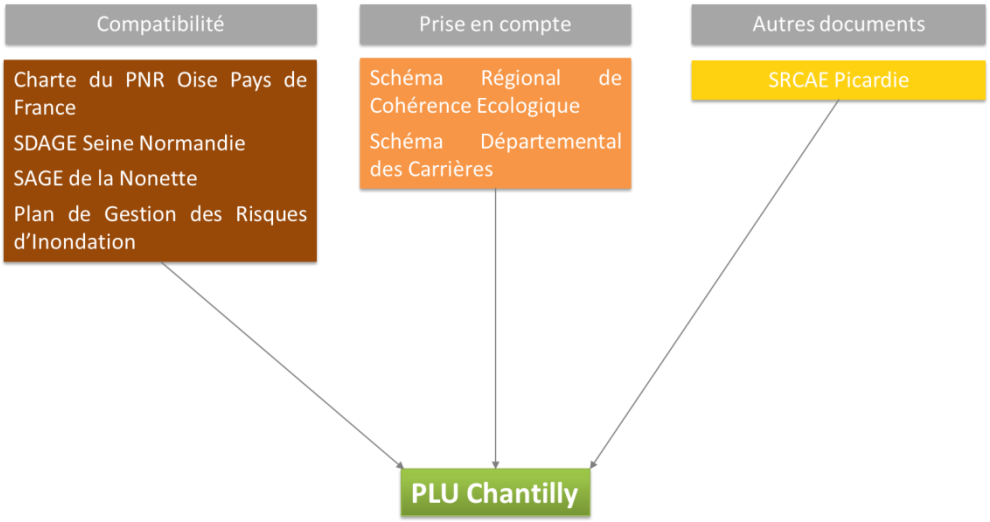
La qualité de ce boisement existant d'une emprise de 5 340 m² en cœur d'une parcelle privée, motive son classement en EBC

- <u>Secteur Cimetière Saint-Pierre</u>

Afin d'anticiper une probable extension du cimetière à moyen terme, la commune de Chantilly propose de déclasser 3000m².
Elle propose parallèlement que cet espace reste protéger au titre du L151-23 et qu'ainsi certains arbres soient conservés afin de préserver l'aspect « arboré » du lieu.



Étant donné l'absence de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) sur le territoire, le PLU de Chantilly doit prendre en compte et être compatible avec un ensemble de documents présentés dans le schéma ci-après.



Au moment de la rédaction de ce rapport de deux documents cadre sont en cours d'élaboration :
- **Charte du PNR Oise Pays de France 2016-2028 (compatibilité) ;**
- **Schéma de Cohérence Écologique (prise en compte).**

Par ailleurs la Charte du PNR Oise Pays de France 2004-2014 est devenue caduque au 14 janvier 2016. Étant donné que ces documents ne sont pas encore approuvés, la démonstration de la compatibilité et de la prise en compte avec le PLU de Chantilly n'est pas présentée dans ce rapport.

Nota :
***Compatibilité** : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.*
***Prise en compte** : est le degré minimum d'exigence de respect d'une norme. Le simple fait d'avoir pris en considération ce document suffit à démontrer une prise en compte.*

L'ensemble des éléments qui suivent ont été réalisé sur la base des éléments envoyés par VEA en mai 2016.

VI. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE SEINE NORMANDIE

A. SDAGE Seine Normandie 2016 - 2021

Le précédent SDAGE 2010-2015 étant arrivé à échéance, un nouveau SDAGE 2016 – 2021 a été adopté le 5 novembre 2015. Le SDAGE constitue le plan de gestion révisé mis en consultation du public et des assemblées en fin d'année 2014.

Pour une meilleure organisation et lisibilité du SDAGE, les enjeux de la gestion équilibrée de la ressource en eau, sont traduits sous forme de défis et de leviers transversaux. Ces derniers constituent les orientations fondamentales du SDAGE pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et permettant d'atteindre les objectifs environnementaux.

Les huit défis et les deux leviers identifiés dans le SDAGE sont les suivants :

- **Défi 1**- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- **Défi 2**- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- **Défi 3**- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- **Défi 4**- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- **Défi 5**- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- **Défi 6**- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- **Défi 7**- Gérer la rareté de la ressource en eau
- **Défi 8**- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- **Levier 1**- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- **Levier 2**- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

Le tableau suivant reprend l'ensemble des dispositions du SDAGE Seine Normandie 2010-2015 concernant les documents d'urbanisme et leur déclinaison dans le PLU. Cette analyse se base sur le projet de SDAGE mis en consultation fin 2014.

Orientations	Intégration au sein du PLU
Disposition D1.8. Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme	Prescription d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration et/ou stockage. Interdiction de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Orientations	Intégration au sein du PLU
	Obligation de garantir l'évacuation des eaux pluviales.
Disposition D1.9. Réduire les volumes collectés par temps de pluie	Prescription d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration et/ou stockage. Interdiction de faire obstacle au libre écoulement des eaux. Obligation de garantir l'évacuation des eaux pluviales.
D2.18 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	Ensemble des alignements d'arbres classé et des boisements au titre des Espaces Boisés Classés ou de l'article L151-23.
D2.20 : Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques	Marge de recul de 5 m par rapport aux berges des cours d'eau.
D6.64 : Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral	Marge de recul de 5 m par rapport aux berges des cours d'eau et vallée de la Nonette classée en zone N.
D6.65 : Maintenir, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères	Marge de recul de 5 m par rapport aux berges des cours d'eau et vallée de la Nonette classée en zone N.
D6.67 : Identifier et protéger les forêts alluviales	Marge de recul de 5 m par rapport aux berges des cours d'eau et vallée de la Nonette classée en zone N.
D6.86 : Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme	Zones humides du SAGE intégrée en tant que zone Nzh avec un règlement interdisant tous travaux, aménagements construction de nature à entraîner leur destruction ou à compromettre leurs fonctionnalités
D6.87 : Préserver la fonctionnalité des zones humides	Zones humides du SAGE intégrée en tant que zone Nzh avec un règlement interdisant tous travaux, aménagements construction de nature à entraîner leur destruction ou à compromettre leurs fonctionnalités
D8.138 : Identifier les zones d'expansion des crues d'importance majeure sur le bassin Seine-Normandie	Marge de recul de 5 m par rapport aux berges des cours d'eau et vallée de la Nonette classée en zone N.
D8.143 : Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée	Prescription d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration et/ou stockage. Interdiction de faire obstacle au libre écoulement des eaux. Obligation de garantir l'évacuation des eaux pluviales.

VII. COMPATIBILITE AVEC LE SAGE DE LA NONETTE

La commune de Chantilly est comprise dans le périmètre du SAGE de la Nonnette approuvé le 15 décembre 2015. Cinq enjeux ont été mis en évidence :

- Enjeu 1 : Faire vivre le SAGE ;
- Enjeu 2 : Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- Enjeu 3 : Protéger et restaurer les milieux naturels et aquatiques et mettre en valeur le patrimoine ;
- Enjeu 4 : Maitriser les ruissellements et lutter contre les risques inondations ;
- Enjeu 5 : Garantir un équilibre quantitatif entre les usages et les milieux.

Le tableau suivant reprend l'ensemble des dispositions du SAGE concernant les documents d'urbanisme et leur déclinaison dans le PLU.

Orientations	Intégration au sein du PLU
Disposition 36 : intégrer les zones humides effectives dans les documents d'urbanisme	Zones humides du SAGE intégrée en tant que zone Nzh avec un règlement interdisant tous travaux, aménagements construction de nature à entraîner leur destruction ou à compromettre leurs fonctionnalités.
Disposition 44 : protéger les cours d'eau dans les documents d'urbanisme	Marge de recul de 5 m par rapport aux berges des cours d'eau et vallée de la Nonette classée en zone N.
Disposition 64 : intégrer la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme	Prescription d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration et/ou stockage.
Disposition 66 : intégrer le risque d'inondation dans les documents d'urbanisme	Aléa remontée Nappe intégré au plan de zonage avec un règlement spécifique interdisant les caves et sous-sols pour les nouvelles constructions et les extensions. Marge de recul de 5 m par rapport aux berges des cours d'eau et vallée de la Nonette classée en zone N.

VIII. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) DE SEINE NORMANDIE

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Ce texte a été transposé dans le droit français par la loi no 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 ».
Le bassin Seine-Normandie n'ayant pas connu d'épisodes d'inondations de grandes ampleurs récemment, la perception du risque d'inondation s'émousse. Le PGRI doit donc être le vecteur d'une communication adaptée à tous les acteurs du territoire sur l'existence du risque et les moyens de le gérer. Il doit promouvoir la culture du risque d'inondation ; le risque « zéro » n'existe pas.
Le PGRI du bassin Seine Normandie est donc construit autour de quatre objectifs. Trois sont issus de la stratégie nationale de gestion du risque d'inondation, l'un est propre au bassin :

- Réduire la vulnérabilité des territoires ;
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Mobiliser les acteurs, via le maintien et le développement d'une culture du risque.

La commune de Chantilly n'est pas concernée par un Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI).
Le PGRi Seine Normandie a été adopté le 7 Décembre 2015. Le tableau suivant reprend l'ensemble des dispositions du PGRi concernant les documents d'urbanisme et leur déclinaison dans le PLU.

Orientations	Intégration au sein du PLU
1.A.3 - Intégrer un diagnostic de vulnérabilité des territoires dans l'élaboration des plans locaux d'urbanisme	Dès l'approbation du PGRI, le préfet coordonnateur de bassin publie une note de cadrage qui définit le contenu type des diagnostics de vulnérabilité adaptés aux différentes échelles de territoire.
2.C.3 - Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme	L'ensemble des données disponibles relatives au risque inondation ont été récoltées et intégrées au sein du PLU.
3.E.1 - Maitriser l'urbanisation en zone inondable	Le PLU ne prévoit pas l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation. L'objectif de développement de la commune s'appuie sur le renouvellement urbain et le comblement de dents creuses. Les aléas élevés de remontée de nappe ont été cartographiés et bénéficient d'un règlement spécifique (interdiction de sous-sol et de caves).

IX. PRISE EN COMPTE DU PROJET DE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Le schéma départemental des carrières n'est pas opposable aux documents d'urbanisme. Aussi, des plans locaux d'urbanisme sont susceptibles de faire obstacle aux orientations et objectifs du schéma départemental des carrières. De telles situations peuvent entraîner la révision du plan local d'urbanisme, avec usage au besoin de la procédure de projet d'intérêt général prévue à l'article L. 121-12 du Code de l'urbanisme, voire sa réforme en cas d'intérêt particulier du gisement (notamment un intérêt économique national), et afin d'assumer sa pérennité, à l'aide d'une procédure de projet d'intérêt général au besoin.

Les objectifs du schéma départemental des carrières approuvé le 14 octobre 2015 sont les suivants ;

- privilégier un usage sobre des matériaux de carrières ;
- favoriser l'exploitation de gisements dont le taux moyen de recouvrement est faible, ou dont la puissance est forte ;
- favoriser l'exploitation de gisements locaux en cas de besoins locaux significatifs ;
- poursuivre la recherche d'une optimisation pour un usage rationnel des matériaux ;
- être vigilant sur les conditions d'approvisionnement en matériaux de substitution aux alluvionnaires en eau ;
- enrayer la chute de production de matériaux alluvionnaires en eau dans l'Oise ;
- ne pas rompre les solidarités inter-départementales et inter-régionales ;
- veiller à la mise en œuvre de modalités de transport ;
- veiller à assurer l'accessibilité à l'exploitation des gisements de matériaux d'intérêt particulier.

Dans l'Oise, les seules autorisations d'extraction de matériaux alluvionnaires en eau actuellement en cours ne permettent pas de maintenir les niveaux de production nécessaires à la satisfaction des besoins au-delà de quelques années. Il est donc impératif que de nouvelles autorisations d'extraction de matériaux alluvionnaires soient accordées sur le département.

La commune de Chantilly ne possède aucune carrière sur son territoire et son développement urbain déjà très contraint (massif forestier de Chantilly, vallée de la Nonette, château, etc.) ne permet pas l'implantation d'activité de ce type.

X. SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ET ENERGIE

Le Schéma régional climat air énergie (SRCAE), créé par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, est co-élaboré par le Préfet de région et le Président du Conseil régional. C'est un document à portée stratégique, visant à définir à moyen et long terme les objectifs régionaux, en matière de lutte contre le changement climatique, d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'amélioration de la qualité de l'air.

Le SRCAE Picardie se décompose en 4 axes stratégiques :

- Des conditions de vie durable, un cadre de vie renouvelé ;
- Une mobilisation collective et positive ;
- Un système productif innovant et décarboné ;
- Des ressources naturelles et patrimoniales préservées et valorisées.

C'est axes stratégiques sont déclinées en orientations stratégiques et en dispositions pré opérationnelles. Trois orientations concernent directement l'urbanisme, elles sont déclinées dans le tableau ci-dessous :

Orientations	Intégration au sein du PLU
La Picardie favorise une mobilité durable par ses politiques d'aménagement	Volonté traduite dans le PADD au travers l'axe « Chantilly ville mobile » Principe d'aménagement se fonde exclusivement sur la densification de l'urbanisation. Inscription des cheminements doux à préserver et développer dans le plan de zonage.
La Picardie contribue à l'amélioration de la performance énergétique des modes de transport	/
La Picardie limite l'artificialisation des sols par une urbanisation maîtrisée	Principe d'aménagement se fonde exclusivement sur la densification de l'urbanisation. Zones humides du SAGE intégrée en tant que zone Nzh avec un règlement interdisant tous travaux, aménagements construction de nature à entraîner leur destruction ou à compromettre leurs fonctionnalités. Continuités écologiques intégrées dans le PADD et le zonage : zone N et EBC.

XI. RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

L'ensemble des servitudes présentées dans le Volume 1 du Rapport de présentation : DIAGNOSTIC et état initial de l'Environnement, sont listées en annexes du Plan Local d'Urbanisme et selon leur nature font l'objet d'une localisation sur un plan d'ensemble.

3ème PARTIE : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

A. Rappels des objectifs de L'évaluation environnementale

1. Cadre règlementaire et objectifs

La directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences des plans et programmes sur l'environnement pose le principe d'une évaluation environnementale préalable à l'adoption (ou « ex-ante ») de ceux d'entre eux susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et qui fixent le cadre de décisions ultérieures.

L'évaluation s'attache à analyser les éventuels impacts indirects ou induits plus globalement sur l'environnement, la qualité de vie, la santé, etc. En effet, l'évaluation environnementale doit être conduite au regard de tous les enjeux environnementaux sur lesquels ses orientations sont susceptibles d'avoir des incidences : paysage et offre d'aménités, consommation d'espaces, qualité des ressources en eau, prévention des inondations, qualité de l'air, etc.

2. Les PLU soumis à évaluation environnementale

Conformément à l'article R 121-14 du code de l'urbanisme, les PLU répondant aux critères ci-dessous doivent produire une évaluation environnementale :

- Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux qui tiennent lieu de plans de déplacements urbains ;
- Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;
- Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale ;
- Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation ;

Les plans locaux d'urbanisme ne relevant pas des cas cités précédemment, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La démarche d'évaluation environnementale concerne également la révision des documents d'urbanisme, à l'occasion de laquelle il est procédé à une nouvelle évaluation ou à une actualisation du document d'évaluation.

Le PLU de Chantilly comprend en partie un site Natura 2000 : la Zone de Protection Spéciale « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi » (FR 2212005) et doit donc faire l'objet d'une évaluation environnementale.

B. Objectifs de l'analyse des incidences

La notion « d'effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » visée par le Code de l'Environnement recouvre différentes typologies d'effets potentiels. Les typologies d'effets communément identifiées pour analyser les incidences des plans et programmes englobent les effets positifs et négatifs, directs et indirects, temporaires ou permanents, les effets à court/ moyen/ long terme, ainsi que les effets cumulés avec d'autres plans ou programmes connus.

C. Rappel de l'EIE et des enjeux identifiés

Les éléments à retenir au sein de l'état initial de l'environnement :

- La présence de zones humides sur le territoire au niveau de la vallée de la Nonette (identifiées par le SAGE de la Nonette) avec un potentiel écologique important ;
- La station d'épuration à Gouvieux ayant la possibilité d'absorber le traitement des eaux de nouveaux habitants ;
- La prise en compte de la gestion des eaux pluviales au travers la mise en place d'un réseau dédié ;
- Une richesse biologique importante avec deux entités naturelles identitaires : la vallée de la Nonette et la forêt de Chantilly ;
- Une ville arborée grâce aux jardins privatifs, aux nombreux arbres, à la vallée de la Nonette offrant un cadre de vie agréable ;
- La forêt, un réservoir de biodiversité occupant les ¾ de la commune ;
- Une ville marquée par quatre entités paysagères bien distinctes : la forêt, la vallée, l'hippodrome et le château ainsi que l'espace urbain.
- Peu de nuisances présentes sur la commune, peu de sites potentiellement pollués.
- Trois risques localisés et peu intenses : inondation, mouvement terrain, ruissellement.
- Un potentiel pour le développement d'énergies renouvelables comme la géothermie et le bois-énergie.

7 enjeux identifiés à l'issue de l'état initial de l'environnement :

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel : la forêt et ses lisières, les zones humides, les arbres remarquables, la Nonette et sa vallée ;

- Préserver les continuités écologiques identifiée à l'échelle de Chantilly ;

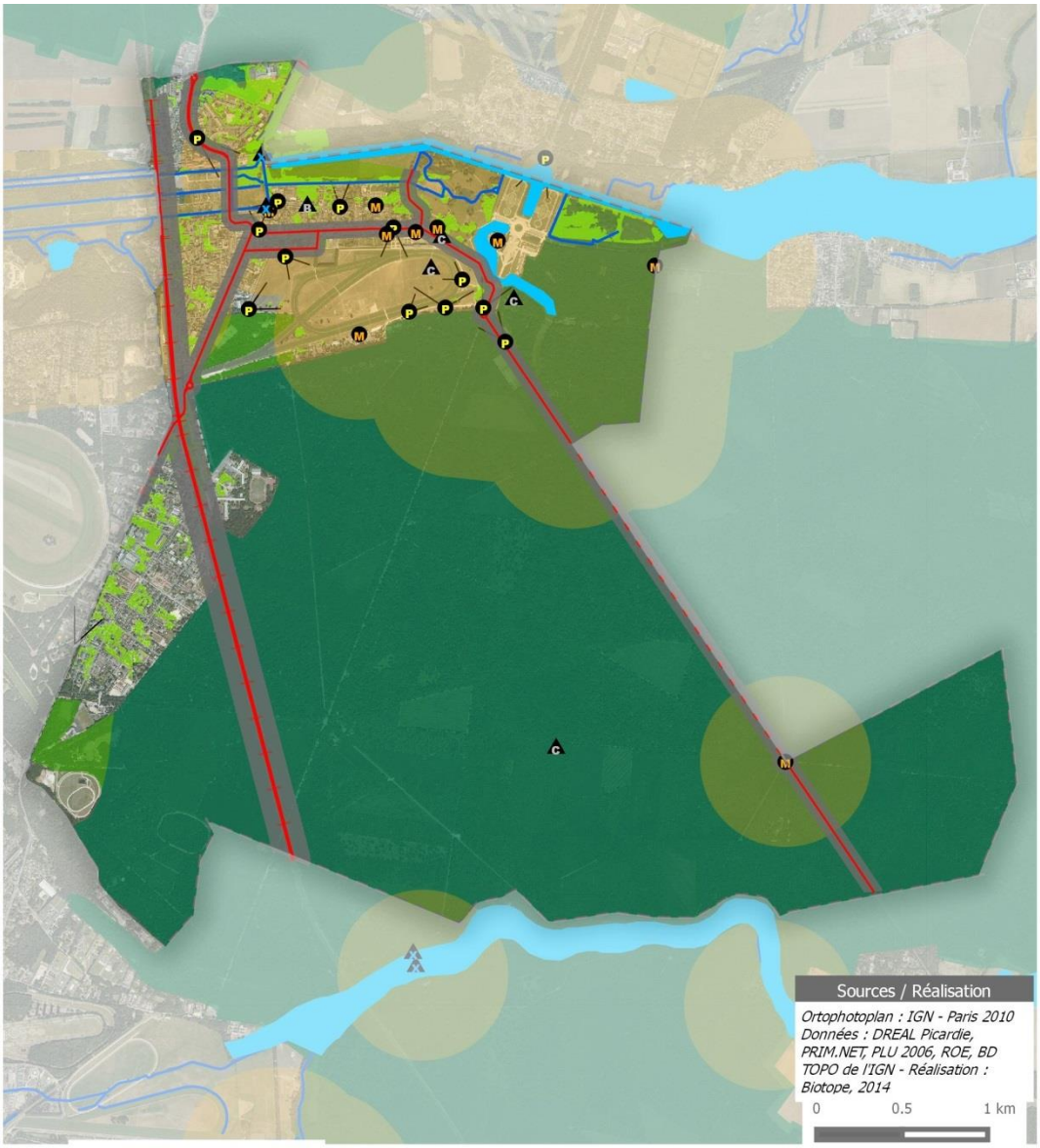
- Maintenir la forêt en tant que lieu historique, touristique et hippique mais aussi en tant qu'espace naturel de grande valeur ;

- Préserver la population de tous risques et nuisances ;

- Préserver et mettre en valeur un paysage à haute valeur historique et patrimoniale ;

- Réduire la consommation énergétique et les pollutions en favorisant des modes de déplacements doux et en améliorant les performances énergétiques des bâtiments ;

- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas augmenter le ruissellement de surface.



ENJEUX BIODIVERSITE

- Réservoirs de biodiversité
- Eléments supports
- Obstacles à l'écoulement
- Réservoirs linéaires de la trame bleue
- Réservoirs surfaciques de la trame bleue

ENJEUX PAYSAGERS

- Protection des Monuments historiques (500 m)
- Monuments historiques
- Points de vue

ENJEUX CADRE DE VIE

- Site pollué
- Cavités souterraines
- Routes primaires
- Voie ferrée
- Zones de nuisances

Espaces de biodiversité ordinaire à vocation paysagère

D. Incidences notables des pièces du PLU sur l'environnement

Nota : Les tableaux de synthèse, résument les incidences – ou effets notables probables – de la mise en œuvre du PLU de Chantilly sur l'ensemble des différentes composantes environnementales analysées en fonction des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Incidence positive

Point de vigilance – caractère indéterminé de l'incidence

Incidence nulle

Incidence négative

1. Incidences notables du PADD

L'objectif de cette partie est de dresser le bilan des impacts du PADD sur l'environnement. Ainsi, chacun des orientations et objectifs du PADD ont été analysés afin d'établir l'incidence sur chaque thématique environnementale au regard des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement.

RAPPEL DU PADD

Le PLU de Chantilly se traduit en en différentes orientations et objectifs :

- Orientation 1 : Chantilly ville singulière et durable :
- Orientation 2 : Chantilly, ville active
- Orientation 3 : Chantilly, ville mobile
- Orientation 4 : Chantilly, ville jardin

ANALYSE DE L'IMPACT DU PADD

Chaque orientation structurante du PADD est déclinée en objectifs. Afin que l'analyse soit la plus complète possible, ce sont ces derniers qui sont soumis à l'étude des incidences. Le tableau ci-dessous présente cette analyse.

Le PADD de la ville de Chantilly intègre les principes du développement durable ainsi que les enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement. Le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique, la préservation du cadre et la maitrise des risques et nuisances de vie sont mis en avant.

L'incidence du PADD sur l'environnement est positive.

Orientations	Objectifs	Incidences					Commentaires
		Eau et milieux humides	Milieux naturels	Paysage et patrimoine bâti	Nuisances et risques	Energie et climat	
Chantilly, ville singulière et durable	Préserver et valoriser les caractères marquants de l'identité de Chantilly						Cet objectif traduit la volonté de préserver les éléments du patrimoine naturel marquant.
	Densifier de façon raisonnée les secteurs présentant un potentiel d'évolution		?		?		La densification des secteurs urbains engendre un risque ruissellement plus important (augmentation de l'imperméabilisation) et la disparition d'espace vert.
	Développer l'habitat durable						Cet objectif affiche la volonté de maitriser la consommation énergétique, de limiter les nuisances et les risques et enfin d'aboutir à une meilleure gestion des déchets et des ressources.
Chantilly, ville active	Poursuivre un développement économique générateur d'emplois permettant de maintenir une animation commerciale dans les quartiers et une activité locale dynamique						L'incidence est nulle.
	Poursuivre la requalification de la zone de la gare visant l'accueil de nouveaux emplois et de nouveaux logements						L'incidence est nulle.
	Maintenir une offre de logements diversifiée en adéquation avec les besoins de la population : Chantilly, ville solidaire						L'incidence est nulle.
	Compléter et adapter l'offre en équipements publics en fonction des besoins						L'incidence est nulle.
	Ville « intelligente et connectée »						L'incidence est nulle.
Chantilly, ville mobile	Favoriser l'ensemble des moyens de déplacements alternatifs						/
	Améliorer la politique de stationnement ambitieuse et cohérente						L'incidence est nulle.
	Assurer un meilleur accueil des touristes						Cet objectif intègre le développement de pistes cyclables.
Chantilly, ville jardin	Préserver et valoriser le patrimoine naturel, les paysages et les perspectives						L'objectif concoure à l'ensemble des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement.
	Conforter les espaces verts en milieu urbain						L'objectif concoure à l'ensemble des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement.
	Préserver la qualité de la ressource en eau						/
	Développer le tourisme vert dans un souci respectueux de l'environnement	?	?	?			Le développement touristique et l'augmentation de la fréquentation entrainent des dérangements de la faune et une dégradation des milieux naturels.

2. Incidences notables du plan de zonage

Le territoire communal de Chantilly se divise en zones urbaines et zones naturelles.

RAPPEL DU PLAN DE ZONAGE

- **Les zones urbaines (U)**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.
Ces zones se répartissent en six secteurs :

- UA : zone urbaine mixte centrale ;
- UB : zone urbaine mixte située dans le prolongement du centre-ville ;
- UC : zone urbaine mixte à dominante de logements collectifs ;
- UD : zone urbaine mixte à dominante résidentielle ;
- UE : zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de service ;
- UH : secteur spécifique réservé aux activités hippiques.

- **Les zones naturelles (N)**

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elles correspondent aux espaces naturels protégés en raison de la qualité du site, du paysage ou des boisements.
Quatre secteurs permettant d'accueillir des aménagements ont été définis :

- Ne : secteur d'accueil d'équipements publics et d'artisanat ;
- Nh : secteur réservé aux activités de l'hippodrome ;
- Nj : secteur naturel protégé situé dans la vallée de la Nonette ;
- Nt : secteur d'accueil d'équipement culturels touristiques, liés au patrimoine historique.

Aucun espace agricole ou naturel n'est consommé au profit de zone urbaine. L'ensemble des milieux naturels sont référencés en zones naturelles. De plus les zones humides identifiées par le SAGE de la Nonette bénéficient d'un zonage spécifique (Nzh). Les continuités écologiques sur la commune de Chantilly sont, soit intégrées en tant que zone Naturelle, soit classées en tant qu'EBC. L'ensemble des monuments historiques, murs et clôtures de qualité, alignements d'arbres, espaces paysagers, espaces cultivés sont classé au titre de l'article L151-19 et L151-23°. Les marges de recul de 50 m par rapport aux lisières du massif forestier de Chantilly et aux berges du Canal Saint Jean sont repérées graphiquement.

Également les risques majeurs, tels que le risque de remontée de nappe, les cavités souterraines sont repérées graphiquement. La cartographie des nuisances sonores est annexée au PLU.

Le projet de PLU se fonde sur l'urbanisation des dents creuses et des friches urbaines, les grandes parcelles potentiellement divisibles et la densification.

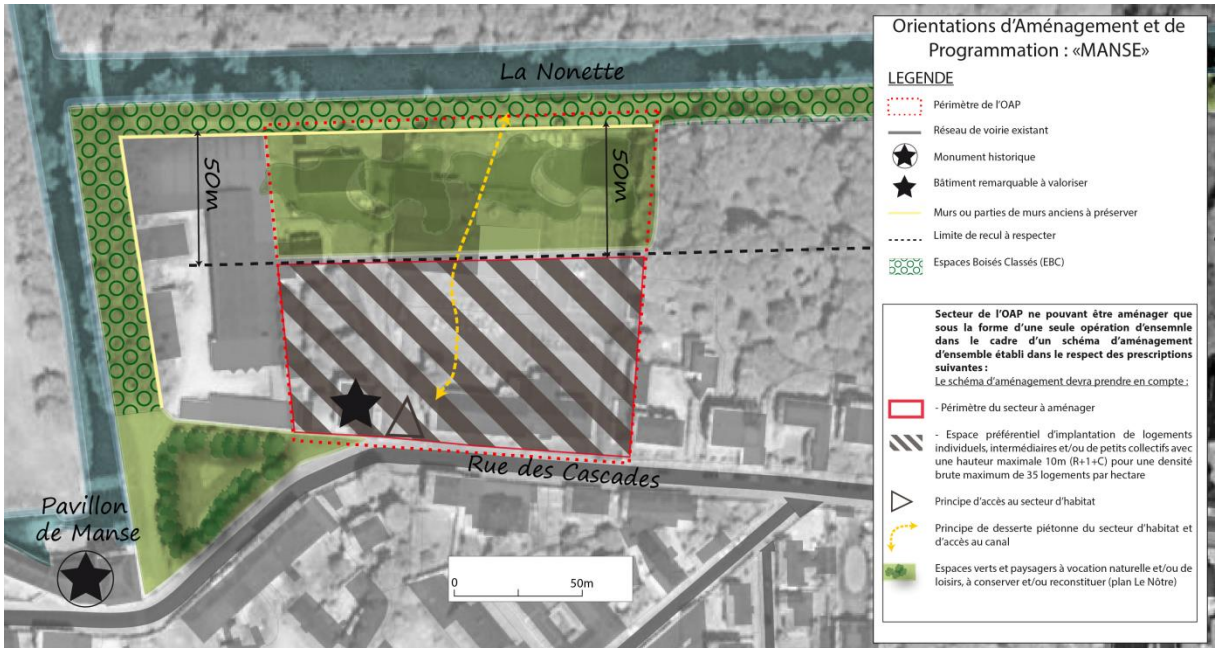
Pour toutes ces raisons le zonage du PLU de Chantilly présente une incidence faible à nulle sur l'environnement.

3. Incidences notables des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP Manse

L'OAP Manse propose de densifier une zone urbaine déjà existante et urbanisée afin d'implanter les logements individuels, intermédiaires et/ou petits collectifs. La densité prévue est de 35 log/ha.
Cet OAP prévoit un recul de 50 m par rapport aux berges du Canal Saint Jean et un recul de 20 m par rapport aux berges du canal transversal ce qui permettra de limiter les impacts des aménagements. Des plantations d'alignement seront également créées. L'OAP se trouve dans plusieurs périmètres de protection de monuments historiques et dans un site inscrit, une attention particulière devra alors être apportée à la qualité architecturale lors de l'aménagement de cette zone.
Il faut toutefois noter la présence de deux sites BASIAS (Base de données d'anciens sites industriels et activités de services) : Agence d'EDF/GDF et Ferronnerie Chantilly.
Ces deux activités ont pu générer des pollutions au niveau du sous-sol. Il reviendra donc à l'aménageur de s'assurer de la compatibilité entre l'usage prévu et l'éventuelle pollution résiduelle.

Étant donné la nature du projet et le fait que la zone est déjà urbanisée, l'incidence est considérée comme faible à nulle.



OAP Gare

L'OAP gare vise à réorganiser le secteur pour partie déjà aménagé. Le but étant de créer un nouveau quartier à vocation mixte : plateforme nodale, secteur économique et habitats.
La partie Nord de ce secteur est non aménagé, elle correspond à une friche rudérale avec des boisements à l'extrémité Nord et Est. Les boisements au Nord de la zone seront protégés au titre du L. 151-23 en raison du possible lien fonctionnel avec les boisements de la commune de Gouvieux.
Par ailleurs, les éléments paysagers et les alignements d'arbres existants sont préservés, des liaisons piétonnes sont proposées et la principale perspective paysagère est maintenue.

Toutefois, ce secteur est concerné par une nuisance sonore liée à la voie ferrée. Ainsi, l'ensemble des constructions devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

Étant donné que le projet a pour but d'aménager une zone déjà artificialisée pour partie et la présence de nuisances sonores, l'incidence est considérée comme faible.



4. Incidences notables du règlement

Le règlement intègre l'ensemble des enjeux identifiés dans l'état initial avec les prescriptions et préconisations spécifiques notamment en ce qui concerne les continuités écologiques, les milieux naturels (vallée de la Nonette et massif forestier), les zones humides, les cavités souterraines, le risque de remontée de nappe phréatique, le risque de transport de matière dangereuse, le risque de ruissellement, les éléments paysagers, la réduction de la consommation énergétique.

Ainsi, le règlement représente une incidence faible à nulle sur l'environnement.

E. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document

1. Géologie, hydrogéologie et climat

La mise en œuvre du document n'entrainera pas d'incidences sur les caractéristiques physiques significatives au niveau du département ou de la région.

2. L'eau et les milieux humides

La commune de Chantilly est traversée dans sa partie Nord par la Nonette. Une marge de recul de 5 m a été instaurée par rapport aux berges des cours d'eau et de 50 m par rapport aux berges du Canal Saint-Jean. Cette disposition permettra de protéger les berges des deux cours d'eau présents (Canal Saint Jean et Nonette).

Par ailleurs l'ensemble des zones humides identifiées par le SAGE de la Nonette ont été protégées en les classant en zone Nzh avec un règlement interdisant tous travaux, aménagements construction de nature à entraîner leur destruction ou à compromettre leurs fonctionnalités.
Les zones humides potentielles ont également été repérées graphiquement.

Aucun captage d'eau potable n'est actif et aucun périmètre de protection de captage n'existe (source DDT) sur la commune de Chantilly. La commune est alimentée en eau potable par les 4 captages de la commune de Boran-sur-Oise.
La capacité résiduelle est de 31 241m3/jour (différence entre les capacités de production des captages du territoire et les volumes prélevés en 2014) soit 156 205 équivalents habitants (pour une consommation journalière de 200 L par jour et par habitant, source : centre d'information sur l'eau). Ainsi, l'augmentation projetée de 800 habitants devrait pouvoir être absorbée par les forages existants.

L'ensemble de la commune est raccordée à la station d'épuration de Gouvieux possédant une capacité de 40 000 EH. En 2012, la charge maximale en entrée était de 34 366 EH. La projection démographique à l'horizon 2027 prévoit au maximum + 800 habitants, soit 800 EH. Les capacités de station d'épuration de Gouvieux sont donc suffisantes pour absorber de nouveaux équivalents habitants. Par ailleurs, elle respecte la conformité aux équipements. Le réseau d'assainissement collectif de la commune dessert les deux secteurs (Gare et Manse) à réaménager.

Le règlement du PLU intègre la problématique de gestion des eaux pluviales en préconisant une gestion à la parcelle par infiltration et/ou par stockage.

Le PLU intègre les principaux enjeux liés à l'eau et à ses milieux humides en préservant les zones humides, les berges des cours d'eau et en imposant une gestion des eaux pluviale à la parcelle. L'incidence du PLU est nulle sur l'eau et les milieux humides.

3. Les milieux naturels

La commune de Chantilly est caractérisée par deux milieux naturels d'importance, la forêt et la vallée de la Nonette. Elle est également structurée par une trame d'espaces verts et de jardins permettant l'accueil d'une biodiversité ordinaire.

SITES NATURELS REMARQUABLES PROTEGES ET INVENTORIES

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des zonages du patrimoine naturel sur la commune avec leur déclinaison dans le projet de PLU.

Type de protection	Présence	Zonage et règlement
Zone Natura 2000	ZPS « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi »	Naturel (N) Espace Boisé Classé (EBC)
ZNIEFF	ZNIEFF I « massif forestier de chantilly/Ermenonville »	Naturel (N) En partie Nh1 (correspondant aux équipements existants liés à l'activité hippique) et Nh (secteur réservé aux activités de l'hippodrome, aux équipements publics et d'intérêt collectif) En partie Espace Boisé Classé (EBC)
	ZNIEFF I « massif forestier d'Halatte »	En partie Naturel (N) et zones Urbaines (correspondant à des équipements déjà présents) En partie L151-23°
Espace naturel sensible	Corridor de la Vallée de la Nonette	Naturel (Nj, Ne, Nzh, Nt et Nt1) En partie Espace Boisé Classé (EBC) et L151-23
	Secteur des trois poteaux	Naturel (N) Espace Boisé Classé (EBC)
	Landes et milieux boisés d'Ermenonville et Chantilly	Naturel (N) Espace Boisé Classé (EBC) et L151-23

LES MILIEUX FORESTIERS

Le massif forestier de Chantilly fait l'objet de plusieurs périmètres de protection et d'inventaire : Natura 2000 (Cf. partie F), espaces naturels sensibles (« *Landes et milieux boisés d'Ermenonville et Chantilly* » et « *Secteur des trois poteaux* ») et ZNIEFF de type I (« *massif forestier de chantilly/Ermenonville* »).

Ainsi, l'ensemble du massif forestier est classé en zone N autorisant seulement les installations liées

aux cimetières, les constructions nécessaires à la gestion de l'espace forestier, la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement, les aménagements à l'exploitation des canaux de la Nonette, les reconstructions après sinistre et de Manse et les équipements d'infrastructures.
Les occupations du sol autorisées n'auront qu'une incidence faible sur le massif forestier d'autant plus que le massif forestier fait également l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés.

La zone d'accueil liée à l'hippodrome au nord du boisement est classée en zone Nh1 permettant uniquement les aires de stationnement, les équipements d'infrastructures et techniques de faible emprise, les structures d'accueil de faible emprise et les équipements publics et d'intérêt collectif.
Au Nord, le massif forestier d'Halatte jouxte la commune de Chantilly, il fait l'objet d'un classement d'inventaire : ZNIEFF de type I (« *massif forestier d'Halatte* »). Le secteur correspond à une zone déjà artificialisée (habitat et activité économique) classée en zone UE et UC. Le boisement encore préservé de l'urbanisation est inscrit en zone N. L'ensemble des éléments arborés sont soit classés en EBC soit au titre de l'article L151-23.

L'incidence sur les milieux forestiers est faible à nulle.

VALLEE DE LA NONETTE

La vallée de la Nonette offre à la commune un ensemble de milieux naturels de qualité permettant l'expression d'un faune et d'une flore diversifiées. Elle correspond à un espace naturel sensible d'intérêt local « *Corridor de la Vallée de la Nonette* ».
L'ensemble de la vallée de la Nonette est classé en zone Naturelle.
Les zones humides sont classées en Nzh avec un règlement interdisant tous travaux, aménagements construction de nature à entraîner leur destruction ou à compromettre leurs fonctionnalités.

Les jardins familiaux de Chantilly ont été classés en zone Nj. Ainsi, seuls sont autorisés : les bâtiments de service public et d'intérêt collectif, les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation des canaux de la Nonette et de Manse, la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement, les reconstructions après sinistre et les travaux d'entretien pour les constructions existantes.
Les zones correspondant aux équipements publics et à l'artisanat ont été classées en zone Ne afin de faciliter l'installation d'activités liées à l'horticulture. Dans ces secteurs l'urbanisation est limitée à : la création de bâtiments de service public et d'intérêt collectif, les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation des canaux de la Nonette et de Manse, la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement, les activités liées à l'horticulture, les activités artisanales et commerciales et les extensions (sous réserve de na pas porter atteinte à l'environnement).

L'ensemble du château et du parc de Chantilly est classé en zone Nt afin de permettre les installations nécessaires au fonctionnement des activités culturelles, touristiques et hippiques. L'extension des bâtiments existants est limitée à 50%.

Le PLU aura une incidence faible sur la vallée de la Nonette.

BIODIVERSITE ORDINAIRE

De nombreux espaces verts sont présents sur la commune, ils participent au maintien d'un cadre de vie agréable.
Ainsi, l'ensemble des espaces verts ont été classés au titre de l'article L151-23. Il en va de même pour les alignements d'arbres et les arbres remarquables.

Par ailleurs, le règlement impose de préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité, interdit les espèces exotiques envahissantes, interdit les essences banalisantes et oblige à ce que les aires de stationnement face l'objet d'un traitement paysager (plantation de haie, d'arbres). Une liste des essences régionales est préconisée et annexée au règlement.

Le PLU aura une incidence nulle sur la biodiversité ordinaire.

CONTINUITES ECOLOGIQUES

Etant donné le contexte, commune très urbanisée et s'inscrivant dans un ensemble boisé d'importance régional, peu de connexions écologiques ont été identifiées.
Les réservoirs de biodiversité ont été classés en zone N. Les continuités écologiques identifiées ont été classées en tant qu'EBC. L'ensemble des éléments supports ont soit été classés au titre des EBC ou au titre de l'article L151-23.
Par ailleurs dans les zones Naturelles, le règlement du PLU prévoit la reconstitution des lisières forestières, l'interdiction des clôtures imperméables à la petite faune et des clôture non végétalisées.

Le PLU aura une incidence nulle sur Les continuités écologiques de la commune.

4. Paysage et patrimoine bâti

La mise en œuvre du document ne prévoit pas d'évolution urbaine majeure. Les zones en dents creuses seront soumises aux prescriptions architecturales inscrites dans le règlement, mais également aux prescriptions d'intégration architecturale et paysagère figurant dans le PADD et les OAP.
L'ensemble des monuments inscrits et classés avec leur périmètre de servitude sont reportés au plan de zonage. Le patrimoine bâti remarquable et les clôtures à préserver sont classées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Le PLU aura une incidence nulle sur le paysage.

5. Risques et nuisances

RISQUE INONDATION

La commune est principalement concernée par le risque de remontée de nappe phréatique. L'aléa fort apparait sur le plan de zonage et le règlement interdit les sous-sols pour les nouvelles constructions et extensions sauf si une étude hydraulique démontre le risque peu élevé d'inondation.

Afin d'éviter le risque de ruissellement, des préconisations sont faites pour l'utilisation de matériaux perméables notamment pour le stationnement et pour une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Le PLU aura une incidence faible à nulle sur le risque d'inondation.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Le risque de mouvement de terrain se matérialise par la présence de quatre cavités souterraines et par les retraits gonflements d'argiles.

Les cavités souterraines ont été reportées sur le plan de zonage et assorties d'une préconisation relative à la réalisation d'une étude géotechnique qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La mise en œuvre du PLU aura une incidence nulle.

Risque de transport de matieres dangereuses

La commune de Chantilly est concernée par le risque Transport de Matières Dangereuses du fait de la présence de routes départementales (D1016), par la présence de la voie ferrée et d'une canalisation de gaz à haute pression, exploitée par la société Gaz de France (GDF). La mise en œuvre du document ne prévoit pas d'activité pouvant influencer ce risque.

Le plan de canalisation de gaz à haute pression est annexé au PLU.

L'incidence sur le risque de transport de matière dangereuse est nulle.

Nuisances sonores

Les nuisances sonores sont dues à la voie ferrée, la D1016, la D924 et à la D909.

Le réaménagement du pôle gare exposera un plus grand nombre de personnes à ce type de nuisances. Conformément à la réglementation en vigueur, l'ensemble des constructions devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

La carte des nuisances sonores est annexée au PLU.

L'incidence sur les nuisances sonores est considérée comme faible.

Dechets

La commune de Chantilly ne projette pas d'augmentation de sa population le volume des déchets collectés devrait rester similaire. De plus, les dents creuses prévues pour accueillir de nouveaux logements se situent au sein du tissu urbain actuel. Le parcours de ramassage des déchets ne sera donc pas impacté.

L'incidence du PLU sur les déchets est nulle.

6. Air et énergie

Air

Le PLU de Chantilly a pour ambition de favoriser l'ensemble des moyens de déplacement alternatif. Ainsi, les cheminements doux à préserver et conforter apparaissent au plan de zonage.

L'incidence du PLU sur la qualité de l'air est nulle à positive.

Énergie

Au travers l'article 15 de son règlement le PLU de Chantilly recommande l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, de prévoir une isolation thermique limitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, l'utilisation des énergies renouvelables solaires et une implantation des bâtiments bioclimatiques.

L'incidence du PLU sur l'énergie est nulle à positive.

F. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le site Natura 2000 et mesures liées

Les documents d'urbanisme doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur les sites Natura 2000 s'ils sont susceptibles de les affecter de manière significative. Cette évaluation est appelée « évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 » ou « évaluation des incidences sur Natura 2000 ».
Les objectifs d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000 sont les suivants :

- Attester ou non de la présence des espèces et habitats d'intérêt européen à l'origine de la désignation des sites Natura 2000 sur la commune, et apprécier l'état de conservation de leurs populations ;

- Apprécier les potentialités d'accueil de la commune vis-à-vis d'une espèce ou d'un groupe d'espèces particulier en provenance des sites Natura 2000 (définition des habitats d'espèces sur l'aire d'étude) ;

- Établir la sensibilité écologique des espèces et habitats d'intérêt européen par rapport au document d'urbanisme ;

- Définir la nature des incidences induites par le document d'urbanisme sur les espèces et habitats concernés ;

- Définir les mesures d'atténuation des incidences prévisibles du projet, à intégrer à celui-ci :

✓ mesures de suppression des effets ;

✓ mesures de réduction des effets.

- Apprécier le caractère notable ou non des incidences du projet intégrant les mesures précédentes sur les espèces et habitats d'intérêt européen à l'origine de la désignation des sites Natura 2000.

L'évaluation des incidences de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme porte sur les sites Natura 2000 :

- **Zone de Protection Spéciale (ZPS) – FR 2212005 - « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi »** qui couvre sur environ 215 ha la commune dans sa partie Sud-est ;

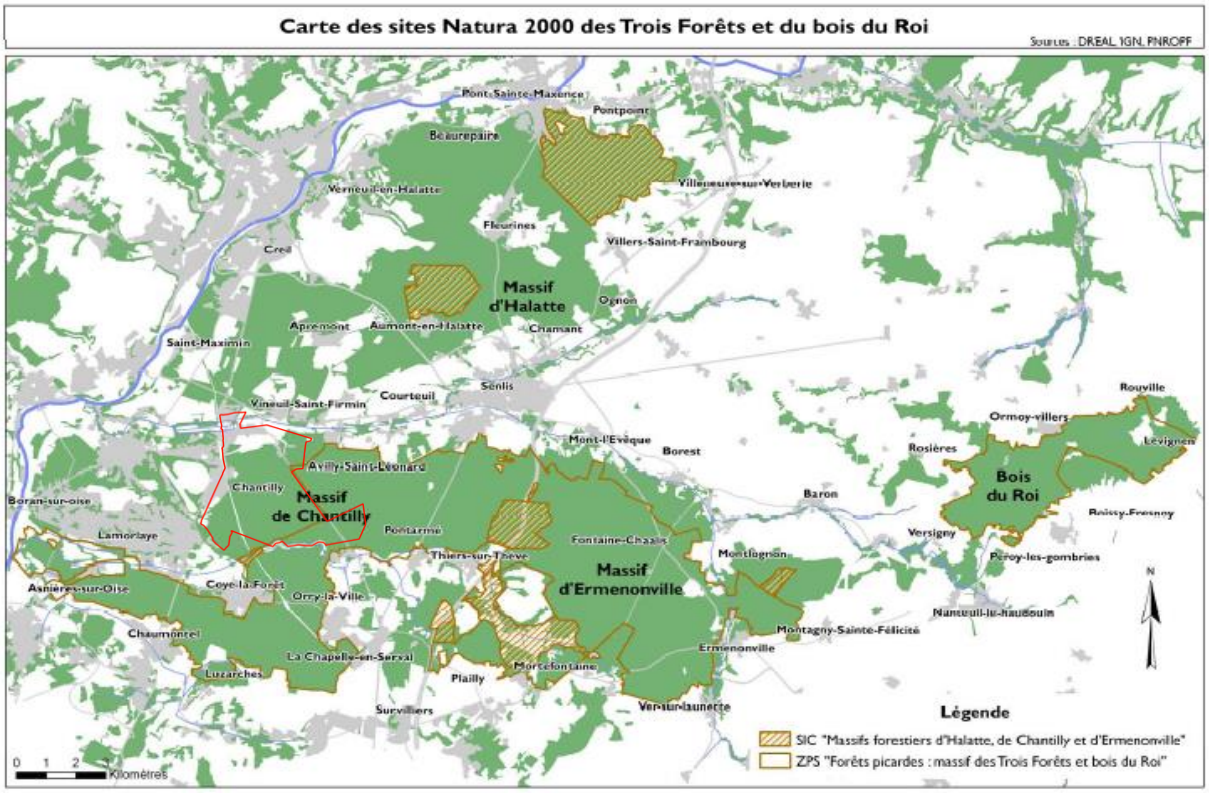
- **Zone Spéciale de Conservation (ZSC) – FR 2200380 – « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville »** qui se trouve à environ 400 m au Sud de la commune de Chantilly ;

- **Zone Spéciale de Conservation (ZSC) – FR 2200379 – « Coteaux de l'Oise autour de Creil »** qui se trouve à environ 3 km au Nord de la commune.

1. Incidence sur la ZPS - FR 2212005 - « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi »

Le site FR2212005 « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi » a été désigné en tant que ZPS le 6 avril 2006. Situé dans l'Oise, ce site couvre une superficie de 13 615 ha. Il dispose d'un document d'objectifs (DOCOB), finalisé en juillet 2010.

Vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, Chantilly, Ermenonville et bois du Roi, le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et périforestiers sur substrats variés, majoritairement sableux. Les forêts sont typiques des potentialités subatlantiques méridionales du nord et du centre du Bassin Parisien. L'état de conservation des ensembles forestiers proprement dits est relativement satisfaisant. Le massif subit une pression humaine (surtout touristique, ludique et immobilière) toujours accrue occasionnant des pertes d'espaces (avec fragmentations et coupures de corridor) par l'urbanisation linéaire.



ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

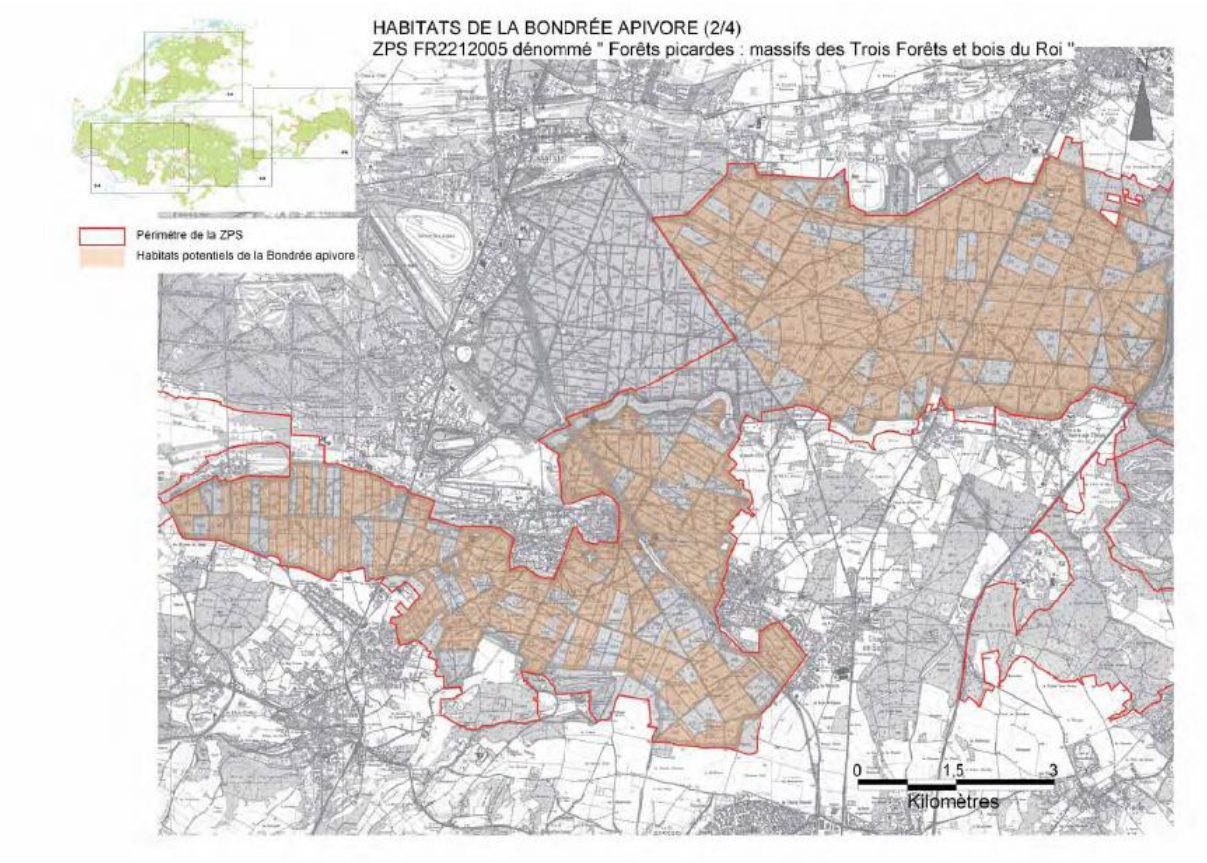
12 espèces d'intérêt communautaire ont été à l'origine de la désignation du site (cf. tableau ci-après).

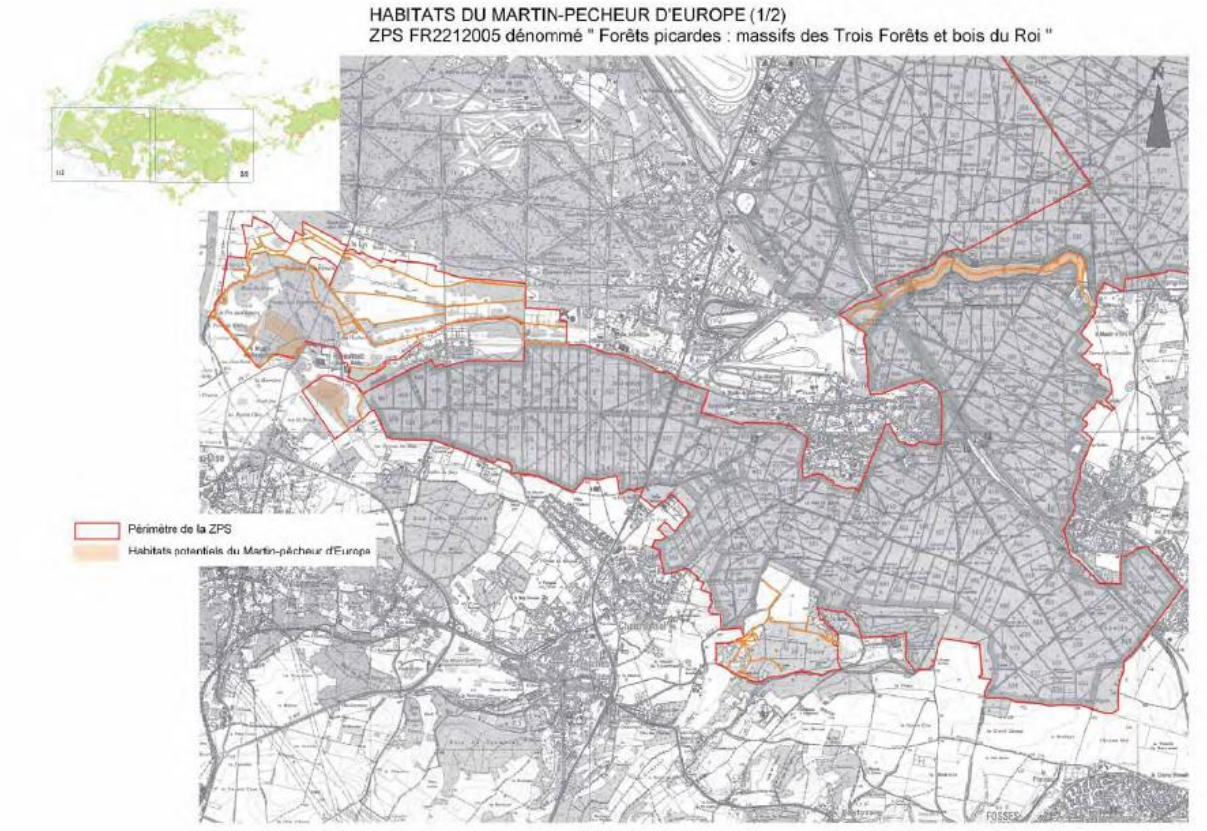
Identifiant Natura 2000	Nom de l'espèce		*Localisation de l'habitat / de l'espèce sur le territoire* de Chantilly	*Incidences*
	Nom scientifique	Nom vernaculaire		
A229	*Alcedo atthis*	Martin-pêcheur d'Europe	Reproduction (migratrice) Fréquente les cours d'eau avec postes de chasse et secteurs de berges abruptes (nidification). **Population ponctuelle en vallée de la Thève et milieux humides limitrophes. Habitats non présents sur la commune de Chantilly.** *Aire d'évaluation spécifique : Bassin versant, 1 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.*	Du fait de la protection du site Natura 2000, de la Nonette, du Canal Saint-Jean et de l'absence de zones d'extension urbaine, aucune incidence potentielle n'est à attendre.
A224	*Caprimulgus europaeus*	Engoulevent d'Europe	Reproduction (migratrice) Favorisé par le maintien des landes et milieux associés ouverts. **Habitats non présents sur la commune de Chantilly.** *Aire d'évaluation spécifique : 3 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.*	Les habitats pour l'Engoulevent d'Europe se trouvent dans la forêt domaniale d'Ermenonville soit à plus de 3 km de la ville de Chantilly. **Non concerné.**
A082	*Circus cyaneus*	Busard Saint-Martin	Hivernage (migratrice) Favorisé par les milieux herbacés denses dont prairies de fauche et marais ainsi que les clairières intra-forestières. **Globalement peu présent au sein de la ZPS.** *Aire d'évaluation spécifique : 3 km autour des sites de reproduction.*	Du fait de la protection du site Natura 2000 et de l'absence de zone d'extension urbaine, aucune incidence potentielle n'est à attendre.
A246	*Lullula arborea*	Alouette lulu	Reproduction (migration) Sa présence reste marginale sur le site. Favorisé par le maintien des habitats ouverts.	Du fait de la protection du site Natura 2000 et de l'absence de zone d'extension urbaine, aucune incidence

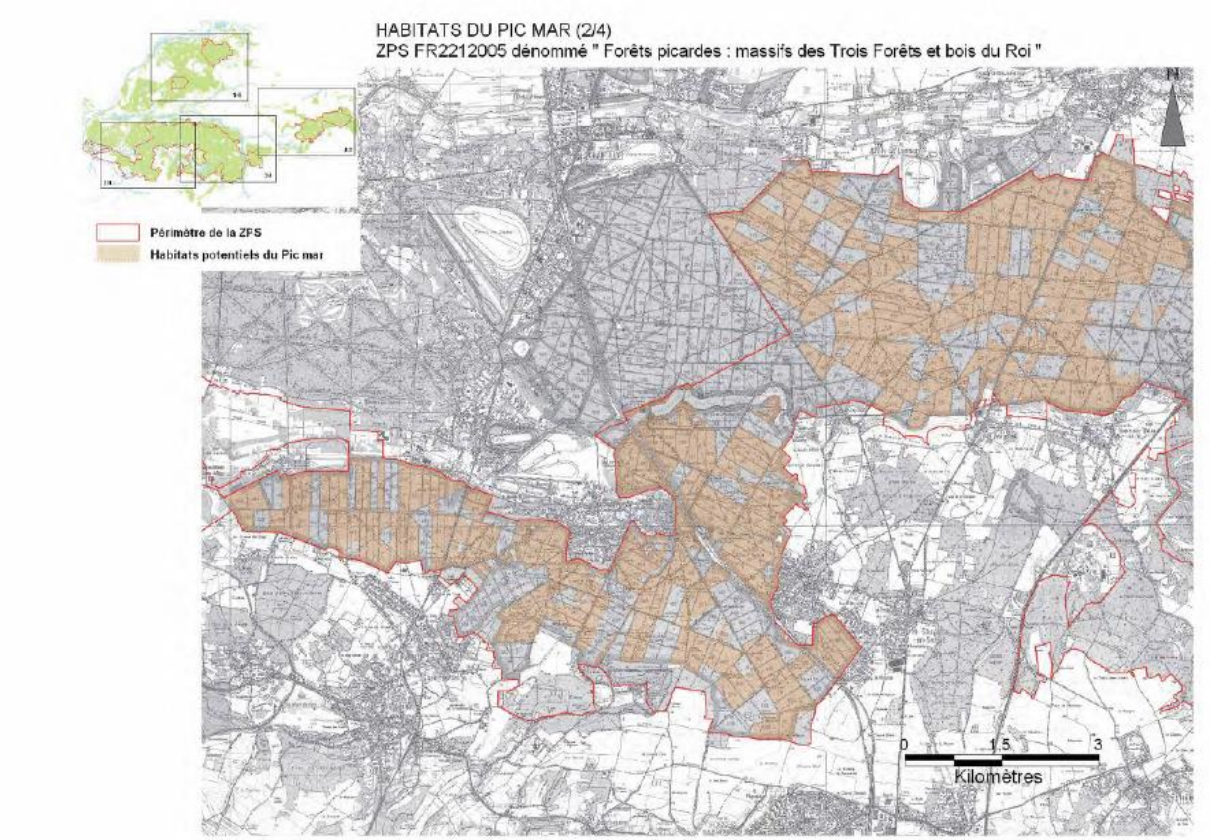
			Non reproductrice au sein de la ZPS. *Aire d'évaluation spécifique : 3 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.*	potentielle n'est à attendre.
A022	*Ixobrychus minutus*	Blongios nain	Reproduction Favorisé par la préservation des milieux humides dans un bon état de conservation et sans fréquentation. **Habitats non présents sur la commune de Chantilly.** *Aire d'évaluation spécifique : 3 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.*	Les deux observations de cette espèce sont l'étang de Royaumont et d'un autre sur l'étang du Grand Vivier. Ces deux sites se situent à plus de 3 km de la ville de Chantilly. **Non concerné.**
A338	*Lanius collurio*	Pie-grièche écorcheur	Reproduction (migration) Espèce présente à proximité du site. Favorisé par le maintien des prairies et l'élevage extensif. **Non observée sur la commune.** *Aire d'évaluation spécifique : 3 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.*	La seule observation de cette espèce a été faite à Ormoy-Villers, commune se situant à plus de 3 km de la commune de Chantilly. **Non concerné.**
A238	*Dendrocopos medius*	Pic mar	Reproduction (migratrice) Bonnes populations sur l'ensemble des chênaies des massifs forestiers. Favorisé par des habitats boisés matures (de préférence le chêne). **Habitats présents sur la commune de Chantilly.** *Aire d'évaluation spécifique : 3 km autour des sites de reproduction.*	Du fait de la protection du site Natura 2000, des milieux boisés de la commune et de l'absence de zone d'extension urbaine, aucune incidence potentielle n'est à attendre.
A236	*Dryocopus martius*	Pic noir	Reproduction (migratrice) Population sur les futaies de hêtres et plus localement sur les vieilles chênaies et vieilles pinèdes. Favorisé par les îlots de vieillissement.	

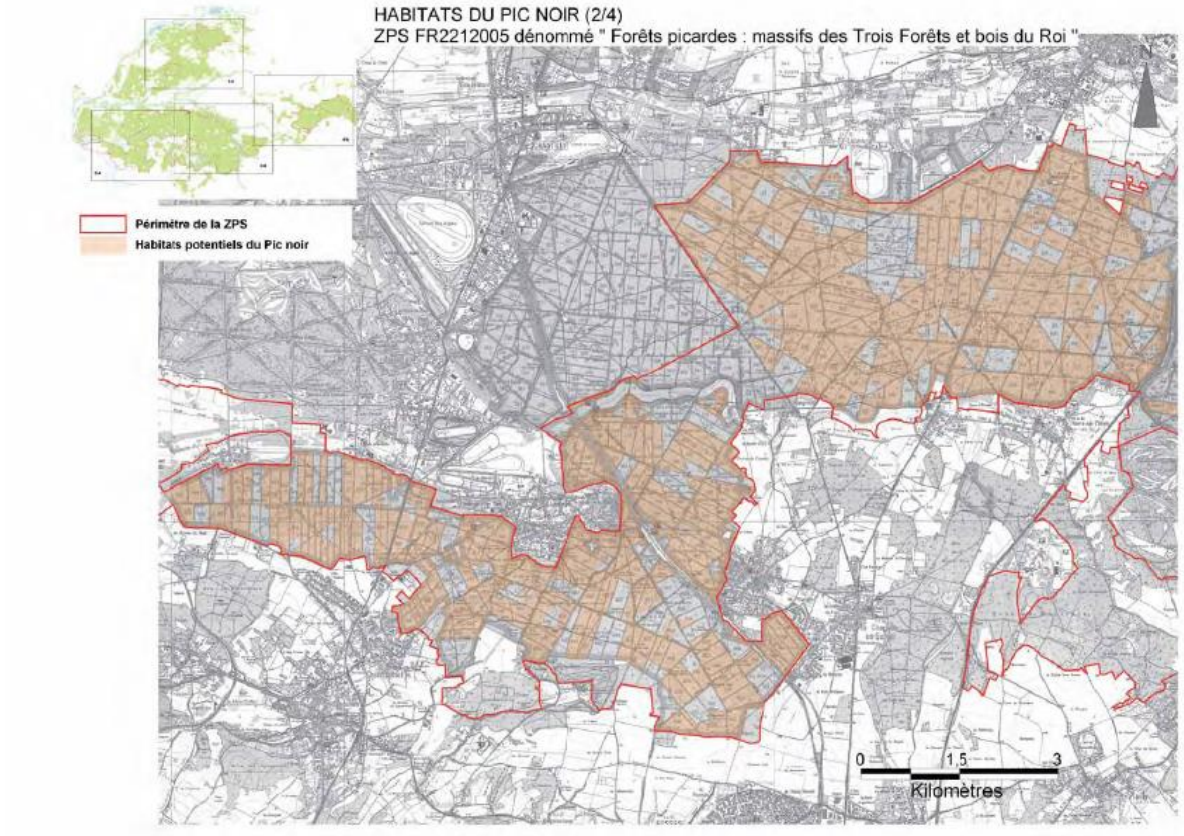
			Habitats présents sur la commune de Chantilly. *Aire d'évaluation spécifique* : 1 *km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.*	
A072	*Pernis apivorus*	Bondrée apivore	Reproduction (migration) Fréquente sur le territoire. Elle est favorisée par une mosaïque d'habitats forestiers suffisamment vastes (reproduction) et de milieux ouverts périphériques (chasse). **Habitats présents sur la commune de Chantilly.** *Aire d'évaluation spécifique* : 3,5 *km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.*	Du fait de la protection du site Natura 2000, des milieux boisés de la commune et de l'absence de zone d'extension urbaine, aucune incidence potentielle n'est à attendre.
A127	*Grus*	Grue cendrée	Concentration (migratrice) **Non mentionnée au sein du DOCOB.**	/
A031	*Ciconia Ciconia*	Cigogne blanche	Concentration (migratrice) **Non mentionnée au sein du DOCOB.**	/
A094	*Pandion haliaetus*	Balbuzard pêcheur	Concentration (migration) **Non mentionnée au sein du DOCOB.**	

Source des cartes suivantes : Document d'objectifs Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville « FR2200380 » (SIC) & Forêts picardes : massif des Trois Forêts et bois du Roi « FR2212005 » (ZPS

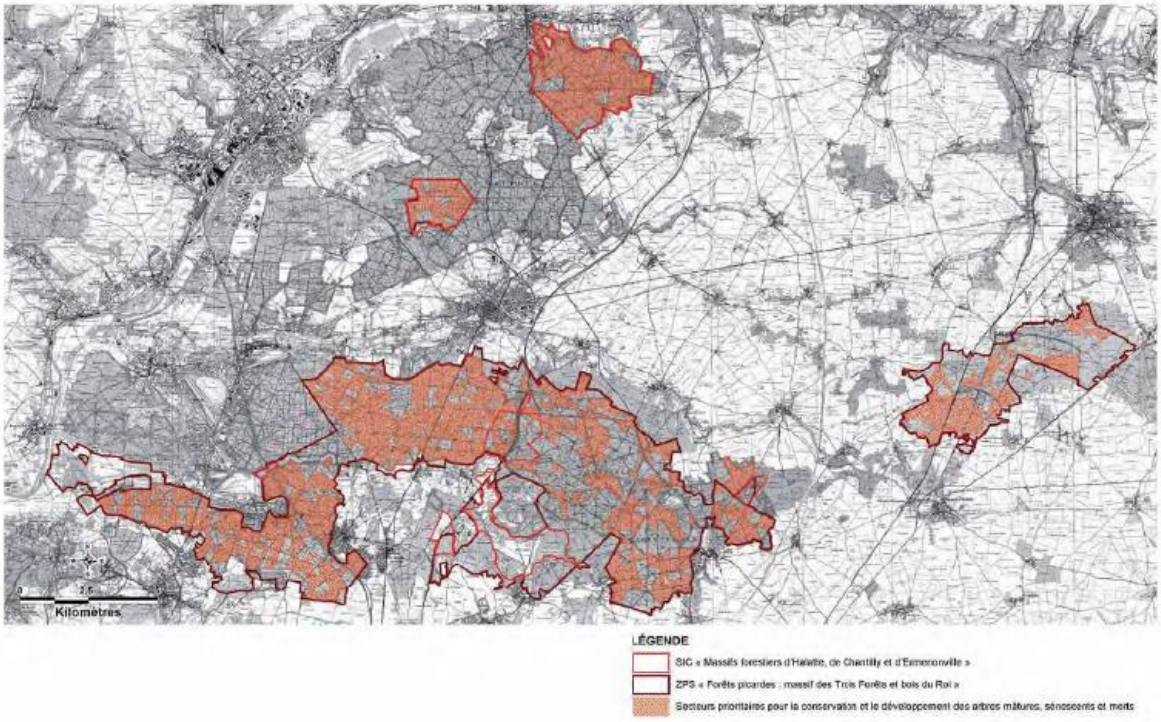





HABITATS DU PIC MAR (2/4)
ZPS FR2212005 dénommé " Forêts picardes : massifs des Trois Forêts et bois du Roi "
Périmètre de la ZPS
Habitats potentiels du Pic mar
N
0
1,5
3
Kilomètres


HABITATS DU PIC NOIR (2/4)
ZPS FR2212005 dénommé " Forêts picardes : massifs des Trois Forêts et bois du Roi "
Périmètre de la ZPS
Habitats potentiels du Pic noir
N
0
1,5
3
Kilomètres

CARTE DES SECTEURS PRIORITAIRES POUR LA CONSERVATION ET LE DÉVELOPPEMENT DES ARBRES MÂTURES, SÉNESCENTS ET MORTS



ENJEUX DE CONSERVATION ET PRECONISATIONS DE GESTION

Le tableau ci-dessous présente les enjeux et actions de conservation pour chaque espèce d'intérêt communautaire à l'origine de la désignation du site Natura 2000. Ces éléments sont tirés du DOCOB du site.

Espèces d'intérêt communautaire	Enjeux de conservation du site	Préconisations de gestion
Alouette lulu	Secondaire	Maintien de zones dénudées au milieu de végétations ouvertes et ponctuées de buissons
Bondrée apivore	Secondaire	Création d'îlots de feuillus âgés, travaux forestiers adaptés à proximité des nids
Busard Saint-Martin	Secondaire	Pas de préconisation de gestion particulière. Bénéficiera d'ouvertures de milieux par des facteurs naturels (chablis) par restauration de systèmes de landes ou par la sylviculture
Engoulevent d'Europe	Prioritaire – préservation et augmentation de la surface d'habitats favorables	Maintien et restauration de systèmes de landes avec quelques arbres, espèce connue aussi dans les coupes forestières
Pic mar	Prioritaire - habitat boisé mature = peuplement à forte naturalité	Préservation des arbres avec des loges et des arbres morts, maintien de gros arbres (sans branche basse), travaux forestiers adaptés à proximité des nids
Pic noir	Secondaire - population viable	Préservation des arbres avec des loges et des arbres morts, maintien de gros arbres (sans branche basse), travaux forestiers adaptés à proximité des nids
Pie-grièche écorcheur	Secondaire	Pas de préconisation de gestion particulière. Bénéficiera d'ouvertures de milieux par des facteurs naturels (chablis) ou anthropique (exploitation forestière)

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Différents enjeux et objectifs de conservation et de restauration des espèces et habitats naturels sur le site ont été identifiés :

- Préserver et restaurer un réseau de landes et d'habitats associés fonctionnel ;
- Favoriser un réseau de vieux bois ;
- Obtenir un bon équilibre agro-sylvo-cynégétique ;
- Préserver les autres habitats forestiers et espèces d'intérêt patrimonial.

Plusieurs objectifs transversaux ont également été identifiés :

- Suivi des habitats et des espèces du site (suivi de population, inventaire, suivi de la qualité des eaux) ;
- Communication.

CARACTERISATION DES EFFETS DOMMAGEABLES POTENTIELS

Aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est prévue au sein du site Natura 2000 dans le cadre du projet de PLU, n'engendrant donc aucune destruction d'habitat d'espèce d'intérêt communautaire ou de destruction d'espèce d'intérêt communautaire. En effet, l'ensemble des emprises du site Natura 2000 situées au sein de Chantilly sont classées en zone N et il en va de même pour l'ensemble du massif forestier.
Les secteurs correspondant aux zones urbaines n'ont pas d'intérêt pour les espèces ayant été à l'origine de désignation du site.

L'incidence du projet de PLU est considérée comme non significative pour le site FR2212005 « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi ».

2. Incidences sur la ZSC – FR 2200380 – « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville »

CONTEXTE GENERALE

Le site FR2200380 « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » a été proposé comme Site d'Importance Communautaire (SIC) en mars 1999, puis enregistré comme SIC en novembre 2007 et enfin désigné en ZSC en mars 2015. Situé dans l'Oise, ce site couvre une superficie de 2 393 ha. Il dispose d'un document d'objectifs (DOCOB), commun avec celui du site « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi », finalisé en juillet 2010.
Vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, Chantilly et Ermenonville et connu sous le nom de "Massif des Trois Forêts". Le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et périforestiers sur substrats variés. L'état de conservation des ensembles forestiers proprement dits est relativement satisfaisant. Le massif subit une pression humaine (surtout touristique, ludique et immobilière) toujours accrue occasionnant des pertes d'espaces (avec fragmentations et coupures de corridor) par l'urbanisation linéaire.

La cartographie est présente dans le premier paragraphe relatif à l'analyse des incidences du site « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi ».

Un projet d'extension du site est en cours, celui-ci couvre les étangs de Comelle, situés sur la Thève.

Espèces d'intérêt communautaire

11 espèces d'intérêt communautaire ont été à l'origine de la désignation du site (*cf. tableau ci-après*).

	Nom de l'espèce		*Localisation de l'habitat / de l'espèce*	Incidence
	Nom scientifique	Nom vernaculaire		
Mammifères	*Myotis bechsteinii*	Vespertilion de Bechstein	Résidence Favorisé par les zones forestières et la tranquillité des sites d'hibernation. *Aire d'évaluation spécifique : 5 km autour des gîtes de parturition et 10 km autour des sites d'hibernation.*	Du fait de la protection des milieux boisés, des prairies dans la vallée de la Nonette et de l'absence de zone d'extension urbaine dans le PLU aucune incidence potentielle n'est à attendre.
	Rhinolophus hipposideros	Petit Rhinolophe	Hivernage et résidence Population importante en forêt de Compiègne. Favorisé par la tranquillité des sites d'hivernation et la préservation des secteurs de chasse (prairies...). *Aire d'évaluation spécifique : 5 km autour des gîtes de parturition et 10 km autour des sites d'hibernation.*	
Amphibiens	*Triturus cristatus*	Triton crêté	Résidence Favorisé par la préservation des mares et du bois mort à proximité. *Aire d'évaluation spécifique : 1 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.*	Le Triton crêté est présent en forêt d'Halatte à plus d'1 km de la commune de Chantilly. **Non concerné.**
Poissons	*Cobitis taenia*	Loche de rivière	Résidence Favorisé par une bonne qualité des cours d'eau. *Aire d'évaluation spécifique* : Bassin versant	**Non concerné.**
	Cottus gobio	Chabot	Résidence Favorisé par une bonne qualité des cours d'eau.	**Non concerné.**

			Aire d'évaluation spécifique : Bassin versant	
	Rhodeus amarus	Bouvière	Résidence Favorisé par une bonne qualité des cours d'eau. *Aire d'évaluation spécifique* : Bassin versant	**Non concerné.**
Insectes	*Coenagrion mercuriale*	Agrion de Mercure	Résidence Favorisé par une eau de qualité et la présence de zones de chasse (prairies ouvertes, berge herbeuse). *Aire d'évaluation spécifique* : Bassin versant	**Non concerné.**
	Euplagia quadripunctaria	Écaille chinée	Résidence **Non mentionné au sein du DOCOB.**	/
	Lucanus cervus	Lucane Cerf-volant	Résidence Présent sur l'ensemble des secteurs boisés. Favorisé par le bois mort. *Aire d'évaluation spécifique : 1 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.*	Le Lucane Cerf-Volant est présent en forêt d'Halatte à plus d'1 km de la commune de Chantilly. **Non concerné.**
	Vertigo moulinsiana	Vertigo de De moulins	Résidence Autre population présente à proximité du marais de la Troublerie. Favorisé par le maintien des zones humides et la non fermeture du milieu. *Aire d'évaluation spécifique* : Bassin versant	**Non concerné.**
Plantes	*Dicranum viride*	Dicrane vert	Résidence **Non mentionné au sein du DOCOB.**	/

Habitats d'intérêt communautaire

18 habitats d'intérêt communautaire sont à l'origine de la désignation du site (*cf. tableau ci-après*).

Nom	Couverture	Superficie	Qualité
2330 - Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à Corynephorus et Agrostis	0,14%	3,24	Bonne
3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)	< 0.01%	0	Bonne
3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	0,02%	0,37	Bonne
4010 - Landes humides atlantiques septentrionales à Erica tetralix	0,03%	0,67	Bonne
4030 - Landes sèches européennes	2,55%	61,12	Bonne
5130 - Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires	< 0.01%	0,09	Bonne
6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)	0,04%	1,04	Bonne
6230 - Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) *	0,57%	13,66	Bonne
6410 - Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)	0,10%	2,49	Bonne
6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin	2,34%	55,98	Bonne
6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	3,70%	88,57	Bonne
7210 - Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae *	< 0.01%	0,09	Bonne
7230 - Tourbières basses alcalines	< 0.01%	0,01	Bonne
9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion)	8,42%	201,8	Bonne
9130 - Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum	41,65%	997,97	Bonne
9190 - Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur	0,26%	6,34	Bonne
91D0 - Tourbières boisées *	0,02%	0,53	Bonne

Nom	Couverture	Superficie	Qualité
91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) *	0,56%	13,3	Bonne

ENJEUX DE CONSERVATION ET PRECONISATIONS DE GESTION

Le tableau ci-dessous présente les enjeux et actions de conservation pour chaque espèce d'intérêt communautaire à l'origine de la désignation du site Natura 2000. Ces éléments sont tirés du DOCOB du site.

Espèces d'intérêt communautaire	Enjeux de conservation du site	Préconisations de gestion
Lucane cerf-volant	Secondaire	Préservation de boisements matures et sénescents en réseau
Petit Rhinolophe	Prioritaire - restauration de corridors avec les populations voisines	Protection des gîtes souterrains connus et actions visant à rétablir les connexions entre les forêts d'Halatte et de Compiègne
Triton crêté	Prioritaire	Préservation et entretien des mares existantes, création de nouvelles mares renforçant le réseau de sites de reproduction, gestion raisonnée des habitats terrestres
Vespertilion de Bechstein	Prioritaire - peuplement à forte naturalité (2)	Gestion en futaie irrégulière ou en taillis sous futaie avec des îlots de sénescents et d'arbres morts en réseau
Dicrane vert	Prioritaire avec maintien de vieux hêtres	Maintien d'îlots de vieux arbres et des arbres où l'espèce est présente

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Différents enjeux et objectifs de conservation et de restauration des espèces et habitats naturels sur le site ont été identifiés :

- Préserver et restaurer un réseau de landes et d'habitats associés fonctionnel ;
- Favoriser un réseau de vieux bois ;
- Obtenir un bon équilibre agro-sylvo-cynégétique ;
- Préserver les autres habitats forestiers et espèces d'intérêt patrimonial.

Plusieurs objectifs transversaux ont également été identifiés :

- Suivi des habitats et des espèces du site (suivi de population, inventaire, suivi de la qualité des eaux) ;
- Communication.

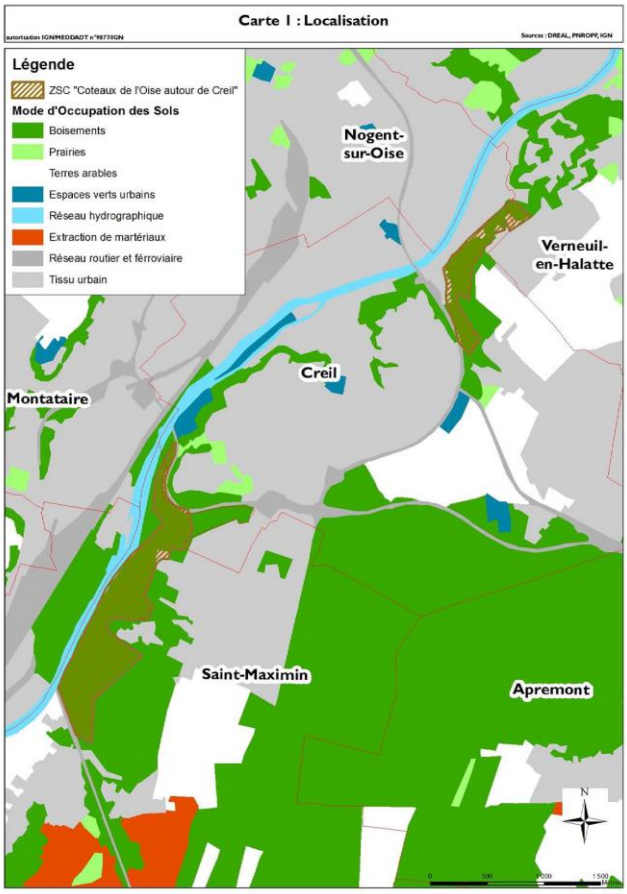
CARACTERISATION DES EFFETS DOMMAGEABLES POTENTIELS

Le site Natura 2000 est en dehors de la commune de Chantilly (environ 400m au sud) et aucun lien direct ne les relie. Le PLU de Chantilly n'engendre donc aucune destruction d'habitat d'intérêt communautaire, d'habitat d'espèce d'intérêt communautaire ou de destruction d'espèce d'intérêt communautaire. Etant donné les espèces ayant été à l'origine de la désignation du site, la distance à laquelle se trouve le site Natura 2000 par rapport à la commune et le classement en zone N du massif forestier de Chantilly aucune incidence n'est notable.

L'incidence du projet de PLU est considérée comme non significative pour le site FR2200380 « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville ».

3. Incidences sur la ZSC – FR 2200379 – « Coteaux de l'Oise autour de Creil »

CONTEXTE GENERAL



Le site FR2200379 « Coteaux de l'Oise autour de Creil » a été désigné en a été proposé comme Site d'Importance Communautaire (SIC) en mars 1999, puis enregistré comme SIC en décembre 2004 et enfin désigné en ZSC en décembre 2015. Situé dans l'Oise, ce site couvre une superficie de 102 ha.

Coteaux de la vallée de l'Oise de Toutevoie à Verneuil-en-Halatte, en situations géomorphologiques (versants abrupts sur calcaires lutétiens) et mésoclimatiques exceptionnelles et relictuelles développant une série submontagnarde semi-thermophile du Cephalanthero-Fagion sylvaticae originale (type "Oise-Creil") riche en Buis (Buxus sempervirens) avec pelouses du Seslerio caeruleae-Mesobromenion erecti à Dianthus carthusianorum (type endémique de la vallée de l'Oise), fourré pionnier à Buxus sempervirens et Prunus mahaleb (Berberidion vulgaris), tiliaie-acéraie thermo-submontagnarde à Buis et If (Tilion platyphylli type "Oise-Creil") sur pentes abruptes éboulées.

L'état de conservation du site est médiocre, en raison de la proximité de l'urbanisation qui grignote peu à peu les espaces du système submontagnard.

ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

2 espèces d'intérêt communautaire sont à l'origine de désignation du site Natura 2000 (Cf. tableau).

Nom de l'espèce		*Localisation de l'habitat / de l'espèce*	Incidence
Nom scientifique	Nom vernaculaire		
Myotis bechsteinii	Vespertilion de Bechstein	Résidence Favorisé par les zones forestières et la tranquillité des sites d'hibernation. *Aire d'évaluation spécifique : 5 km autour des gîtes de parturition et 10 km autour des sites d'hibernation.*	Du fait de la protection des milieux boisés, des prairies dans la vallée de la Nonette et de l'absence de zone d'extension urbaine, aucune incidence potentielle n'est à attendre.
Euplagia quadripunctaria	Écaille chinée	Résidence **Non mentionné au sein du DOCOB.**	/

HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE

6 habitats d'intérêt communautaire sont à l'origine de désignation du site (Cf. tableau ci-dessous).

Nom	Couverture	Superficie	Qualité
5110 - Formations stables xérothermophiles à Buxus sempervirens des pentes rocheuses (Berberidion p.p.)	1,16%	1,18	Bonne
6110 - Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedion albi *	0,01%	0,01	Bonne
6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)	0,83%	0,85	Bonne
9130 - Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum	67,45%	68,8	Bonne
9180 - Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion *	0,10%	0,1	Bonne

Enjeux de conservation et preconisations de gestion

Le tableau ci-dessous présente les enjeux et actions de conservation pour chaque espèce d'intérêt communautaire à l'origine de la désignation du site Natura 2000. Ces éléments sont tirés du DOCOB du site.

Espèces d'intérêt communautaire	Enjeux de conservation du site	Préconisations de gestion
Vespertilion de Bechstein	Prioritaire peuplement à forte naturalité	Protection physique des gîtes souterrains (pose de grilles…) Gestion en futaie irrégulière ou en taillis sous futaie sur des peuplements plurispécifiques (Hêtre, Chênes, Érables, Tilleuls…) Vieux bois et arbres morts à pérenniser Maintien des milieux ouverts intra-forestiers Gestion extensive des milieux ouverts en lisières des boisements

Objectifs de developpement durable

Différents enjeux et objectifs de conservation et de restauration des espèces et habitats naturels sur le site ont été identifiés :

- Promouvoir une gestion sylvicole multifonctionnelle (économique et écologique) ;
- Préserver et restaurer les habitats ouverts d'intérêt communautaire ;
- Préserver la buxaie.

Plusieurs objectifs transversaux ont également été identifiés :

- Sensibiliser les acteurs et le public aux enjeux du site Natura 2000 ;
- Evaluer l'efficacité des objectifs assignés.

Caracterisation des effets dommageables potentiels

Le site Natura 2000 est en dehors de la commune de Chantilly (environ 3 km au nord) et aucun lien ne les relie. Le PLU de Chantilly n'engendre aucune destruction d'habitat d'intérêt communautaire, d'habitat d'espèce d'intérêt communautaire ou de destruction d'espèce d'intérêt communautaire. Etant donné la protection des milieux boisés, des prairies dans la vallée de la Nonette et de l'absence de zone d'extension urbaine dans le PLU aucune incidence potentielle n'est à attendre.

L'incidence du projet de PLU est considérée comme non significative pour le site FR2200379 « Coteaux de l'Oise autour de Creil »

G. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

La séquence « éviter, réduire, compenser » les impacts sur l'environnement concerne l'ensemble des thématiques environnementales, et notamment les milieux naturels. Elle s'applique, de manière proportionnée aux enjeux, à tous types de plans, programmes et projets. Si des impacts ont été démontrés, il s'agit de mettre en œuvre les mesures permettant d'abord d'éviter au maximum d'impacter l'environnement, puis de réduire au maximum les impacts qui ne peuvent pas être évités. Finalement, s'il y a un impact résiduel significatif sur des espèces de faune et de flore, leurs habitats, ou des fonctionnalités écologiques, alors les porteurs de projet devront les compenser « en nature » en réalisant des actions de conservation de la nature favorables à ces mêmes espèces, habitats et fonctionnalités.

Le projet de PLU tout au long de son processus a été réinterrogé au regard des enjeux environnementaux présents sur le territoire. Ainsi, des mesures d'évitement et de réduction ont été intégrées dans le processus d'élaboration du projet, elles sont listées dans le tableau ci-dessous :

Type de mesures	Thématique	Mesures
Évitement	Zones humides	Intégration des zones humides effectives inventoriées par le SAGE de la Nonette au sein du zonage (Nzh) avec interdiction de toute nouvelle construction et extension, remblais, déblais, affouillement et exhaussement.
	Continuité écologiques	Réservoirs de biodiversité intégrés en zone N interdiction de clôture imperméable à la petite faune et non végétalisée. Corridors identifiés en tant qu'EBC. Vallée de la Nonette identifiée en zone N.
Réduction	Zones humides	Repérage graphique des zones humides potentielles.
	Risque inondation	Zones d'aléa fort retranscrites sur le plan de zonage avec interdiction de sous-sol.
	Risque mouvement de terrain	Cavités souterraines retranscrites sur le plan de zonage assorti de préconisations pour la réalisation d'étude géotechnique.
	Patrimoine naturel	Prescriptions pour la plantation de haies d'essence locale. Interdiction de clôtures non végétalisée en zone N. Marge de recul imposée de 5 m par rapport aux berges des cours d'eau.
	Eaux pluviales	Prescription pour une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Prescriptions pour favoriser l'infiltration des eaux pour les places de stationnement.
	Énergie et climat	Préconisations pour l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Préconisations pour que les constructions nouvelles prennent en compte les principes de développement durable : matériaux renouvelables et recyclables, récupération d'eau de pluie, isolation thermique, énergie renouvelable et orientation bioclimatique des bâtiments.

4ème partie : ANALYSE DE SCENARII ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

A. FONDEMENT DES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2027

1. *Rappel des tendances démographiques*

En 2012, la commune de Chantilly comptait **11 215 habitants**. Après une forte hausse au début des années 1980, la population cantilienne a baissé de 425 habitants entre 1990 et 2000.

Depuis 2000 la commune se trouve en légère progression.

On observe une stabilisation de la taille moyenne des ménages depuis 2007. La population à tendance à vieillir ce qui conduit à lui de proposer des services adaptés. On observe aussi que le poids des personnes seules est important parmi les ménages de la commune.

Parallèlement, on note une progression sensible de l'emploi depuis 1999.

Concernant l'habitat, le parc de résidences principales est bien équilibré avec 56% de locataires contre 41% de propriétaires. Le parc privé est plutôt orienté sur les logements de taille moyenne et le parc à vocation sociale est assez familial.

RETROSPECTIF CHANTILLY					
	2007		var.an	2012	
population municipale	11096			11215	
			24		
Croissance annuelle			0,21%		
solde naturel					
en % par an			0,16%		
solde migratoire					
en % par an			0,03%		
population des ménages	10627			10710	
taille moyenne des ménage	2,01			2,01	
taux de desserrement			0,00%		
parc logements	5722		36	5902	
résidences principales	5279	92%	11	5332	90%
résidences secondaires	144	3%	8	183	3%
logements vacants	299	5,2%	18	387	6,6%
renouvellement /an			4		
taux de renouvellement/an			0,08%		
RENOUVELLEMENT			4		
VARIATION RES SEC			8		
VARIATION LOG VAC			18		
DESSERREMENT			2		
POINT MORT			31		
EFFET DEMOGRAPHIQUE			8		
construction neuve/an			36		
indice constr.neuve			3,2		

Une construction nécessaire de 31 logements minimum par an pour maintenir le niveau de la population (point mort) entre 2007 et 2012.

2. *Les orientations de la charte du Parc Naturel Régional Oise - Pays de France en matière de développement démographique*

La charte du PNR est **actuellement en cours de révision avec une approbation prévue en 2018.**

L'avant-projet de charte 2018-2028 (document provisoire), identifie ainsi la commune de Chantilly comme **pôle structurant dans la stratégie d'aménagement du Parc. Les enjeux et potentialités identifiés pour la commune sont :**

- **préservation / protection du patrimoine bâti et paysager** (rue du Connétable, centre-ville ancien, écuries traditionnelles du quartier Bois St-Denis, patrimoine végétal)
- **optimisation des espaces bâtis** (insertion des projets urbains du quartier de la gare, étude des opportunités foncières dans le quartier Bois St-Denis en préservant les caractéristiques historiques et patrimoniales et les écuries)
- **aménagement / requalification des espaces bâtis** (entrée de ville par l'avenue du Gal Leclerc)
- **urbanisation contenue à l'intérieur des enveloppes urbaines :** pas d'extension urbaine ; potentiel de 250 à 350 logements dans les enveloppes urbaines.

Rappelons qu'il s'agit des dispositions de la future charte non applicables actuellement. Toutefois, la commune prend en compte les orientations connues afin que le PLU soit compatible une fois la charte approuvée.

B. METHODES DE CALCULS ET D'EVALUATIONS DEMOGRAPHIQUES

1. *Calcul du point mort démographique sur la période passée*

La notion de point mort détermine le nombre de logements qui ont dû être construits pour arriver à maintenir sur un territoire la population en place. Ces besoins « endogènes » sont la somme de trois phénomènes :

- **Le desserrement des ménages** : La taille des ménages diminue. Il faut donc plus de logements pour arriver à loger un même nombre d'habitants.

D = (population des ménages en 2007 / taille moyenne des ménages en 2012) - nombre de résidences principales de 2012

- **Le renouvellement du parc** prend en considération l'évolution des constructions (destruction, réhabilitation, division, changement de destination…)

R = Total construction neuve - variation du nombre de logements

- **La variation des logements vacants et des résidences secondaires :** La baisse de la vacance ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales constituent le troisième facteur de variation de l'offre de logements.

V = Variation du nombre de résidences secondaires + variation du nombre de logements vacants

C'est la somme de ces trois facteurs (D+R+V) qui détermine le point mort.

2. *Méthode d'évaluation des besoins en logements*

Le « point mort » est une des méthodes d'approche privilégiée pour mesurer les besoins en logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles.
L'évaluation des besoins en logements repose donc sur des hypothèses fondées sur les caractéristiques des territoires et les évolutions tendancielles. Elle s'appuie sur la méthode du « point mort » basée sur les projections démographiques, sur la prise en compte du renouvellement du parc ainsi que sa nécessaire fluidité.

Ici, **l'objectif est d'ordre démographique** : il s'agit d'atteindre un certain niveau de population, plus ou moins élevé selon les scénarios.

L'hypothèse formulée pour prendre en compte la charte du PNR (en cours d'élaboration) concerne :

- L'évolution de la taille moyenne des ménages sur la période à venir. Les hypothèses émises tiennent ainsi compte :
    - des tendances d'évolution passée et de la taille des ménages observées en 2012
    - des tendances d'évolution estimée par l'INSEE à l'échelle nationale
    - de l'impact des politiques de l'habitat envisagées dans chacun des scénarios: la taille des ménages baisse moins vite dans le cadre de politiques qui visent à mieux stabiliser les jeunes ménages avec enfants.

L'hypothèse sur l'évolution de la taille moyenne des ménages détermine le besoin lié au desserrement.

- **L'hypothèse retenue est celle d'un taux qui fléchit légèrement, au regard des tendances en cours.**

Le renouvellement du parc de logements (solde des disparitions et réaffectations de logements).

- **L'hypothèse retenue ici est celle d'un renouvellement modéré lié à la densification envisagée du territoire.**

L'évolution des résidences secondaires.

- **L'hypothèse s'appuie sur la dynamique du marché local et la pression de la demande en résidences secondaires qui se maintien sur la commune.**

L'évolution du taux de vacance des logements.

- **L'hypothèse retenue est celle d'un taux qui recule légèrement, la commune étant attractive.**

Par ailleurs, il s'agit de préciser que les chiffres correspondant aux notions de renouvellement, variation des résidences secondaires, variation des logements vacants, desserrement et point mort en résultant, sont arrondis à l'unité.
Il s'agit de préciser également que l'effet démographique correspond à la différence de la population des ménages entre 2012 et 2027, rapportée à la taille moyenne des ménages en 2027.

La construction neuve par an nécessaire pour atteindre l'objectif démographique visé correspond ainsi à la somme des logements à construire pour atteindre le point mort et de ceux liés à l'effet démographique. Pour obtenir la construction neuve totale, il s'agit de multiplier par le nombre d'années considérées, soit ici 15 ans (2027-2012).

C. SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET DECLINAISON DES BESOINS EN FONCIER

1. *Choix du scénario démographique : un objectif de 12 000 habitants d'ici à 2027*

Les différentes analyses montrent que les tendances sont globalement stables. Le scénario retenu vient prolonger ces tendances dans le cadre du projet de ville qui répond ainsi aux objectifs de la charte.

Ce scenario s'appuie sur l'hypothèse de la réalisation, d'ici à 2027, du secteur gare et des projets engages. Il poursuit les niveaux de construction constates depuis 2012 (35 logements/an).

RETROSPECTIF CHANTILLY						Hypothèse PROSPECTIF-2		
	2007		var.an	2012		var.an	2027	
population municipale	11096			11215			11818	
			24			40		
Croissance annuelle			0,21%			0,35%		
solde naturel						22		
en % par an			0,16%			0,20%		
solde migratoire						18		
en % par an			0,03%			0,15%		
population des ménages	10627			10710			11286	
taille moyenne des ménages	2,01			2,01			1,95	
taux de desserrement			0,00%			-0,19%		
parc logements	5722		36	5902			6349	
résidences principales	5279	92%	11	5332	90%		5778	91,0%
résidences secondaires	144	3%	8	183	3%		190	3,0%
logements vacants	299	5,2%	18	387	6,6%		381	6,0%
renouvellement /an			4				5	
taux de renouvellement/an			0,08%				0,08%	
RENOUVELLEMENT			4				5	
VARIATION RES SEC			8				0	
VARIATION LOG VAC			18				0	
DESSERREMENT			2				10	
POINT MORT			31				15	
EFFET DEMOGRAPHIQUE			8				20	
construction neuve/an			36				35	
indice constr.neuve			3,2				3,0	
construction neuve							518	
Estimation construction 2013/2015						69	206	
Construction neuve résiduelle (2016-2027)						28	312	

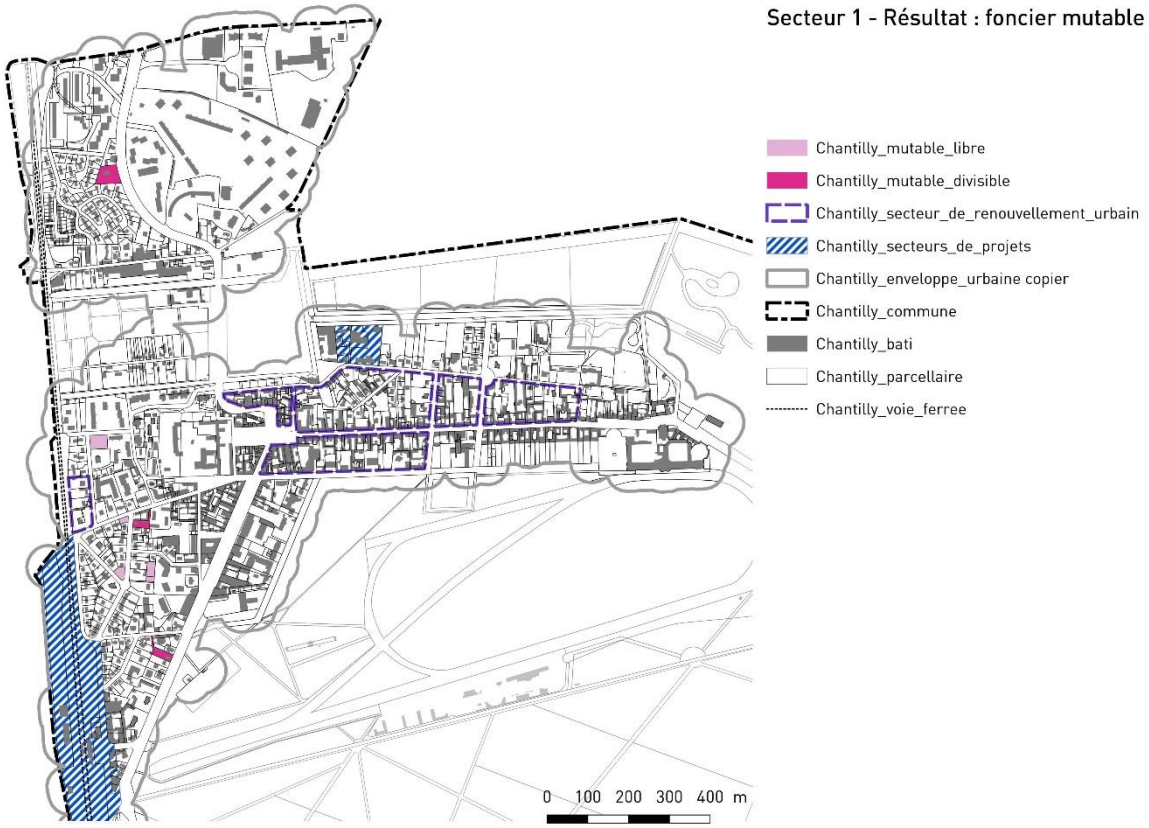
Les objectifs du projet de la commune de Chantilly sont :

- Maintenir un niveau de population en rapport avec le niveau d'équipements et de services de la ville : viser environ 12 000 habitants d'ici 2027. En produisant 25 à 35 logements par an.
- Développer et maintenir une offre de logements plus diversifiée permettant le maintien des équilibres socio-démographiques.
- Stabiliser les familles avec enfants sur le territoire communal.
- Préserver des équilibres entre statuts d'occupation.
- Favoriser la diversité des parcours résidentiels dans la commune.
- Faciliter l'accession à la propriété des jeunes ménages notamment parmi les actifs travaillant sur la commune.
- Suivre et encadrer les éventuelles divisions de logements.

2. *Disponibilités foncières pour du logement*

Les cartes ci-après repèrent les potentialités foncières théoriques identifiées dans le tissu urbain existant :

Identification du potentiel foncier mutable au sein du tissu urbain existant.





Secteur 2 - Résultat : foncier mutable

- Chantilly_mutable_libre
- Chantilly_mutable_divisible
- Chantilly_secteur_de_renouvellement_urbain
- Chantilly_secteurs_de_projets
- Chantilly_enveloppe_urbaine copier
- Chantilly_commune
- Chantilly_bati
- Chantilly_parcellaire
- Chantilly_voie_ferree
- Chantilly_hydro_surface

Foncier mutable		Surface (ha)	Coef. de rétention	Surface après rétention (ha)	Equivalent log. existants	Objectifs de densité log./ha	Nb log. possibles au total	Nb de logements potentiels
Parcelles Libres		0,94	30%	0,65	0	35	23	**23**
Parcelles Divisibles		0,84	30%	0,58	15	35	20	**5**
Potentiel mutable en secteur de renouvellement urbain	1	0,51	30%	0,35	15	60	21	6
	2	0,61	30%	0,42	14	60	25	11
	3	0,46	30%	0,33	24	85	27	3
	4	0,19	30%	0,13	11	85	11	0
	5	0,99	30%	0,69	39	85	58	19
	6	0,64	30%	0,45	4	80	36	32
	7	0,45	30%	0,32	3	80	25	22
	8	0,26	30%	0,18	2	80	14	12
	Total	**4,12**	30%	2,88	112	77	217	105
Potentiel en secteurs de projets	Secteur Manse	1,03						**20**
	Secteur Gare	9,35						**100**
TOTAL								**253**

3. *Nombre de logements constructibles en renouvellement urbain*

Trois leviers permettent de répondre aux besoins en logement pour la commune de Chantilly. Ces trois leviers agiront pour **la reconstruction de la ville sur elle-même** ce qui permet d'écarter toute extension urbaine du projet.

- **Les projets en cours** *(page 38 du Volume 1 du rapport de présentation et bilan communal des constructions depuis 2012)*

Les projets en cours comprennent les permis de construire entre le 1er janvier 2012 et le 23 juin 2016 (date de l'Arrêt du PLU en Conseil municipal), ainsi que les opérations de logements achevées ;

Ils représentent ainsi environ **211 logements construits ou autorisés** entre 2012 et le 23 juin 2016 (comprenant 66 logements du secteur Gare, non comptabilisés dans l'OAP).

- **La densification raisonnée du tissu urbain existant : (hors OAP)**

Dans le projet et son règlement les opportunités de densification raisonnée sont accrues, grâce notamment : à la suppression du COS, à l'harmonisation et réduction du nombre de zones, à l'augmentation de l'emprise au sol.
Ainsi avec pour objectif de passer de 60 lgts/ha à 80 lgts/ha en moyenne, cela pourrait permettre **une production d'environ 130 logements.**

- **Les OAP** *(Cf. pièce 4 du PLU : OAP)*

Dans le cadre de l'analyse du potentiel foncier, deux projets stratégiques ont émergé et qui ont été traduit dans **deux OAP : MANSE et GARE.**
Ces deux OAP permettent **la création de 120 logements** dans le projet de la commune.

Le projet de la commune se base sur **une production constatée de 211 logements entre 2012 et juin 2016 et d'autre part la production estimée de 250 logements entre fin 2016 et 2027**, soit un total d'environ **460 logements sur la période 2012-2027.**

La commune pourrait ainsi connaître une croissance démographique comprise entre 400 et 500 habitants supplémentaires d'ici à 2027.

5ème partie : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR 10 ANNEES

A. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR 10 ANS

L'outil d'observation sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été développé à partir de photographies aériennes, sur le principe de la photo-interprétation, mais également à partir de la connaissance des services de la ville.
La photographie aérienne de 2000 constitue l'état de référence et la comparaison avec la photographie de 2009 permet de mesurer l'évolution de l'occupation des sols. Celle-ci est complétée par les services de la ville concernant les derniers projets en cours de construction (2009 à 2014).

L'analyse des photographies aériennes entre les années 2000 et 2009, complétée par la connaissance des services de la ville de 2009 à 2014, montre qu'entre 2004 et 2014 ce sont 8 hectares qui ont été consommés au profit de territoires artificialisés.

B. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DANS LE CADRE DU PLU

1. Les besoins en logements, activités et équipements liés au projet de ville

1. Les besoins en logements

Le projet de la commune permet d'estimer **une production entre 2012 et 2027 d'environ 460 logements** et de viser un objectif d'environ **12 000 habitants à l'horizon 2027.**

Cette croissance démographique doit permettre à la ville de répondre à plusieurs enjeux pour les années à venir :

- Développer et maintenir une offre de logements plus diversifiée permettant le maintien des équilibres socio-démographiques.
- Stabiliser les familles avec enfants sur le territoire communal.
- Préserver des équilibres entre statuts d'occupation.
- Favoriser la diversité des parcours résidentiels dans la commune.
- Faciliter l'accession à la propriété des jeunes ménages notamment parmi les actifs travaillant sur la commune.
- Suivre et encadrer les éventuelles divisions de logements.

Ces logements seront construits uniquement au sein du tissu urbain constitué et principalement dans la zone UA faisant l'objet des OAP, située à proximité du centre-ville et de la gare.

Aucune extension urbaine n'est nécessaire pour répondre au souhait de croissance démographique affirmé par la commune.

2. Les besoins en termes d'équipements, d'activités économiques et touristiques

La commune souhaite « mieux équilibrer le fonctionnement urbain et consolider les équilibres économiques ».

Pour répondre à ces enjeux et besoins, les zones urbaines et naturelles sont maintenues pour conserver leurs spécificités.

- **Les zones UE, UCc, UDc, UH,** qui permettent le maintien et le développement de l'activité économique et des commerces et services de proximité, ainsi que de l'activité hippique.

- **Des zones naturelles spécifiques** sont aussi maintenues Nt, Nh afin de répondre **aux besoins d'accueil touristique et de loisirs** de la commune, liés au patrimoine et à l'activité hippique et plus particulièrement de l'hippodrome.

Aucune extension urbaine n'est nécessaire pour répondre au maintien et au développement de l'activité ou des équipements sur le territoire de Chantilly.

2. Analyse chiffrée de la destination des espaces

- Surfaces des zones du précédent PLU

Zone	Surface autocad	Surface en ha
UA	74362	7,4
UAa	170062	17,0
UAa1	30492	3,0
Uab	7384	0,7
Uac	33279	3,3
UAc1	13924	1,4
UB	65570	6,6
UB a	29137	2,9
UC	337628	33,8
Uca	11242	1,1
UD	93490	9,3
UDa	103739	10,4
Udb	157238	15,7
Udc	461887	46,2
UE	73701	7,4
UG	246036	24,6
UH	210218	21,0
UH t	49882	5,0
AU2	34493	3,4
N	11427808	1142,8
Nj	103439	10,3
Nt	1418956	141,9
Nt1	82546	8,3
Nth	761453	76,1
Nth1	87612	8,8
Nth2	68993	6,9

Méthode de calcul : logiciel AutoCAD

- Evolution des différentes zones

Il faut noter que le calcul des différentes superficies entre le PLU actuel et le PLU révisé n'est pas issu de la même base de données. Une vérification des superficies mentionnées dans le premier tableau (PLU actuel) via le logiciel AutoCAD a montré que ces superficies étaient sensiblement équivalentes. Les deux bases de données utilisées n'engendrent donc pas de différence notable entre les superficies mesurées ; une comparaison des superficies est donc possible.

Surfaces des zones du précédent PLU

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE (en ha)	PROPORTIONS
UA	*49,5*	
UB	*17,8*	
UC	*50,7*	
UCc	*0,9*	
UD	*66,9*	
UDa	*0,2*	
UE	*4,8*	
UH	*31,1*	
Total zones urbaines	***221,9***	***13,71%***
N	*1128,1*	
Nh	*92,7*	
Nt	*149,3*	
Nzh	*26,1*	
Total zones naturelles	***1396,2***	***86,29%***
TOTAL	***1618,1***	***100%***
dont espaces boisés classés	*1120,1*	

Surfaces des zones du nouveau PLU

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE (en ha)	PROPORTIONS
UA	*15,14*	
UAc	*24,67*	
UAg	*10,89*	
UB	*18,35*	
UC	*52,27*	
UCc	*0,84*	
UD	*11,86*	
UDa	*9,09*	
UDb	*47,07*	
UDc	*0,17*	
UE	*4,9*	
UH	*21,2*	
UHt	*5,46*	
Total zones urbaines	***221,9***	***13,71%***
N	*1128,1*	
Ne	*1,62*	

Nh	*74,72*	
Nh1	*10,26*	
Nh2	*8,67*	
Nj	*9,51*	
Nt	*128,64*	
Nt1	*8,6*	
Nzh	*26,1*	
Total zones naturelles	***1396,2***	***86,29%***
TOTAL	***1618,1***	***100%***
dont espaces boisés classés	*1123,12*	

⇨ <u>Pas d'évolution dans les surfaces dédiées aux zones Urbaines et aux zones Naturelles</u>

6ème partie : MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION

La séquence « éviter, réduire, compenser » les impacts sur l'environnement concerne l'ensemble des thématiques environnementales, et notamment les milieux naturels. Elle s'applique, de manière proportionnée aux enjeux, à tous types de plans, programmes et projets. Si des impacts ont été démontrés, il s'agit de mettre en œuvre les mesures permettant d'abord d'éviter au maximum d'impacter l'environnement, puis de réduire au maximum les impacts qui ne peuvent pas être évités. Finalement, s'il y a un impact résiduel significatif sur des espèces de faune et de flore, leurs habitats, ou des fonctionnalités écologiques, alors les porteurs de projet devront les compenser « en nature » en réalisant des actions de conservation de la nature favorables à ces mêmes espèces, habitats et fonctionnalités.
Le projet de PLU tout au long de son processus a été réinterrogé au regard des enjeux environnementaux présents sur le territoire. Ainsi, des mesures d'évitement et de réduction ont été intégrées dans le processus d'élaboration du projet, elles sont listées dans le tableau ci-dessous :

Type de mesures	Thématique	Mesures
Evitement	Zones humides	Intégration des zones humides effectives inventoriées par le SAGE de la Nonette au sein du zonage (Nzh) avec interdiction de toute nouvelle construction et extension, remblais, déblais, affouillement et exhaussement.
	Continuité écologiques	Réservoirs de biodiversité intégrés en zone N interdiction de clôture imperméable à la petite faune et non végétalisée. Corridors identifiés en tant qu'EBC. Vallée de la Nonette identifiée en zone N.
Réduction	Zones humides	Repérage graphique des zones humides potentielles.
	Risque inondation	Zones d'aléa fort retranscrites sur le plan de zonage avec interdiction de sous-sol.
	Risque mouvement de terrain	Cavités souterraines retranscrites sur le plan de zonage assorti de préconisations pour la réalisation d'étude géotechnique.
	Patrimoine naturel	Prescriptions pour la plantation de haies d'essence locale. Interdiction de clôtures non végétalisée en zone N. Marge de recul imposée de 50 m par rapport aux berges du canal St-Jean. Marge de recul de 50 m par rapport au massif forestier de Chantilly.
	Eaux pluviales	Préconisation pour une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Prescriptions pour favoriser l'infiltration des eaux pour les places de stationnement.
	Energie et climat	Préconisations pour l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Préconisations pour que les constructions nouvelles prennent en compte les principes de développement durable : matériaux renouvelables et recyclables, récupération d'eau de pluie, isolation thermique, énergie renouvelable et orientation bioclimatique des bâtiments.

7ème partie : LES INDICATEURS DE SUIVI

I. DEFINITION DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

L'objectif n'est pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement de Chantilly. Il faut avant tout cibler les indicateurs qui reflètent le mieux :

- l'évolution des enjeux environnementaux du territoire ;
- les pressions et incidences pouvant être induites par la mise en œuvre des orientations et dispositions du PLU.

La fonction des indicateurs est de simplifier et de synthétiser des informations nombreuses, et de quantifier des phénomènes souvent complexes. Ils doivent constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision.
Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le PLU est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts. Les indicateurs spécifiques au suivi des grands enjeux et des grandes orientations du PLU ont été identifiés. Il s'agit d'indicateurs que les partenaires locaux auront les moyens de renseigner et de suivre (en ressources humaines et financières) ; ils sont simples à appréhender. La commune de Chantilly aura en charge le suivi du PLU. Elle aura en charge la collecte, le traitement, la cartographie et l'analyse des différentes données des partenaires. Ce suivi devra être fait de manière annuelle.

Le tableau suivant présente l'ensemble des indicateurs proposés, les thématiques concernées, l'état initial, l'objectif du suivi et la source de la donnée.

Thème	Indicateurs	Date	État initial	Unité	Objectif du suivi	Source
Analyse, consommation et équilibre entre les différents espaces	Évolution de l'occupation du sol	2010	Forêts : 1 234 Milieux aquatiques : 3,5 Terres agricoles : 0,4 Territoires artificialisés : 391	ha	Maintien d'une croissance raisonnée préservant les espaces naturels	PNR Oise Pays de France
Eau et milieux humides	Zones humides identifiées par le SAGE	2015	Surface : 26	ha	Préservation des zones humides identifiées	SAGE de la Canche
	Qualité des eaux de surface	2009	État chimique mauvais de la Nonette (objectif fixé pour 2021) État écologique médiocre (objectif fixé pour 2015)	/	Amélioration de la qualité des eaux de surface	Agence de l'eau Seine Normandie
Milieux naturels	Zonage du patrimoine naturel	2015	Natura 2000 : 215 ZNIEFF I : 1 105 ZICO : 1 198	ha	Maintien des espaces d'intérêt écologique particulier	DREAL Picardie
	Surface de boisements	2010	Forêts : 1 234	ha	Maintien du massif forestier	PNR Oise Pays de France

Thème	Indicateurs	Date	État initial	Unité	Objectif du suivi	Source
	Surface espaces verts urbains	2013	Végétation au sein du tissu urbain : 48	ha	Maintien des espaces verts interstitiels	BD Topo
Paysage	Protection des alignements d'arbres	2015	Linéaire d'alignement protégé : 8,5 km Nombre de déclaration autorisant l'abattage	km	Maintien des alignements d'arbres	Commune de Chantilly
	Arbres remarquables	2015	Nombre d'arbres protégés au PLU : 26	Unité	Maintien des arbres remarquables	Commune de Chantilly
	Zonage du patrimoine paysager	2015	Sites inscrits : 1 Sites classés : 1	Unité	Maintien de la qualité paysagère	DREAL Picardie
	Monuments historiques	2015	Inscrits : 6 Classés : 3	Unité	Maintien de la qualité paysagère	Mérimée
	Autres monuments bâtis protégés	2015	57	Unité	Maintien de la qualité paysagère	Commune de Chantilly / PNR Oise Pays de France
Nuisances et risques	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	2015	3	Unité	Limiter les populations exposées aux risques	PRIM.NET
	Évolution des sols pollués	2015	Nombre de sites BASOL : 1 BASIAS : 50	Unité	Améliorer la prise en compte de la pollution des sols	BASOL BASIAS
Énergie et climat	Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie…)	2015	Nombre d'installations : inconnu Dont chaudières à plaquettes : inconnu	Unité	Diminution de la consommation annuelle d'électricité et des nouvelles pratiques	Commune de Chantilly
	Émission de polluants	2009	Dioxyde d'azote : 20 Dioxyde de soufre : 2 Particules fines : 27 Ozone : 39	µg/m3	Diminution des émissions polluantes	ATMO
	Cheminements doux	2015	Linéaire de cheminements doux inscrits au PLU : 8 km	km	Diminution des émissions polluantes	Commune de Chantilly

Thème	Indicateurs	Date	État initial	Unité	Objectif du suivi	Source
	Linéaire de pistes cyclables	2013	Linéaire de pistes cyclables : 854	m	Diminution des émissions polluantes	BD TOPO
Total indicateur	17					

8ème partie : RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Petit Glossaire du résumé non technique de l'Evaluation Environnementale :

***BASIAS** : Base de données d'anciens sites industriels et activités de services*

***EBC** : Espace Boisé Classé*

***Natura 2000** : le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Il correspond à deux types de sites :les zones de protections spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" et les zones spéciales de conservation (ZSC), visant la conservation des habitats, des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".*

***PADD :** Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

***PLU** : Plan local d'urbanisme*

***SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux*

***SCoT :** Schéma de Cohérence Territoriale*

***SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux*

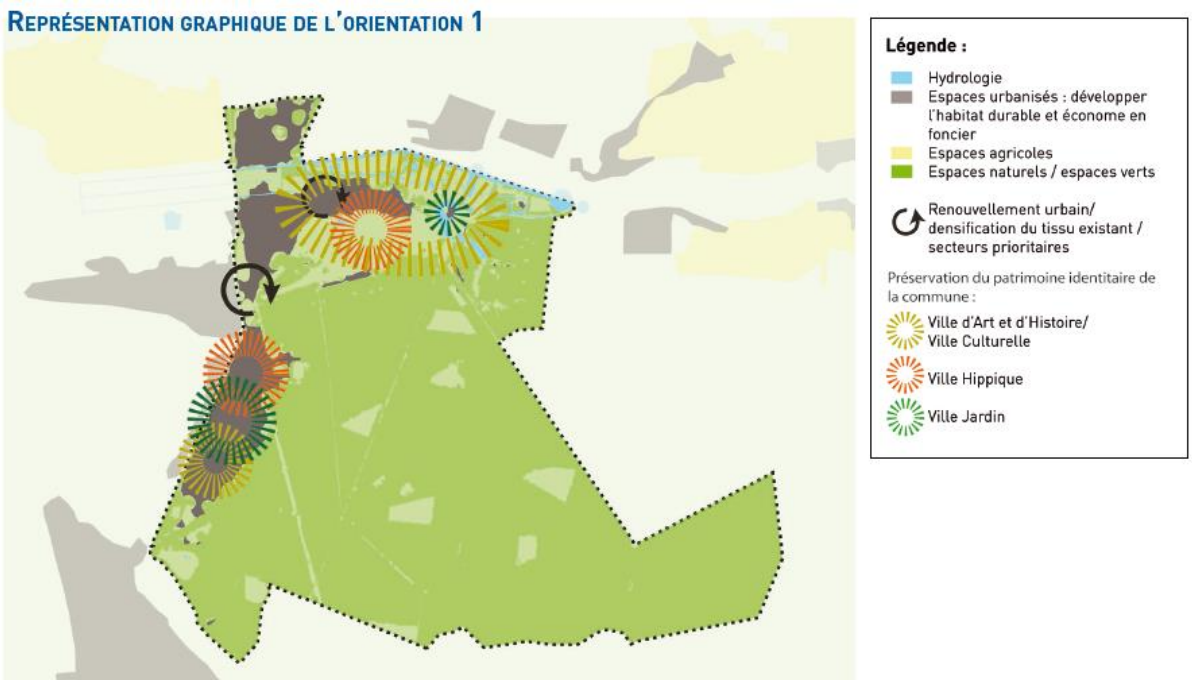
***SRCAE** : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie*

***Zones humides :** « terrain, exploité ou non, habituellement inondé ou gorgé d'eau douce [...] de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »*

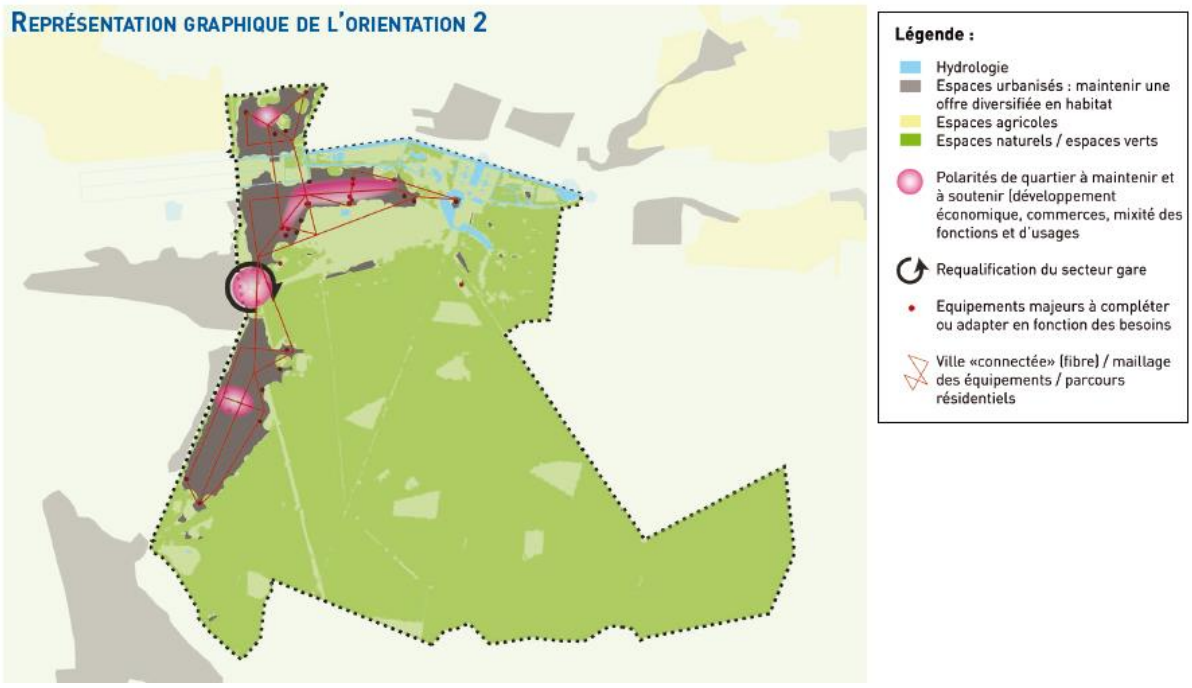
1. Présentation du projet de PLU de la ville de Chantilly

La commune de Chantilly a engagé la révision de son PLU en avril 2014. Suite à l'élaboration du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été établi au travers 4 orientations :

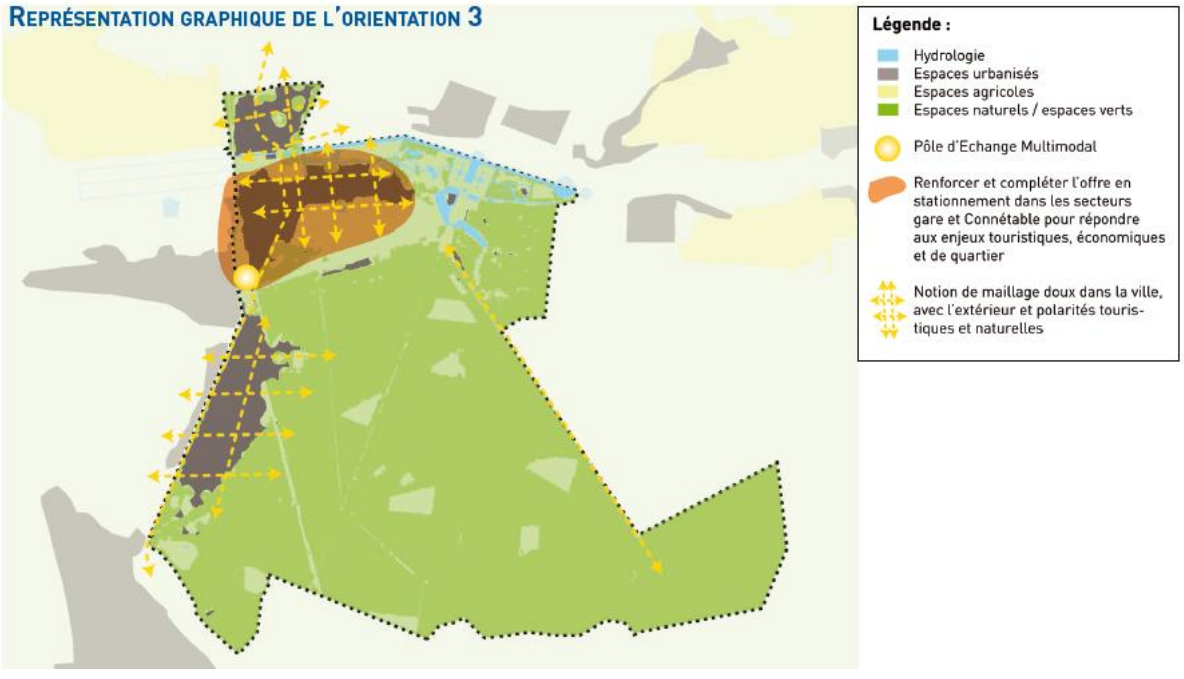
- **Chantilly ville singulière et durable**
  - Préserver et valoriser les caractères marquants de l'identité de Chantilly
  - Densifier de façon raisonnée les secteurs présentant un potentiel d'évolution
  - Développer l'habitat durable



- **Chantilly ville active**
  - Poursuivre un développement économique générateur d'emplois permettant de maintenir une animation commerciale dans les quartiers et une activité locale dynamique
  - Poursuivre la requalification de la zone de la gare visant l'accueil de nouveaux emplois et de nouveaux logements
  - Maintenir une offre de logements diversifiés en adéquation avec les besoins de la population : Chantilly, Ville solidaire
  - Compléter et adapter l'offre en équipements publics et en équipements de loisirs en fonction des besoins
  - Ville « intelligente et connectée »

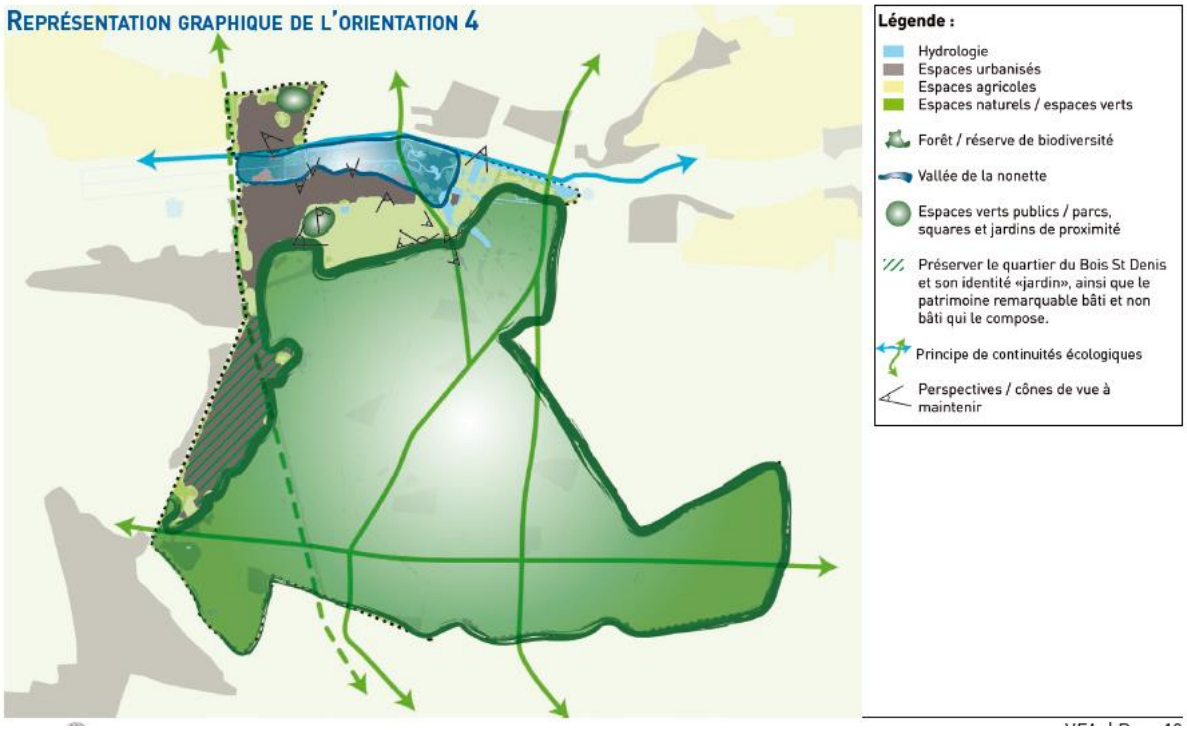


- **Chantilly, ville mobile**
  - Favoriser l'ensemble des moyens de déplacements alternatifs
  - Améliorer la politique de stationnement ambitieuse et cohérente
  - Assurer un meilleur accueil des touristes



- **Chantilly, ville jardin**
  - Préserver et valoriser le patrimoine naturel, les paysages et les perspectives
  - Conforter des espaces verts en milieu urbain

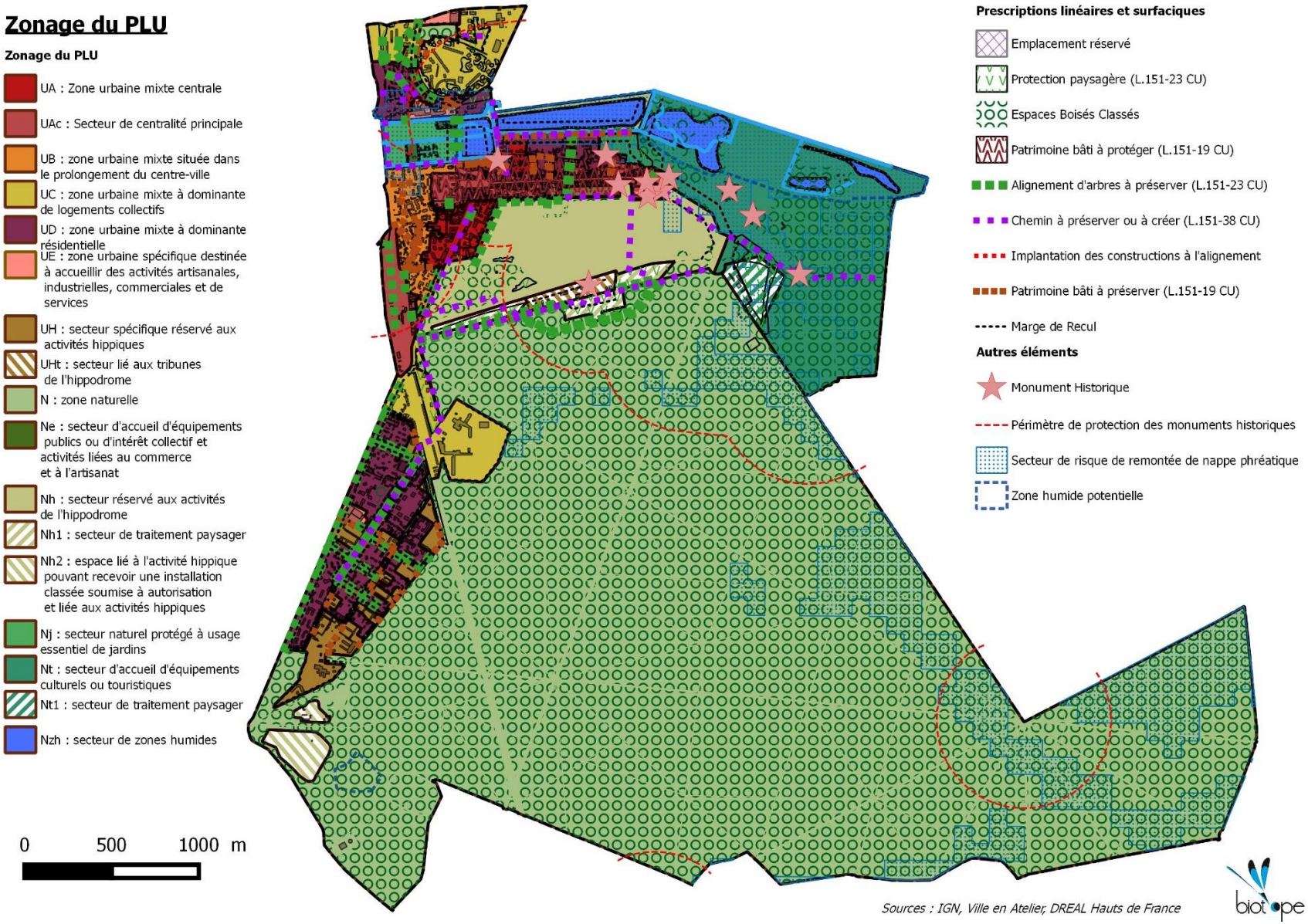
- Préserver la qualité de la ressource en eau
- Développer le tourisme vert dans un souci respectueux de l'environnement



Le PADD a trouvé sa traduction réglementaire au travers du zonage réglementaire suivant :

Zonage du PLU de Chantilly		
Type de zones	***Définition***	***Surface (ha)***
N	Zone naturelle	1123,5
Ne	Secteur d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif	1,62
Nh	Secteur réservé aux activités de l'Hippodrome	74,52
Nh1	Secteur de traitement paysager aux abords de la route des Aigles	10,6
Nh2	Espace lié à l'activité hippique pouvant recevoir une installation classée	9,03
Nj	Secteur naturel protégé situé dans la vallée de la Nonette	10,05
Nt	Secteur d'accueil d'équipements culturels ou touristiques	129,2
Nt1	Secteur de traitement paysager permettant l'accueil de visiteurs lié au château	8,6
Nzh	Secteur de zones humides effectives situées dans le parc du château	26,4
UA	Zone urbaine mixte centrale	15,3
UAc	Secteur de centralité principale (Connétable	24,82
UAg	Secteur de centralité principale (quartier Gare)	11,52
UB	Zone urbaine mixte située dans le prolongement du centre-ville	18,4
UC	Zone urbaine mixte à dominante de logements collectifs	52,4
UCc	Secteur de centralité secondaire	0,84
UD	Zone urbaine mixte à dominante résidentielle	12,07

Zonage du PLU de Chantilly		
Type de zones	***Définition***	***Surface (ha)***
UDa	Secteur résidentiel de transition entre le centre urbain et la Nonette	9,64
UDb	Secteur résidentiel du Bois St Denis	47,2
UDc	Secteur de centralité secondaire	0,17
UE	Zone urbaine spécifique pour activités artisanales, industrielles, commerciales et services	5,3
UH	Secteur spécifique réservé aux activités hippiques	21,42
UHt	Secteur lié aux tribunes de l'hippodrome	5,49
Prescription surfacique		
Type de protection		*Surface (ha)*
Emplacement réservé		0,13
Espaces Boisés Classés (EBC)		1 123,12
Protection du bâti		25
Protection paysagère		28
Prescription linéaire		
Type de protection		*Linéaire (km)*
Alignement d'arbres à préserver		13,5
Patrimoine bâti à préserver		5,5
Protection chemins		9


Zonage du PLU
Zonage du PLU
UA : Zone urbaine mixte centrale
UAc : Secteur de centralité principale
UB : zone urbaine mixte située dans le prolongement du centre-ville
UC : zone urbaine mixte à dominante de logements collectifs
UD : zone urbaine mixte à dominante résidentielle
UE : zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services
UH : secteur spécifique réservé aux activités hippiques
UHt : secteur lié aux tribunes de l'hippodrome
N : zone naturelle
Ne : secteur d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif et activités liées au commerce et à l'artisanat
Nh : secteur réservé aux activités de l'hippodrome
Nh1 : secteur de traitement paysager
Nh2 : espace lié à l'activité hippique pouvant recevoir une installation classée soumise à autorisation et liée aux activités hippiques
Nj : secteur naturel protégé à usage essentiel de jardins
Nt : secteur d'accueil d'équipements culturels ou touristiques
Nt1 : secteur de traitement paysager
Nzh : secteur de zones humides
0
500
1000 m
Prescriptions linéaires et surfaciques
Emplacement réservé
Protection paysagère (L.151-23 CU)
Espaces Boisés Classés
Patrimoine bâti à protéger (L.151-19 CU)
Alignement d'arbres à préserver (L.151-23 CU)
Chemin à préserver ou à créer (L.151-38 CU)
Implantation des constructions à l'alignement
Patrimoine bâti à préserver (L.151-19 CU)
Marge de Recul
Autres éléments
Monument Historique
Périmètre de protection des monuments historiques
Secteur de risque de remontée de nappe phréatique
Zone humide potentielle
Sources : IGN, Ville en Atelier, DREAL Hauts de France

2. Justification et compatibilités des orientations d'aménagement et des règles d'urbanisme

La prise en compte des éléments et préconisations issues des politiques de plus grande échelle était nécessaire pour une meilleure insertion et cohérence des politiques locales, d'autant plus en l'absence de SCoT sur le territoire. La liste des documents étudiés en fonction des degrés d'articulations est présentée dans le tableau ci-dessous.

	Documents	Analyse
Documents avec lesquels le PLU doit être compatible	SDAGE Seine Normandie 2016-2021 adopté le 5 novembre 2015	L'ensemble des dispositions a été intégré dès la phase de l'état initial et tout au long de la démarche de révision.
	SAGE de la Nonette approuvé le 15 décembre 2015	L'ensemble des dispositions a été intégré dès la phase de l'état initial et tout au long de la démarche de révision.
Prise en compte	Plan de Gestion des Risques d'Inondation adopté le 7 décembre 2015	La commune de Chantilly n'est pas concernée par un Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI). Le risque d'inondation a été intégré à toutes les phases de la révision du document.
	Schéma Départemental des carrières approuvé le 14 octobre 2015	La commune de Chantilly ne possède aucune carrière sur son territoire.
Autres plan et programmes	SRCAE Picardie approuvé le 15 novembre 2012	L'ensemble des dispositions a été intégré dès la phase de l'état initial et tout au long de la démarche de révision.

3. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

1. Rappel des objectifs de l'évaluation environnementale

Conformément à l'article R 121-14 du code de l'urbanisme, le PLU de Chantilly a fait l'objet d'une évaluation environnementale en raison de la présence du site Natura 2000 « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi » (FR 2212005). L'évaluation environnementale est conforme à l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale du PLUi s'est faite de manière itérative durant toutes les phases d'élaboration (diagnostic, OAP, règlement, zonage, PADD).
Elle se compose des éléments suivants :

- Élaboration de l'état initial de l'environnement : basé sur l'ensemble des études et des documents disponibles ainsi que sur la consultation des acteurs ressources du territoire ;
- Analyse de l'articulation entre le PLU et les documents de rang supérieur : lecture analytique des différents documents afin de définir les éléments de cohérence et/ou de divergence ;
- Analyse des incidences : confrontation entre les différentes pièces constitutives du PLU (OAP, PADD, zonage et règlement) et les principaux enjeux environnementaux définis dans l'état initial afin d'estimer les effets prévisibles, positifs, négatifs, incertains, directs et indirects ;
- Évaluation des incidences Natura 2000 : confrontation entre les objectifs du site Natura 2000 et les orientations du PLU ;
- Dispositif de suivi : choix de différents indicateurs simples et faciles d'accès afin de suivre

l'évolution du territoire suite à la mise en place du PLU.

2. Résumé non technique de l'état initial de l'environnement

ANALYSE, CONSOMMATION ET EQUILIBRE ENTRE LES DIFFERENTS ESPACES

Entre 1992 et 2010, très peu de changement d'occupation sont à noter :
- Territoires agricoles vers forêts : 5 ha
- Forêts vers territoires artificialisés : 8 ha

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

- Géologie :

La commune de Chantilly repose sur un sol sablonneux et drainant à l'origine de l'implantation de l'hippodrome.

- Hydrologie :

La masse d'eau souterraine (l'Eocène du Valois) possède des états chimiques et quantitatifs bons.

- Climat :

Le climat cantilien est de type océanique tempéré, caractérisé par des hivers frais et des étés frais (climat normand-picard).

EAU ET MILIEUX HUMIDES

- Cours d'eau :

Deux cours d'eau, affluent de l'Oise, sont présents sur le territoire :
- La Nonette au nord de la commune : état chimique mauvais et état écologique médiocre ;
- La Thève qui effleure le territoire au sud : état chimique mauvais et état écologique médiocre.

- Zone humide :

L'inventaire des zones humides du SAGE de la Nonette a permis d'identifier les zonages pour ces milieux à fort enjeu. Elles sont identifiées à partir de critères précis et réglementés (pédologie, botanique). Le cours d'eau et ses milieux associés sont classés en zones humides effectives, une zone potentielle est indiquée dans un secteur plus ou moins large autour de ces zones.

- Réseaux :

Aucun captage d'eau potable n'est actif sur la commune de Chantilly. L'eau potable provient de captages situés sur la commune de Boran-sur-Oise.
Le traitement des eaux est assuré par le Syndicat Intercommunal de la Collecte et du Traitement des Eaux Usées de la Vallée de la Nonette (SICTEUV). Il regroupe 5 communes : Apremont, Avilly St Léonard, Chantilly, Gouvieux et Vineuil St Firmin.

La station d'épuration se trouve sur la commune de Gouvieux. Elle a été mise en service en 2005 avec une capacité de 40 000 EH. En 2012, la taille de l'agglomération était de 34 366 EH.
La qualité des réseaux, ajoutée à la capacité restante de la station de Gouvieux permet d'affirmer que cette station a les capacités pour répondre aux besoins liés à l'objectif démographique de la commune de Chantilly.

MILIEUX NATURELS

Zonage du patrimoine naturel :

Sur la commune de Chantilly une zone Natura 2000 est présente, la Zone de Protection Spéciale **«** Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi ». Plusieurs espèces d'intérêt communautaire sont présentes : Butor blongios, Cigogne blanche, Bondrée apivore, Busard Saint-Martin, Balbuzard pêcheur, Grue cendrée, Pic mar, Pic noir, Martin-pêcheur, etc. Deux Zones Spéciales de Conservation ont également été identifiées (hors périmètre de la ville) : « Coteaux de l'Oise autour de Creil » et «Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et Ermenonville ».

Possédant un attrait paysager important, la commune de Chantilly possède :

- Un site classé : « le domaine de Chantilly ».
- Un site inscrit : « la vallée de la Nonette » recouvrant l'intégralité de la commune de Chantilly.

Deux Zones Naturelles d'intérêt Floristique et Faunistique de type I sont présentes sur la commune de Chantilly :

- le « massif forestier de chantilly/Ermenonville » **-** Caractéristiques : habitats remarquables comme les landes, les chênaies-charmaies, etc. et plusieurs espèces floristiques remarquables liées aux milieux tourbeux, bois clair sur calcaire, aux lisières thermocalcicoles, etc.
- le « massif forestier d'Halatte » **-** Caractéristiques remarquables : habitats remarquables comme les landes, les chênaies-charmaies, etc. et intérêt avifaunistique élevé.

Par ailleurs, trois Espaces Naturels Sensibles (CG60) sont présents sur la commune : « Corridor de la Vallée de la Nonette », « Secteur des trois poteaux », « Landes et milieux boisés d'Ermenonville Chantilly ».

Milieux naturels structurants :

La forêt sur le territoire de Chantilly est le principal élément végétal avec 1 121 ha, elle occupe 69% de la superficie du territoire communal. Constituant le massif des Trois Forêts (environ 20 000 ha) avec la forêt domaniale d'Halatte (4300 ha) et la forêt domaniale d'Ermenonville (3300 ha), la forêt de Chantilly (6300 ha) fait partie de ces grandes forêts du patrimoine national.

La vallée de la Nonette représente également un espace naturel structurant pour la commune. Les prairies humides et jardins familiaux en fond de vallée en font un espace de nature préservé.

Les nombreux espaces verts urbains participent également au maintien de la nature ordinaire :

- **les alignements d'arbres** : avenues du Maréchal Joffre et Marie Amélie, avenue de Sylvie avec pour principales essences des tilleuls, des marronniers, des érables et des platanes ;
- **la vallée de la Nonette avec ses jardins familiaux**, constituant un vaste espace de respiration au sein de l'enveloppe urbaine ;
- **les espaces de verdure du Castel** qui marquent un espace vert important ayant un impact sur la ville et les vues depuis l'autre rive de la Nonette ;
- **le quartier du Bois Saint Denis** où l'on trouve de nombreux beaux arbres provenant de la forêt ;
- **les nombreux jardins privés** qui donnent un aspect verdoyant à la commune et en particulier l'ambiance propre du quartier du Bois Saint Denis.

Continuités écologiques :

Les milieux forestiers sont composés d'un réservoir de biodiversité majeur, la forêt de Chantilly et

de corridors inter ou intra forestiers reliant les différents massifs boisés. Les corridors forestiers reliant la forêt de Chantilly à la forêt d'Halatte sont d'une importance nationale notamment pour les espèces tels que le Cerf, le Chevreuil, les reptiles, les batraciens, etc.

Les milieux aquatiques et humides sont quant à eux composés des deux cours d'eau la Nonette ainsi que des zones humides associées.

Les principaux éléments fragmentants sont la voie ferrée et les ouvrages hydrauliques qui font obstacle à l'écoulement des eaux. Cependant, la voie ferrée pourrait également jouer le rôle d'un corridor écologique potentiel notamment pour les reptiles.

PAYSAGE ET PATRIMOINE BATI

La commune de Chantilly est située sur l'entité paysagère du « plateau du Valois Multien forestier » caractérisée par la présence de très grandes forêts domaniales et de boisements privés.

La commune se découpe en quatre unités paysagères :
- la forêt de Chantilly qualifiée d'espace forestier ;
- les espaces et infrastructures liés aux activités touristiques et hippiques ;
- l'espace urbain ;
- la vallée de la Nonette.

Chantilly, encadrée par les vallées de la Nonette et de la Thève, possède de grandes allées forestières qui forment des perspectives mettant en valeur le château de Chantilly.

9 zones de sensibilité archéologiques sont présentes sur la commune de Chantilly : Occupation de l'époque romane, château, structure funéraire, substruction indéterminée, édifice religieux, occupation médiévale, zone à potentiel archéologique et diagnostic archéologique.

7 bâtiments sont protégés au titre des monuments historique :
- Parc du domaine de Chantilly (inscrit et classé) ;
- Pavillon de Manse (classé) ;
- Église Notre-Dame de l'Assomption (classé) ;
- Parc du domaine de Chantilly (inscrit) ;
- La Faisanderie (inscrit) ;
- Hippodrome (tribune public) (inscrit) ;
- Ancien Hôtel Spoelberch de Lovenjoul (inscrit) ;
- Table du Roi, dit Poteau de la Table (inscrit).

Au-delà de ces immeubles protégés Chantilly possède un patrimoine bâti riche avec :
- plusieurs immeubles du XVIIème siècle avec les maisons d'officiers (avenue Bouteiller, rue Connétable, etc.) ;
- plusieurs bâtisses patronales du XIXème (rue des otages, rue de l'embarcadère, etc.) ;
- les bâtiments liés à l'activité hippique (tribune, écuries, etc.) ;
- les maisons néo-normandes ;
- les immeubles collectifs haussmanniens ;
- les maisons art déco ;
- etc.

RISQUES ET NUISANCES

- Risque d'inondation :

Le risque d'inondation est présent via le risque de remontée de nappe phréatique.

- Risque de mouvement de terrain

Quatre cavités souterraines (carrières) sont présentes sur la commune.
Le risque retrait et gonflement d'argiles est faible et localisé sur la Nonette.

- Nuisances sonores

Les nuisances sonores sont principalement dues aux infrastructures linéaires avec : la voie ferrée, les D1016, D924, D909.

- Risque de transport de matières dangereuses

3 axes de transports concentrent le risque de transport de matières dangereuses : la voie de chemin de fer, la D1016 et les gazoducs.

- Sols pollués

Selon la base de données BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics), 1 site est pollué (agence d'EDF/GDF). 50 sites sont identifiés dans la base de données BASIAS (Base de données d'anciens sites industriels et activités de services), ils sont localisés de manière uniforme dans le tissu urbain.
La collecte des déchets ménagers, des déchets recyclables et es déchets verts se fait en porte à porte. Trois déchetteries sont gérées par la communauté de communes à Lamorlaye, à Creil, et à Saint Leu d'Esserent.

AIR ET ENERGIE

Une campagne de mesure a été réalisée en 2009 sur la commune de Chantilly. La moyenne annuelle de ces émissions reste inférieure aux valeurs limites de l'article R221-1 du code de l'environnement. Les mesures relevées restent en cohérence avec les autres villes du département.

En 2013, l'indice de la ville de Chantilly a varié entre 2 et 9, c'est-à-dire entre une qualité de l'air très bonne à mauvaise. Les principaux pics de pollution ont eu lieu fin janvier avec un indice de 9 sur 10.

Aucun chiffre lié aux consommations énergétiques n'est disponible à l'échelle de la commune. La baisse de la consommation de gaz dans les bâtiments publics est tout de même à souligner, - 27% entre 2009 et 2011.

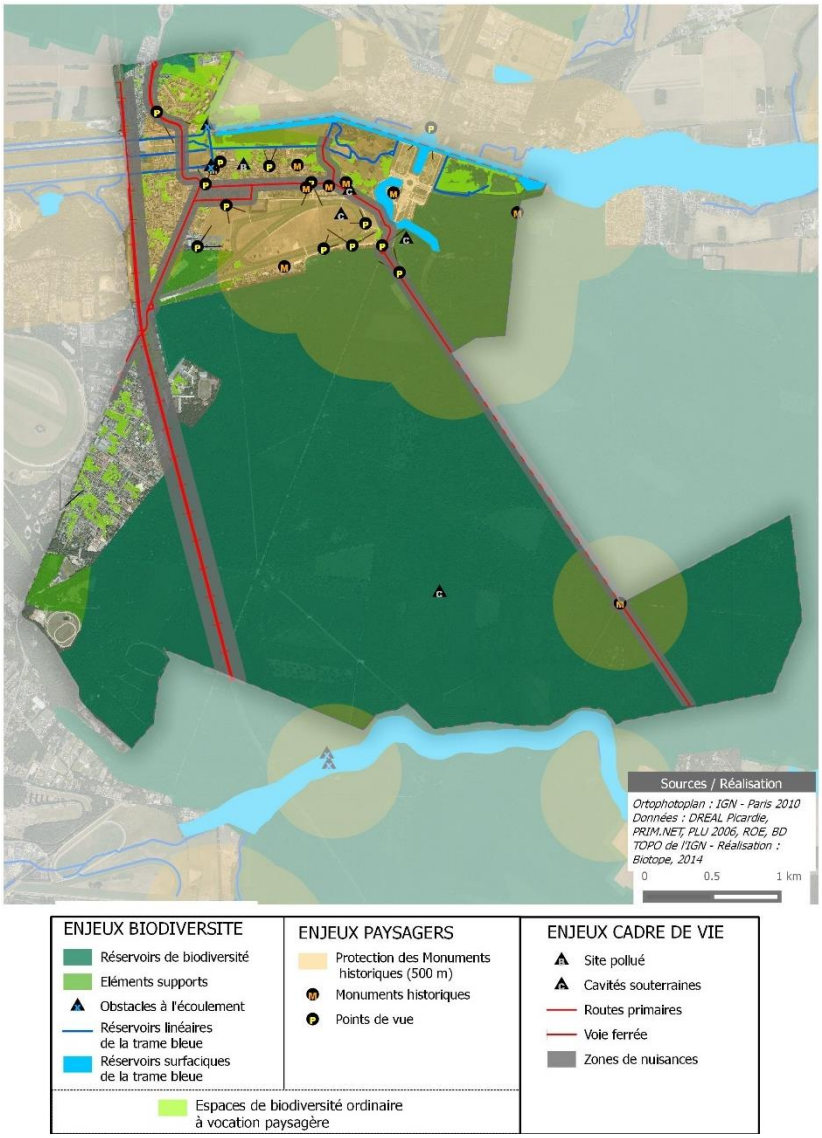
Aucun chiffre lié à la production d'énergie renouvelable n'est disponible à l'échelle de la commune.

SYNTHESE DES ENJEUX

Suite à l'état initial de l'environnement, 7 enjeux ont été identifiés sur la commune :

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel : la forêt et ses lisières, les zones humides, les arbres remarquables, les cours d'eau et les vallées, les cônes de vues ;
- Préserver les continuités écologiques identifiée à l'échelle de Chantilly ;
- Maintenir la forêt en tant que lieu historique, touristique et hippique mais aussi en tant qu'espace naturel de grande valeur ;
- Préserver la population de tous risques et nuisances ;
- Préserver et mettre en valeur un paysage à haute valeur historique et patrimoniale ;
- Réduire la consommation énergétique et les pollutions en favorisant des modes de déplacements doux et en améliorant les performances énergétiques des bâtiments ;

- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas augmenter le ruissellement de surface.



4. Incidences notables des pièces du PLU sur l'environnement

1. Incidences notables du PADD

Le PADD intègre tous les enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement. Le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique, la préservation du cadre et la maitrise des risques et nuisances de vie sont mis en avant.

L'incidence du PADD sur l'environnement est positive.

2. Incidences notables du zonage

Aucun espace agricole ou naturel n'est consommé au profit de zone urbaine. L'ensemble des milieux naturels sont référencés en zones naturelles. Le projet de PLU se fonde sur l'urbanisation des dents creuses et des friches urbaines, les grandes parcelles potentiellement divisibles et la densification.

Pour toutes ces raisons le PLU de Chantilly présente une incidence faible à nulle sur l'environnement.

3. Incidences notables du règlement

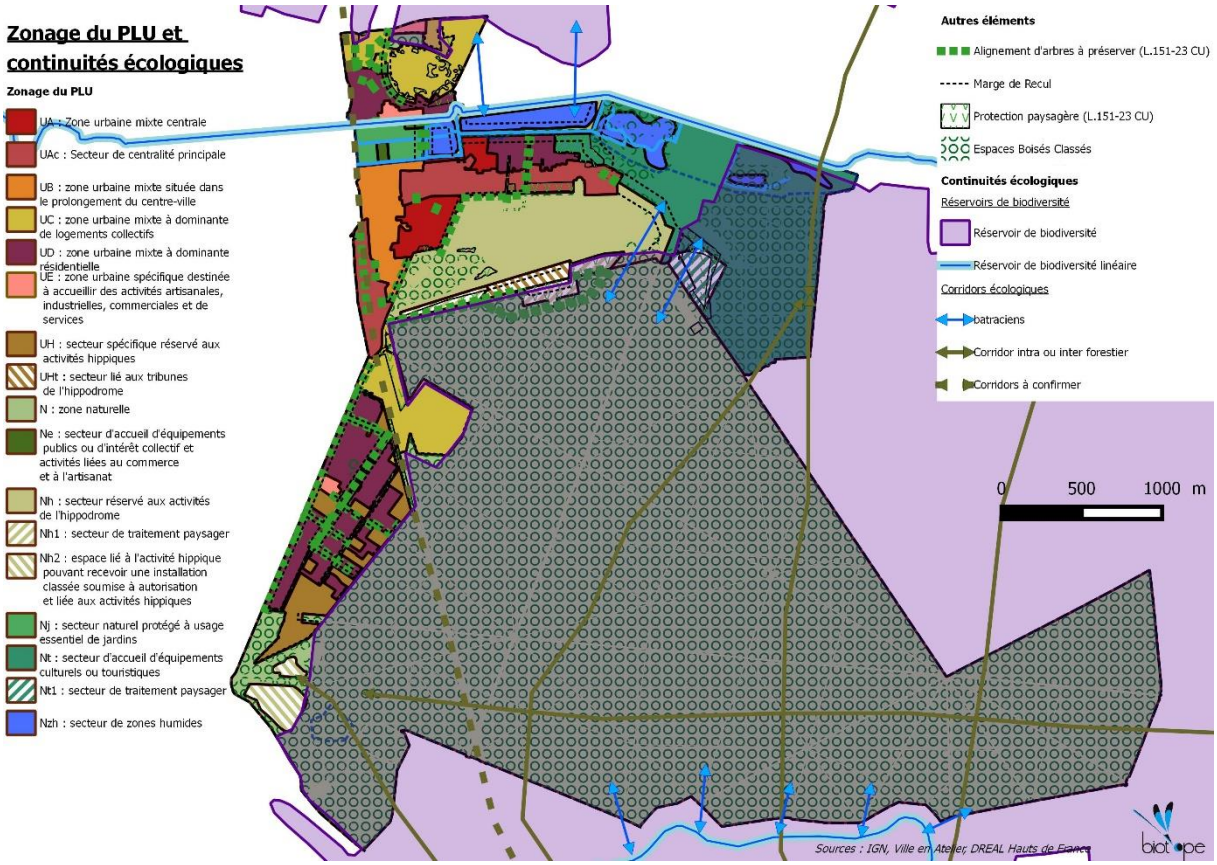
Le règlement intègre l'ensemble des enjeux identifiés dans l'état initial avec les prescriptions et préconisations spécifiques pour chacun des thèmes de l'état initial.

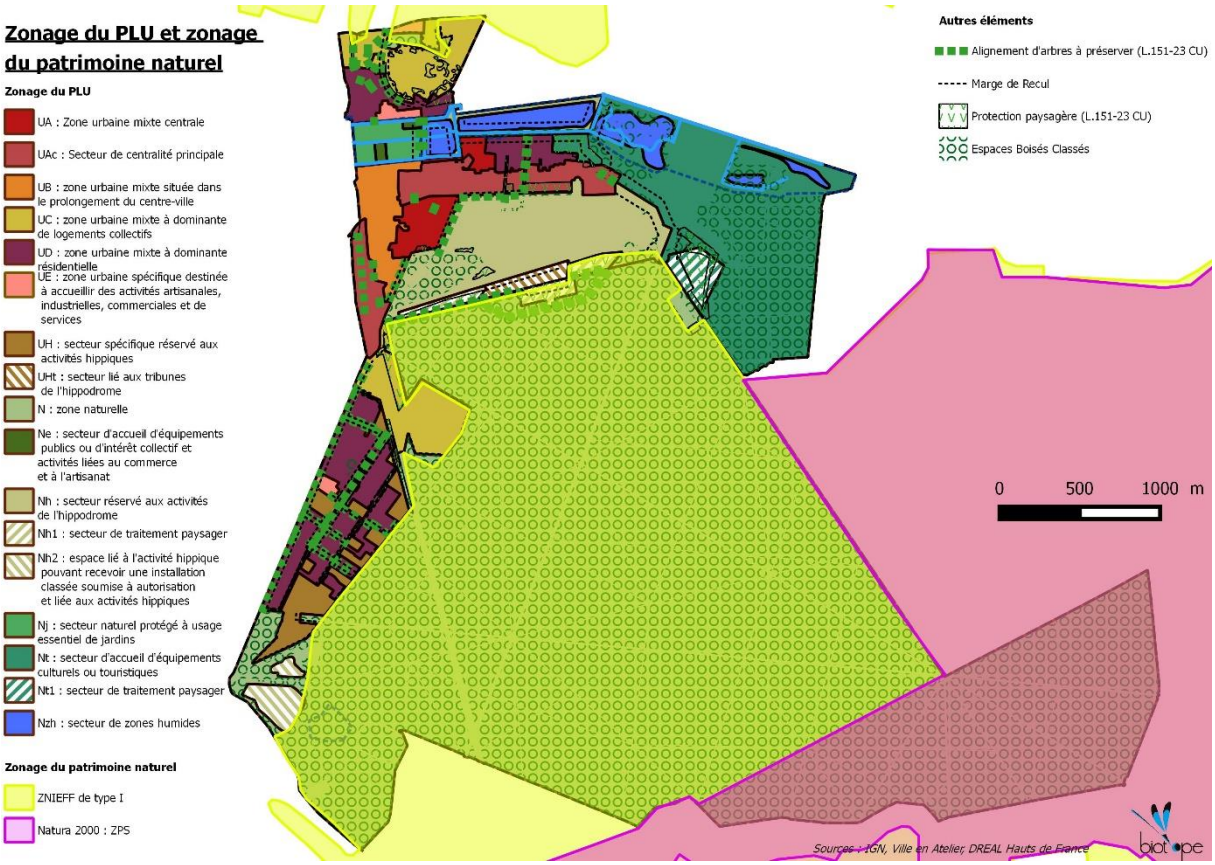
L'incidence du règlement présente une incidence faible à nulle sur l'environnement.

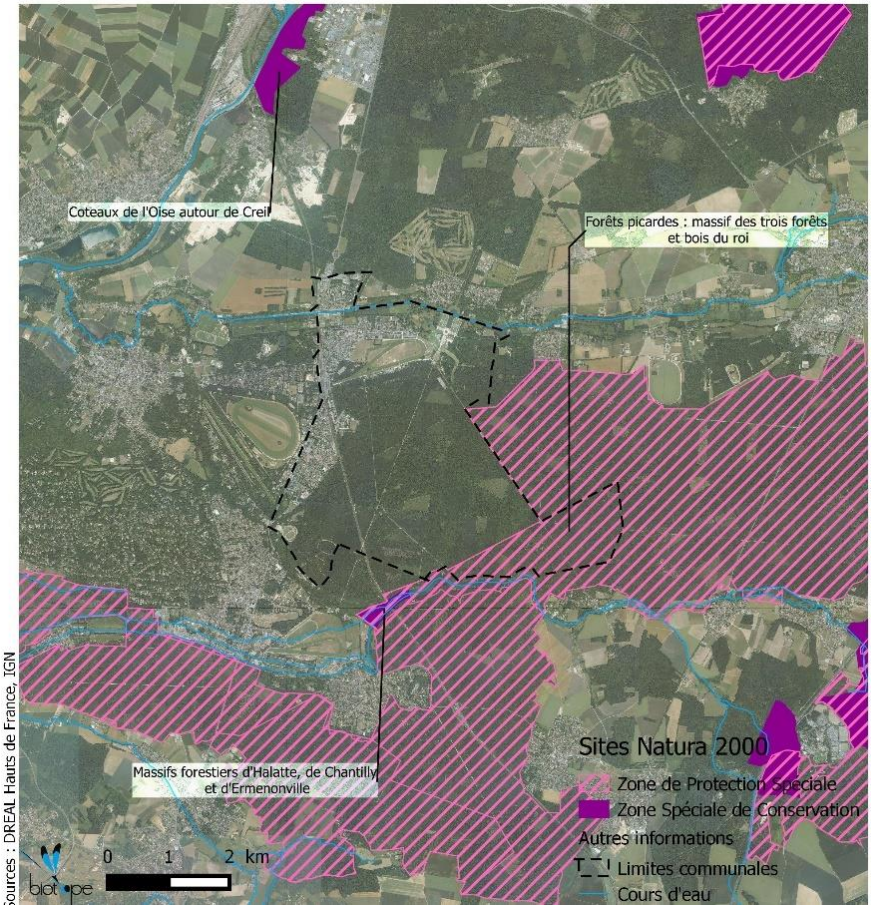
4. Analyse des incidences sur l'environnement par thématique environnementale

Le tableau ci-dessous synthétise l'ensemble des incidences par thématique environnementale.

Thématiques	Incidences
Géologie, hydrogéologie et climat	Incidence nulle.
L'eau et les milieux humides	Incidence faible à nulle.
Les milieux naturels	Incidence faible à nulle.
Paysage et patrimoine bâti	Incidence nulle.
Risques et nuisances	Incidence faible à nulle.
Air et énergie	Incidence nulle à positive.


Zonage du PLU et continuités écologiques
Zonage du PLU
UA : Zone urbaine mixte centrale
UAc : Secteur de centralité principale
UB : zone urbaine mixte située dans le prolongement du centre-ville
UC : zone urbaine mixte à dominante de logements collectifs
UD : zone urbaine mixte à dominante résidentielle
UE : zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services
UH : secteur spécifique réservé aux activités hippiques
UHt : secteur lié aux tribunes de l'hippodrome
N : zone naturelle
Ne : secteur d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif et activités liées au commerce et à l'artisanat
Nh : secteur réservé aux activités de l'hippodrome
Nh1 : secteur de traitement paysager
Nh2 : espace lié à l'activité hippique pouvant recevoir une installation classée soumise à autorisation et liée aux activités hippiques
Nj : secteur naturel protégé à usage essentiel de jardins
Nt : secteur d'accueil d'équipements culturels ou touristiques
Nt1 : secteur de traitement paysager
Nzh : secteur de zones humides
Autres éléments
Alignement d'arbres à préserver (L.151-23 CU)
Marge de Recul
Protection paysagère (L.151-23 CU)
Espaces Boisés Classés
Continuités écologiques
Réservoirs de biodiversité
Réservoir de biodiversité
Réservoir de biodiversité linéaire
Corridors écologiques
batraciens
Corridor intra ou inter forestier
Corridors à confirmer
0
500
1000 m
Sources : IGN, Ville en Atelier, DREAL Hauts de France
biotope


Zonage du PLU et zonage du patrimoine naturel
Zonage du PLU
UA : Zone urbaine mixte centrale
UAc : Secteur de centralité principale
UB : zone urbaine mixte située dans le prolongement du centre-ville
UC : zone urbaine mixte à dominante de logements collectifs
UD : zone urbaine mixte à dominante résidentielle
UE : zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services
UH : secteur spécifique réservé aux activités hippiques
UHt : secteur lié aux tribunes de l'hippodrome
N : zone naturelle
Ne : secteur d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif et activités liées au commerce et à l'artisanat
Nh : secteur réservé aux activités de l'hippodrome
Nh1 : secteur de traitement paysager
Nh2 : espace lié à l'activité hippique pouvant recevoir une installation classée soumise à autorisation et liée aux activités hippiques
Nj : secteur naturel protégé à usage essentiel de jardins
Nt : secteur d'accueil d'équipements culturels ou touristiques
Nt1 : secteur de traitement paysager
Nzh : secteur de zones humides
Zonage du patrimoine naturel
ZNIEFF de type I
Natura 2000 : ZPS
Autres éléments
Alignement d'arbres à préserver (L.151-23 CU)
Marge de Recul
Protection paysagère (L.151-23 CU)
Espaces Boisés Classés
0 500 1000 m
Sources : IGN, Ville en Atelier, DREAL Hauts de France
biotope


Coteaux de l'Oise autour de Creil
Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi
Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville
Sites Natura 2000
Zone de Protection Spéciale
Zone Spéciale de Conservation
Autres informations
Limites communales
Cours d'eau
0 1 2 km
biotope
Sources : DREAL Hauts de France, IGN

5. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le site Natura 2000 et mesures liées

Ce chapitre a pour objectif de dresser l'analyse des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000 : « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi » (FR 2212005), « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » (FR 2200380) et « Coteaux de l'Oise autour de Creil » (FR 2200379).
Un seul site Natura 2000, Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi, est situé en partie au sein du territoire communal. Douze espèces d'intérêt communautaire ont été à l'origine de la désignation de ce site. Le projet de PLU prévoit de classer le site en zone N, aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est donc prévue au sein de ces emprises. Par conséquent, le PLU n'engendrera pas d'incidence négative significative sur le site Natura 2000, ni sur les espèces d'intérêt communautaire ayant été à l'origine de sa désignation. Le projet de PLUi ne remet pas en cause les objectifs de conservation identifiés dans le DOCOB du site Natura 2000.

Deux autres sites se trouvent à proximité de la commune :

- FR 2200380 – « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » (400 m au Sud) : 11 espèces et 18 habitats d'intérêt communautaire ;
- FR 2200379 – « Coteaux de l'Oise autour de Creil » (environ 3 km au Nord) : 2 espèces et 6 habitats d'intérêt communautaire.

Les sites Natura 2000 sont en dehors de la commune de Chantilly. Le PLU de Chantilly n'engendre donc aucune destruction d'habitat d'intérêt communautaire, d'habitat d'espèce d'intérêt communautaire ou de destruction d'espèce d'intérêt communautaire. Etant donné les espèces ayant été à l'origine de la désignation du site, la distance à laquelle se trouve les sites Natura 2000 par rapport à la commune aucune incidence n'est notable.

En conclusion, l'incidence globale du projet de PLU est évaluée comme non significative sur les sites Natura 2000. Le projet de PLU n'est ainsi pas de nature à compromettre les engagements de l'Etat français vis-à-vis de la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire du site concerné.

6. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

La séquence « éviter, réduire, compenser » les impacts sur l'environnement concerne l'ensemble des thématiques environnementales, et en particulier les milieux naturels. Elle s'applique, de manière proportionnée aux enjeux, à tous types de plans, programmes et projets. Si des impacts ont été démontrés, il s'agit de mettre en œuvre les mesures permettant d'abord d'éviter au maximum d'impacter l'environnement, puis de réduire au maximum les impacts qui ne peuvent pas être évités. Finalement, s'il y a un impact résiduel significatif sur des espèces de faune et de flore, leurs habitats, ou des fonctionnalités écologiques, alors les porteurs de projet devront les compenser « en nature » en réalisant des actions de conservation de la nature favorables à ces mêmes espèces, habitats et fonctionnalités.

Tout au long de son processus d'élaboration, le projet de PLU a été réinterrogé au regard des enjeux environnementaux présents sur le territoire. Ainsi, des mesures d'évitement et de réduction ont été intégrées dans le processus d'élaboration du projet, elles sont listées dans le tableau ci-dessous :

Type de mesures	Thématique	Mesures
Evitement	Zones humides	Intégration des zones humides effectives inventoriées par le SAGE de la Nonette au sein du zonage (Nzh) avec interdiction de toute nouvelle construction et extension, remblais, déblais, affouillement et exhaussement.
	Continuité écologiques	Réservoirs de biodiversité intégrés en zone N avec interdiction de clôture imperméable à la petite faune et non végétalisée. Corridors identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2°. Vallée de la Nonette identifiée en zone N.
Réduction	Zones humides	Repérage graphique des zones humides potentielles.
	Risque inondation	Zones d'aléa fort retranscrites sur le plan de zonage avec interdiction de sous-sol.
	Risque mouvement de terrain	Cavités souterraines retranscrites sur le plan de zonage assorti de préconisations pour la réalisation d'étude géotechnique.
	Patrimoine naturel	Prescriptions pour la plantation de haies d'essence locale. Interdiction de clôtures non végétalisée en zone N. Marge de recul imposée de 50 m par rapport au canal St-Jean. Marge de recul de 50 m par rapport au massif forestier de Chantilly.
	Eaux pluviales	Préconisation pour une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Prescriptions pour favoriser l'infiltration des eaux pour les places de stationnement.
	Energie et climat	Préconisations pour l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Préconisations pour que les constructions nouvelles prennent en compte les principes de développement durable : matériaux renouvelables et recyclables, récupération d'eau de pluie, isolation thermique, énergie renouvelable et orientation bioclimatique des bâtiments.

7. Définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement

La mise en œuvre du PLU devra être évaluée au plus tard six ans après son adoption. La finalité sera le maintien en vigueur ou sa révision, en fonction des résultats observés. Le PLU intègre donc un dispositif de suivi basé principalement sur le recours à des « indicateurs de suivi », c'est-à-dire une série de données environnementales, qualitatives et/ou quantitatives, qui doivent être reproductibles à intervalles réguliers.

Afin de suivre les éventuelles incidences, les indicateurs ont été proposés dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Thème	Indicateurs	Objectif du suivi
Analyse, consommation et équilibre entre les différents espaces	Évolution de l'occupation du sol	Maintien d'une croissance raisonnée préservant les espaces naturels
Eau et milieux humides	Zones humides identifiées par le SAGE	Préservation des zones humides identifiées
	Qualité des eaux de surface	Amélioration de la qualité des eaux de surface
Milieux naturels	Zonage du patrimoine naturel	Maintien des espaces d'intérêt écologique particulier
	Surface de boisements	Maintien du massif forestier
	Surface espaces verts urbains	Maintien des espaces verts interstitiels
Paysage	Protection des alignements d'arbres	Maintien des alignements d'arbres
	Arbres remarquables	Maintien des arbres remarquables
	Zonage du patrimoine paysager	Maintien de la qualité paysagère
	Monuments historiques	Maintien de la qualité paysagère
	Autres monuments bâtis protégés	Maintien de la qualité paysagère
Nuisances et risques	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	Limiter les populations exposées aux risques
	Évolution des sols pollués	Améliorer la prise en compte de la pollution des sols
Énergie et climat	Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie…)	Diminution de la consommation annuelle d'électricité et des nouvelles pratiques
	Émission de polluants	Diminution des émissions polluantes
	Cheminements doux	Diminution des émissions polluantes
	Linéaire de pistes cyclables	Diminution des émissions polluantes
Total indicateur	17	

9ème partie : DESCRIPTION DE LA METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. Description de la méthodologie

1. L'état initial de l'environnement

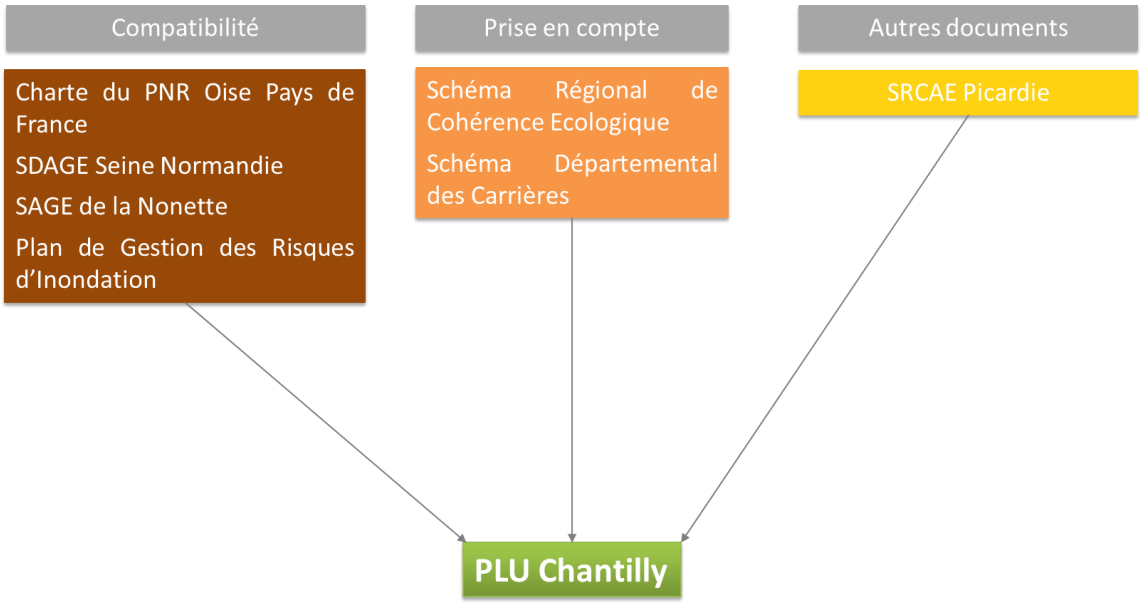
L'état initial de l'environnement s'est basé sur les données et études disponibles. Il a été réalisé en 2014 et mis à jour en octobre 2015. Le tableau suivant synthétise les différents éléments utilisés et synthétisés dans l'état initial de l'environnement.

Thématiques	Documents, base de données
Transversal	Porter à Connaissance de l'État (PAC) Charte du PNR Oise Pays de France Agenda 21 de Chantilly Étude urbaine PNR Oise Pays de France Schéma Départemental des carrières
Occupation du sol	MOS 2010 et 2002
Eau et milieux humides	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nonette Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie Règlement d'assainissement Schéma d'assainissement
Milieux naturels	DOCOB Natura 2000 Fiches ZNIEFF Révision d'aménagement forestier 2005-2020- Forêt du Domaine de CHANTILLY Préserver, restaurer, gérer la trame inter forestière en sud-Picardie Le PNR Oise Pays de France : fragmentation du territoire et réseaux écologiques Plan de gestion de la prairie et de la zone humide de l'Ile de l'Eau Minérale du Pavillon de Manse à Chantilly (60) Espèces exotiques envahissantes PNR Oise Pays de France
Paysage et patrimoine bâti	Base Mérimée DREAL Picardie Dossier de ZPPAUP, 1987
Nuisances et risques	Risques majeurs : ministère de l'écologie et du développement durable / Direction de la prévention des pollutions et des risques - www.prim.net. Données du BRGM sur l'aléa remonté de nappe, retrait et gonflement d'argiles et cavités souterraines Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) Recensement des sites potentiellement pollués : BRGM (bases de données BASIAS et BASOL) Bilan déchets 2013 Chantilly Plan de Gestion des Risques Inondation
Air et énergie	Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) Campagne de mesure de la qualité de l'air à Chantilly

2. Cohérence externe

Étant donné l'absence de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) sur le territoire, le PLU doit démontrer sa compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur. Le schéma ci-dessous résume les différents documents à analyser. La Charte du PNR Oise Pays de France n'a pas été analysée étant donné que ce document n'est pas approuvé au moment de la rédaction du présent dossier.

Après une présentation synthétique des objectifs de chaque document traité, une lecture analytique a été réalisée pour définir les éléments de cohérence et/ou de divergence avec le PLU. L'ensemble des



prescriptions, préconisations, orientations et dispositions des différents documents cités ci-dessus avaient déjà été pris en compte dès l'état initial de l'environnement.

3. Impacts du PLU sur l'environnement

L'évaluation des impacts du PLU sur l'environnement s'est faite tout long de la démarche d'élaboration du projet. Plusieurs échanges ont eu lieu entre la ville, le cabinet VEA et Biotope afin de proposer un projet ayant des impacts limités sur l'environnement. Ainsi, les préconisations de mesures environnementales ont été effectuées au fur et à mesure de l'élaboration du PLU, dans un processus itératif afin d'éviter voire réduire les impacts.

Dans le présent rapport, l'analyse des incidences a consisté en la confrontation entre les différentes pièces constitutives du PLU (OAP, PADD, zonage et règlement) et les principaux enjeux environnementaux définis dans l'état initial afin d'estimer les effets prévisibles, positifs, négatifs et incertains. Dans une première partie, l'analyse est présentée pour chacune des pièces du PLU (PADD, OAP, zonage et règlement) en fonction de chacune des grandes thématiques environnementales. Dans une seconde partie, la synthèse des incidences est présentée pour chaque thématique environnementale.

4. Incidences sur les sites Natura 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 du projet de PLU a consisté en la confrontation entre les objectifs du site Natura 2000 et les orientations du PLU. Ainsi, l'évaluation des incidences s'est déroulée de la manière suivante :

- Identification des sites Natura 2000 potentiellement concernés par l'évaluation : identification des sites situés au sein ou adjacents au territoire ;

- Présentation des sites concernés, des habitats et espèces d'intérêt communautaire ayant été à l'origine de la désignation du site au réseau Natura 2000 ;
- Identification des interactions entre le projet de PLU et les sites Natura 2000 concernés : confrontation entre le zonage du PLU et les emprises du site Natura 2000, analyse du règlement.
- Évaluation des incidences identifiées et conclusion.

5. Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi consiste à proposer plusieurs indicateurs simples et faciles d'accès qui permettront de suivre l'évolution du territoire au regard des enjeux environnementaux. Pour cela 17 indicateurs ont été présentés, renseignant toutes les thématiques environnementales. Les indicateurs sont détaillés de la façon suivante nom, état initial, unité, effet du suivi recherché et source.

2. Sources utilisées

Différentes sources ont été utilisées pour réaliser cette évaluation environnementale :

- Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, dont les dispositions sont codifiées au sein de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme.
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2010-2015
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2016-2021
- Charte du PNR Oise Pays de France 2004-2014
- Avant-projet de Charte 2016-2028 du PNR Oise Pays de France
- Projet du Plan de Gestion des Risques Inondations
- ATMO Picardie
- PNR Oise Pays de France
- Météo France.
- Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).
- Bases de données Basol (Ministère en charge de l'environnement) et Basias (Bureau de Recherche Géologique et Minière)
- Recherches Géologiques et Minières – BRGM).
- Dossier Départemental des Risques Majeurs 60 (DDRM).
- BRGM : Aléas, risques naturels et technologiques.
- Directive européenne n° 96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses, dite directive
- Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).
- Schéma départemental des carrières de l'Oise
- Site internet de la DREAL Picardie

Commune de Chantilly

Ville de Chantilly
Ville d'Art et d'Histoire

11, avenue du Maréchal Joffre
60500 CHANTILLY
Courriel : maire@ville-chantilly.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHANTILLY

220094

Rendu exécutoire
le

Modification n°1

NOTICE EXPLICATIVE VALANT RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :

Juin
2025

D

PLU approuvé le 31 mars 2017 - Études initiales réalisées par vea - Urbanisme & Architecture

MODIFICATION N°1 - APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du : 19 Juin 2025

Urbanistes :

Mandataire : AET

12-14, rue Saint-Germain - 60200 COMPIÈGNE
Téléphone : 03 44 20 28 67
Courriel : aet.geometres@orange.fr

Equipe d'étude :

M. Danse (Géog-Urb) - Agence d'Urbanisme ARVAL

Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Département de l'Oise (60)

COMMUNE DE CHANTILLY

Ville de Chantilly
Ville d'Art et d'Histoire

2 - NOTICE DE PRÉSENTATION ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU DE RAPPORT DE PRÉSENTATION

AET
SARL de Géomètres Experts
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

12-14, rue St Germain
60200 Compiègne
Tel : 03 44.20.28.67

134, rue Neuve
60190 La Neuville-Roy
Tel : 03 44.77.62.30

E-mail : aet.geometres@orange.fr

SOMMAIRE :

PREAMBULE 3

CONTEXTE JURIDIQUE 3

CHAPITRE I - EVOLUTIONS ENVISAGEES DU DOCUMENT D'URBANISME 4

1. AJOUT DE NOUVEAUX ELEMENTS PROTEGES 4
2. CREATION DE NOUVEAUX EMPLACEMENTS RESERVES 12
3. MODIFICATIONS MINEURES DU REGLEMENT 15
4. CREATION DE NOUVELLES OAP AU NIVEAU DU SECTEUR COQ CHANTANT 25
5. MODIFICATION DES OAP « MANSE » 29
6. CREATION DE NOUVELLES OAP AU NIVEAU DE L'ACTUELLE RESIDENCE DE LA FORET 33
7. DIVERSES MODIFICATIONS MINEURES DU DOCUMENT 39

CHAPITRE II – ÉVALUATION DES INCIDENCES POSSIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES 41

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE 41
2. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSEES 44
3. INCIDENCES SUR LES RISQUES 46

PREAMBULE

Le Conseil Municipal de la commune de CHANTILLY a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 31 mars 2017. La commune appartient à la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne et n'est pas soumise aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Après quelques années d'utilisation, la municipalité souhaite procéder à des modifications mineures d'ordre rédactionnel et graphique du PLU. Une procédure de modification simplifiée a été lancée en ce sens. Par la suite, la commune a souhaité intégrer de nouvelles modifications à son projet. Ces dernières n'entraient plus dans le champ d'application de la modification simplifiée et la procédure a évolué vers une modification de droit commun.

Le présent rapport s'attache à présenter et justifier les évolutions envisagées par la Municipalité de Chantilly.

CONTEXTE JURIDIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, d'initiative communale en ce qui concerne Chantilly. Il régit les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. C'est le document de base de la planification urbaine. Ce document peut évoluer suivant plusieurs types de procédures en fonction de l'importance des modifications envisagées :

- La procédure de révision, définie aux articles L153-31 à L153-35 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure est appropriée dans les cas suivants : changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; ouvrir à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme indique que *« sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »*

- La procédure de modification avec enquête publique, définie à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, est quant à elle appropriée dans les cas suivants : pour majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; diminuer ces possibilités de construire ; réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

- La modification selon une procédure simplifiée avec mise à disposition du public, définie aux articles L153-45 et L153-46 du Code de l'Urbanisme est appropriée dans les autres cas et lorsque le projet de modification a pour objet la rectification d'une ou plusieurs erreur(s) matérielle(s).

L'enquête publique a été réalisée du 24 février 2025 au 26 mars 2025. Durant cette enquête, 5 observations ont été réalisées (1 par courriel, 2 par lettres et 2 sur le registre). Préalablement à la réalisation de cette enquête publique, les partenaires publics ont été consultés : la CCI de l'Oise ains que le Conseil Départemental de l'Oise ont émis des remarques.

Les différents ajustements réalisés pour tenir compte de l'avis des PPA et de certaines remarques effectuées durant l'enquête publique sont présentés sous forme d'encart vert. Les justifications des ajustements sont détaillées dans le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur.

CHAPITRE 1 - ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES DU DOCUMENT D'URBANISME

Le présent document présente les différentes évolutions envisagées au sein du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur.

Une partie des évolutions porte sur des adaptations mineures du règlement graphique ainsi que du règlement écrit tandis que l'autre partie porte principalement sur la création d'emplacements réservés et de nouvelles Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'encadrer le développement de secteurs stratégiques afin de concilier optimisation du foncier disponible et préservation de la qualité paysagère, environnementale et patrimoniale des sites concernés conformément à l'orientation n° 1 – objectif n° 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables « densifier de façon raisonnée les secteurs présentant un potentiel d'évolution ». Sur ce point, il est précisé que ce même objectif du PADD prévoyait une population de 12 000 habitants à l'horizon 2027. Pourtant, selon les dernières données INSEE, la population communale était de 10 652 habitants en 2021 malgré une production de logements légèrement supérieure à ce que prévoit le PADD. La présente procédure ne changera donc pas les orientations définies par le PADD.

1. AJOUTS DE NOUVEAUX ELEMENTS PROTEGES :

La ville de Chantilly dispose d'un patrimoine aussi riche que diversifié qu'il convient de protéger et de valoriser. Au sein du document en vigueur, plus de 150 éléments de patrimoine (bâti et non-bâti) ont été protégés. La commune souhaite aujourd'hui renforcer cette liste en ajoutant différents éléments.

Suivant les évolutions décrites dans la présente partie, les pièces suivantes sont modifiées :

- Annexe 11 – Identification du patrimoine bâti et non bâti, remarquable
- 5.b Plan n° 2 – Protection des formes urbaines, du patrimoine architectural et végétal – Plan général 1/6500ème
- 5.b Plan n° 2 – Protection des formes urbaines, du patrimoine architectural et végétal – Zoom 1 – 1/2500ème (échelle qui passera au 1/2000ème à l'issue de la présente modification)
- 5.b Plan n° 2 – Protection des formes urbaines, du patrimoine architectural et végétal – Zoom 2 – 1/2500ème (échelle qui passera au 1/2000ème à l'issue de la présente modification)

1.1. AJOUT DE PLUSIEURS ÉLÉMENTS PAYSAGERS PROTÉGÉS

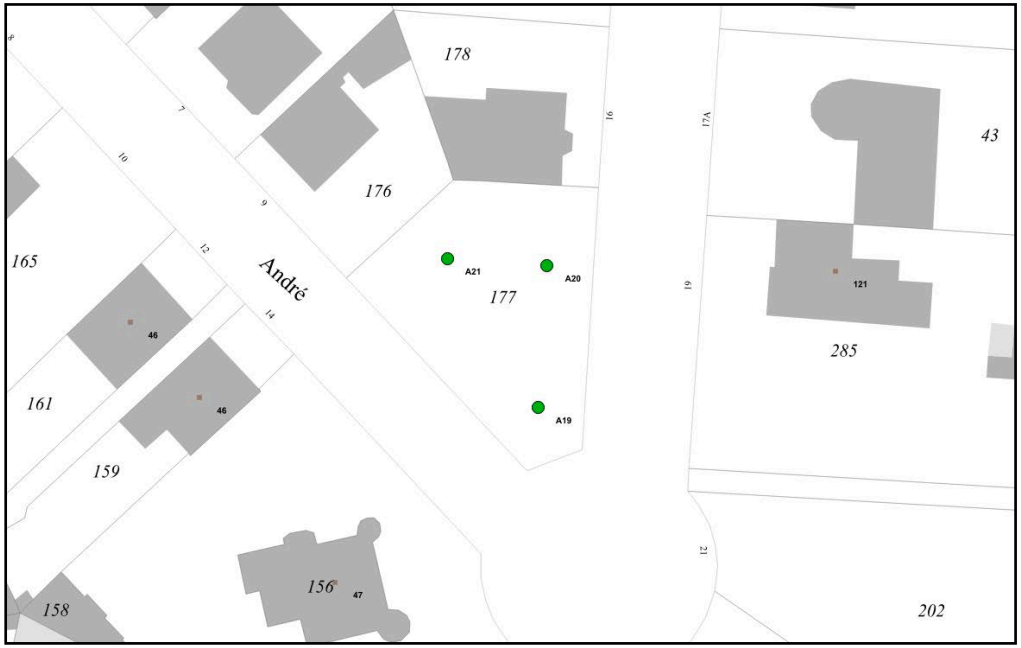
A la demande de la propriétaire, il est envisagé de protéger un cèdre du Liban afin de garantir son maintien dans le temps. Situé 5 rue des cascades au fond de la parcelle AE n° 253, il portera le numéro d'identification A18 et viendra s'ajouter à la liste des éléments protégés du secteur Connétable.



Extrait de la cartographie des éléments protégés après évolution



D’autres éléments protégés vont être ajoutés au niveau de la parcelle AI n° 177 à l’angle de l’avenue Aumont et de la rue André. En effet, il existe actuellement de nombreux végétaux sur la parcelle qui contribuent à renforcer la qualité paysagère du secteur. La volonté communale étant de préserver cette trame végétale, les arbres de haute tige sont protégés. Ils porteront les numéros d'identification A19, A20 et A21 et viendront s'ajouter à la liste des éléments protégés des secteurs Joffre et Verdun.



Extrait de la cartographie des éléments protégés après évolution



1.2. AJOUT DE PLUSIEURS BATIMENTS PROTEGES

A la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, une bâtisse et sa dépendance vont être protégées afin de garantir leur maintien. Situées 19 Avenue Aumont sur la parcelle AI n° 285, elles porteront le numéro d'identification 122 et viendront s'ajouter à la liste des éléments protégés des secteurs Joffre et Verdun.





Extrait de la cartographie des éléments protégés après évolution

Une deuxième bâtisse de l'Avenue Aumont sera protégée afin de garantir son maintien. Située au 6-8 Avenue Aumont sur les parcelles AI 182 et 183, elle portera le numéro d'identification 123 et viendra s'ajouter à la liste des éléments protégés des secteurs Joffre et Verdun.





Extrait de la cartographie des éléments protégés après évolution

Une troisième bâtisse, sera protégée afin de garantir son maintien pour l'intérêt architectural qu'elle présente et notamment pour ses modénatures caractéristiques. Située au 26 rue de Gouvieux sur la parcelle AC 174, elle portera le numéro d'identification 124 et viendra s'ajouter à la liste des éléments protégés des secteurs Joffre et Verdun.





Extrait de la cartographie des éléments protégés après évolution

Une quatrième bâtisse, située 28 rue d'Orgemont sera protégée afin de garantir son maintien. Située sur la parcelle AI n° 73, elle portera le numéro d'identification 125 et viendra s'ajouter à la liste des éléments protégés des secteurs Joffre et Verdun.





Extrait de la cartographie des éléments protégés après évolution

Une quatrième bâtisse, située 10-12 Avenue Joffre sera protégée afin de garantir son maintien. Située sur les parcelles AD 20, 21 et 22, elle portera le numéro d'identification 121 et viendra s'ajouter à la liste des éléments protégés du secteur Connétable.





Extrait de la cartographie des éléments protégés après évolution

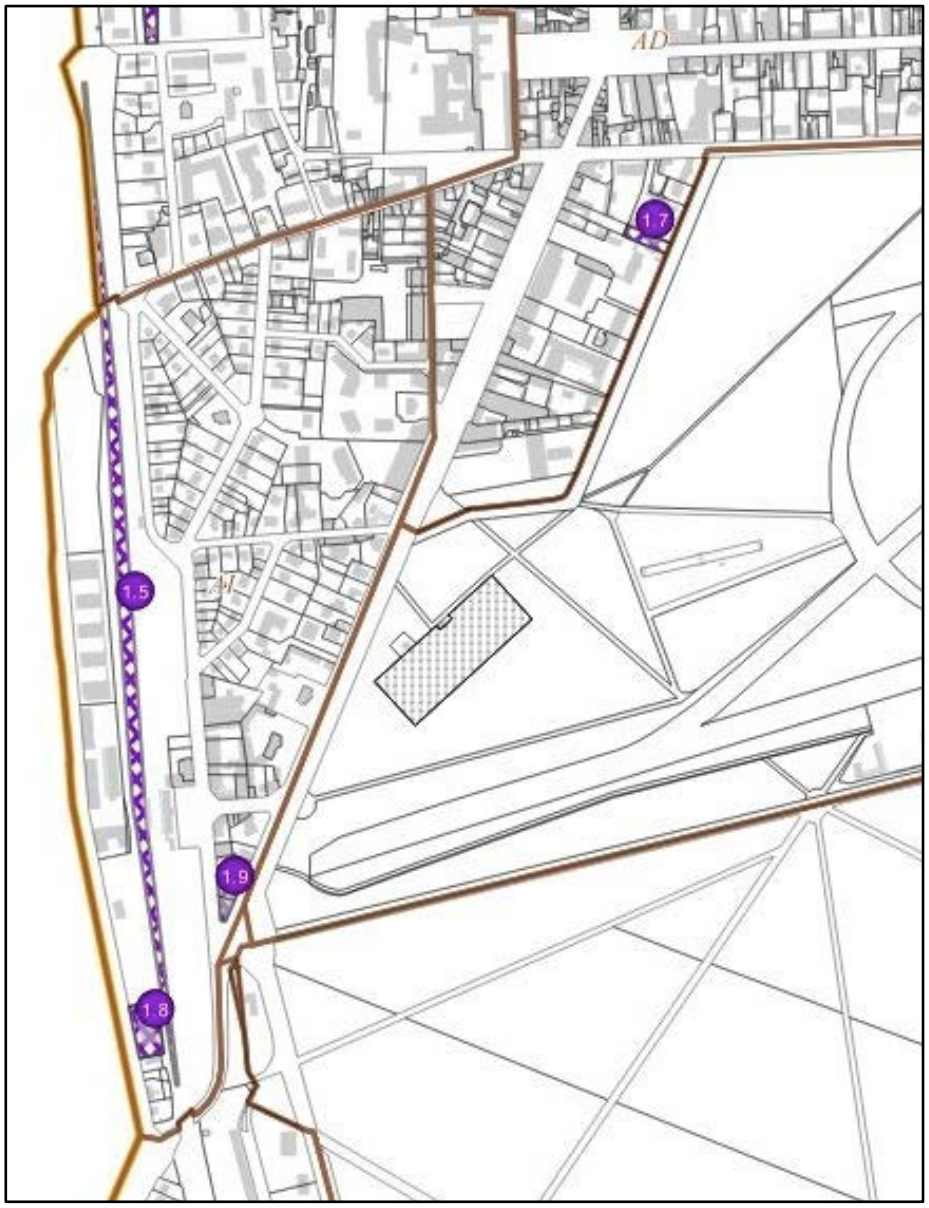
2. CREATION DE NOUVEAUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

Suivant les évolutions décrites dans la présente partie, les pièces suivantes sont modifiées :

- Annexe n° 1 : Liste des emplacements réservés
- 5.a Plan n° 1 – Zonage – Plan Général – 1-6500è
- 5.a Plan n° 1 – Zonage – Zoom 1 – 1-2500è (échelle qui passera au 1/2000ème à l'issue de la présente modification)
- 5.a Plan n° 2 – Zonage – Zoom 2 – 1-2500è (échelle qui passera au 1/2000ème à l'issue de la présente modification)
- 5.b Plan n° 1 – Protection des formes urbaines, du patrimoine architectural et végétal – Plan Général – 1-6500è
- 5.b Plan n° 1 – Protection des formes urbaines, du patrimoine architectural et végétal – Zoom 1 – 1-2500è (échelle qui passera au 1/2000ème à l'issue de la présente modification)
- 5.b Plan n° 2 – Protection des formes urbaines, du patrimoine architectural et végétal – Zoom 2 – 1-2500è (échelle qui passera au 1/2000ème à l'issue de la présente modification)

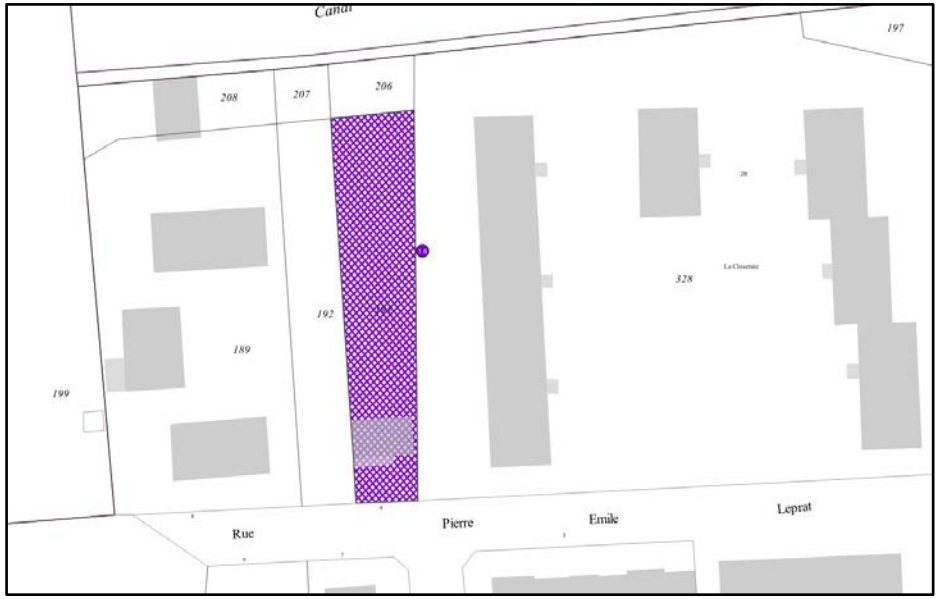
Dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique validée par arrêté inter-préfectoral n° 2022-16695 du 21 janvier 2022 concernant le projet de liaison ferroviaire Roissy-Picardie un emplacement réservé doit être mis en place au profit de SNCF Réseau.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1.5	Liaison ferroviaire Roissy-Picardie et ses aménagements connexes	SNCF Réseau	9 200 m²



Les services techniques communaux sont localisés rue Pierre Émile Leprat, au pied du Viaduc de la Carnardière qui compromet tout développement à l'ouest de la parcelle. Face à ce constat, et dans le cas où les locaux des services techniques nécessiteraient un développement et/ou une réorganisation, la municipalité souhaite réserver la parcelle voisine située à l'est. Ainsi, si elle venait à être mise en vente la commune serait prioritaire pour acquérir le bien et ainsi se donner la possibilité de développer ses locaux.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1.6	Agrandissement des services techniques	Commune	954 m²



De façon similaire à l'emplacement réservé mis en place pour l'agrandissement des services techniques, la commune souhaite mettre en place un emplacement réservé sur une petite parcelle voisine de la Mairie en vue d'une extension future.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1.7	Extension de la Mairie	Commune	560 m²



Enfin, dans le cadre de l'aménagement à venir du Pôle d'Échanges Multimodal (PEM), la municipalité souhaite mettre en place deux emplacements réservés jugés stratégiques et permettant la constitution future de réserves foncières facilitant la réalisation du PEM.

Cet espace comporte une bâtisse remarquable en entrée de zone urbaine (protégée au titre du Code de l'urbanisme). L'espace réservé présente un intérêt urbain qu'il convient d'intégrer au projet global de développement du PEM

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
~~1.8~~	~~Réserve foncière dans le cadre de l'aménagement du Pôle d'Échanges Multimodal~~	~~Commune~~	~~1 385 m²~~

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1.9	Réserve foncière dans le cadre de l'aménagement du Pôle d'Échanges Multimodal	Commune	623 m²





Durant la durée de l'enquête, l'évolution du dossier sur le Pôle d'Échanges Multimodal a conduit la municipalité à revenir sur sa décision de créer l'emplacement réservé n° 1.8 considérant que cette réserve foncière n'était plus justifiée. **L'emplacement réservé n° 1.8 n'est donc pas créé via la procédure de modification.**

Des anomalies ont été constatées sur deux emplacements réservés existant. La superficie indiquée diffère assez largement de la superficie mesurée, les données seront donc actualisées.

Emplacement réservé 1.2 : Superficie indiquée : 507 m²
Superficie mesurée : 340 m²

Emplacement réservé 1.4 : Superficie indiquée : 1 820 m²
Superficie mesurée : 290 m²

3. MODIFICATIONS MINEURES DU REGLEMENT

Le règlement actuel permet une instruction aisée des autorisations d'urbanisme, malgré tout, la municipalité envisage d'ajuster quelques points.

3.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DES ZONES UB, UC ET UD

Afin de préciser les conditions relatives à la création des piscines, au sein des zones UB, UC et UD dans lesquelles elles sont autorisées, il sera ajouté que ces dernières devront obligatoirement être implantées en respectant au minimum un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

UB7 :

Avant modification :	Après modification :
[⋯] **Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives** **Dans la bande de constructibilité (défini à l'article UB 6) :** - L'implantation de la construction principale peut se faire sur l'une ou l'autre des limites séparatives, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin. - Lorsque la construction principale n'est pas implantée sur l'une ou l'autre des limites alors, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons d'une profondeur inférieure à 1m, elle doit être implantée avec une marge au moins égale à 4 m. - L'implantation des dépendances se fera sur au moins une limite séparative. [⋯]	[⋯] **Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives** **Dans la bande de constructibilité (défini à l'article UB 6) :** - L'implantation de la construction principale peut se faire sur l'une ou l'autre des limites séparatives, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin. - Lorsque la construction principale n'est pas implantée sur l'une ou l'autre des limites alors, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons d'une profondeur inférieure à 1m, elle doit être implantée avec une marge au moins égale à 4 m. - L'implantation des dépendances se fera sur au moins une limite séparative. - L'implantation des piscines se fera avec une marge de recul au moins égale à 3 m vis à vis de chacune des limites séparatives. [⋯]

UC7 :

Avant modification :	Après modification :
[⋯] **Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives** Les implantations en limites séparatives doivent respecter les marges de recul définies aux règlements graphiques - La construction principale, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons d'une profondeur inférieure à 0,80 m, doit être implantée avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 4 m. - L'implantation des dépendances se fera sur au moins une limite séparative. - L'implantation de la construction dont la hauteur mesurée à l'égout du toit est inférieure à 3,50m peut se faire sur l'une des	[⋯] **Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives** Les implantations en limites séparatives doivent respecter les marges de recul définies aux règlements graphiques - La construction principale, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons d'une profondeur inférieure à 0,80 m, doit être implantée avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 4 m. - L'implantation des dépendances se fera sur au moins une limite séparative. - L'implantation de la construction dont la hauteur mesurée à l'égout du toit est inférieure à 3,50m peut se faire sur l'une des

limites latérales, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin.	limites latérales, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin. - L'implantation des piscines se fera avec une marge de recul au moins égale à 3 m vis à vis de chacune des limites séparatives.

En complément, pour la zone UD qui est définie de la sorte « zone urbaine de type résidentiel/pavillonnaire, de densité moyenne et un secteur de transition entre les logements collectifs et les jardins familiaux de la commune de Chantilly ». Elle comprend elle-même plusieurs sous-secteurs :

- UDa : « secteur résidentiel de densité faible situé entre le centre-ville et le canal de la Nonette et présentant des qualités architecturales et paysagères ».

- UDb : « quartier résidentiel du Bois-St-Denis, incluant des équipements publics (notamment gendarmerie, écoles, …).

- UDc : « centralité secondaire au sein du quartier résidentiel du Bois-St-Denis ».

L'article UD6 définit une bande de constructibilité de 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à une marge de recul spécifique suivant certaines voies – ces marges de recul spécifiques sont reportées sur le règlement graphique.

Au sein de la bande de constructibilité définie à l'article UD6, l'article UD7 autorise l'implantation de la construction principale sur l'une des limites séparatives.

La volonté de la municipalité est d'autoriser les constructions sur les deux limites séparatives pour la zone UD. Cette règle facilitera l'extension des constructions existantes ainsi que l'urbanisation de certaines dents creuses ou terrains issus de divisions et dont la largeur sur rue est relativement faible. Il convient de préciser que ce cas de figure est déjà présent au niveau du secteur Lefébure, rue des Aubépines ; l'extrait du règlement graphique ci-dessous en témoigne. Cette règle ne s'appliquera que pour la zone UD et les sous-secteurs UDa, UDb et UDc ne seront pas concernés afin d'éviter une sur-densification de ces secteurs.



UD7 :

Avant modification :	Après modification :
[…] **Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives** **Dans la bande de constructibilité (défini à l'article UD 6) :** - L'implantation de la construction principale peut se faire sur l'une des limites séparatives, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin. - Lorsque la construction principale et ses annexes ne sont pas implantées sur l'une des limites, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et	[…] **Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives** **Dans la bande de constructibilité (défini à l'article UD 6) :** - L'implantation de la construction principale peut se faire sur deux limites séparatives, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur les terrains voisins. Cette règle ne s'applique par pour les sous-secteurs UDa, UDb et UDc. - L'implantation de la construction principale peut se faire sur l'une des limites séparatives, de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant sur le terrain voisin. - Lorsque la construction principale et ses annexes ne sont pas implantées sur l'une des limites, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et

balcons d'une profondeur inférieure à 0,80m, alors elles doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 4m. - L'implantation des annexes et dépendances se fera sur au moins une limite latérale. […]	balcons d'une profondeur inférieure à 0,80m, alors elles doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 4m.[…] - L'implantation des annexes et dépendances se fera sur au moins une limite latérale. - L'implantation des piscines se fera avec une marge de recul au moins égale à 3 m vis à vis de chacune des limites séparatives.

3.2. Modification de l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, UH et N

En concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, des points ponctuels concernant l'aspect extérieur des constructions seront modifiés. Dans l'ensemble des zones urbaines, exception faite de la zone UE, les matériaux de couverture autorisés seront précisés. Actuellement le règlement de chaque zone autorise un certain nombre de matériaux dont les suivants font l'objet de la modification : petite tuile plate, tuile à emboitement d'aspect plat et tuile en terre cuite.

Il est proposé d'apporter des précisions sur ces matériaux, notamment en termes de teinte et de quantité au m² :

- Les tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²) ;
- Les tuiles mécaniques en terre cuite sans cote verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15.5 à 22 environ au m²) ;

Une nouvelle interdiction sera de plus ajoutée :

- Les tuiles teinte ardoisée sont interdites

UA11 :

Avant modification :	Après modification :
[…] **Les matériaux de couverture :** Dans la zone UA et ses sous-secteurs : Sont seulement autorisés : • petite tuile plate • tuile à emboitement d'aspect plat (sauf en secteur UAc) • tuile en terre cuite • ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire) • Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour. • Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes. Sont interdits : - matériaux de type précaires : • fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé […]	[…] **Les matériaux de couverture :** Dans la zone UA et ses sous-secteurs : Sont seulement autorisés : • tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²) • tuile mécanique en terre cuite sans cote verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15.5 à 22 environ au m²) (sauf en secteur UAc) • tuile en terre cuite • ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire) • Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour. • Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes. Sont interdits : • tuile teinte ardoisée - matériaux de type précaires : • fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé […]

UB11 :

Avant modification :	Après modification :
[⋯] **Les matériaux de couverture :** Sont seulement autorisés : • petite tuile plate • tuile à emboitement d'aspect plat • tuile en terre cuite • ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire) • Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour et non situés en façade sur rue. • Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes. Sont interdits : - matériaux de type précaires : • fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé [⋯]	[⋯] **Les matériaux de couverture :** Sont seulement autorisés : • tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m^2) • tuile mécanique en terre cuite sans cote verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15.5 à 22 environ au m^2) • tuile en terre cuite • ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire) • Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour et non situés en façade sur rue. • Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes. Sont interdits : • tuile teinte ardoisée - matériaux de type précaires : • fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé [⋯]

UC11 :

Avant modification :	Après modification :
[⋯] **Les matériaux de couverture :** Sont seulement autorisés : • petite tuile plate • tuile à emboitement d'aspect plat • tuile en terre cuite • ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire) • Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour et non situés en façade sur rue. • Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes. Sont interdits : - matériaux de type précaires : • fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé [⋯]	[⋯] **Les matériaux de couverture :** Sont seulement autorisés : • tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m^2) • tuile mécanique en terre cuite sans cote verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15.5 à 22 environ au m^2) • tuile en terre cuite • ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire) • Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour et non situés en façade sur rue. • Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes. Sont interdits : • tuile teinte ardoisée - matériaux de type précaires : • fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé [⋯]

UD11 :

Avant modification :	Après modification :
[⋯] **Les matériaux de couverture :** Sont seulement autorisés : • petite tuile plate • tuile à emboitement d'aspect plat • tuile en terre cuite • ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire) • Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour et non situés en façade sur rue. • Pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes : les matériaux translucides ou transparents, le bois, le zinc, bac à gravier, les toitures végétalisées. Sont interdits : - matériaux de type précaires : • fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé [⋯]	[⋯] **Les matériaux de couverture :** Sont seulement autorisés : • tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m^2) • tuile mécanique en terre cuite sans cote verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15.5 à 22 environ au m^2) • tuile en terre cuite • ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire) • Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes de fond de cour et non situés en façade sur rue. • Pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes : les matériaux translucides ou transparents, le bois, le zinc, bac à gravier, les toitures végétalisées. Sont interdits : • tuile teinte ardoisée - matériaux de type précaires : ,fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé [⋯]

UH11 :

Avant modification :	Après modification :
[⋯] **Les matériaux de couverture :** Sont seulement autorisés : • petite tuile plate • tuile à emboitement d'aspect plat • tuile en terre cuite • ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire) • De type cuivre, zinc, acier inoxydable. Exceptionnellement sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration : • Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes en fond de cour et non situés en façade sur rue. • Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes et pour les annexes qui ne sont pas situées en façade sur rue • Le bardage métallique pour les bâtiments d'élevage. Sont interdits : - matériaux de type précaires : • fibro-ondulé • tôle ondulé	[⋯] **Les matériaux de couverture :** Sont seulement autorisés : • tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m^2) • tuile mécanique en terre cuite sans cote verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15.5 à 22 environ au m^2) • tuile en terre cuite • ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire) • De type cuivre, zinc, acier inoxydable. Exceptionnellement sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration : • Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes en fond de cour et non situés en façade sur rue. • Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes et pour les annexes qui ne sont pas situées en façade sur rue • Le bardage métallique pour les bâtiments d'élevage. Sont interdits : • tuile teinte ardoisée - matériaux de type précaires : • fibro-ondulé • tôle ondulé

• tôle brute ou galvanisée non peinte en usine • bac-acier (sauf pour les bâtiments d'élevage) • bardeau bitumé • plastique • Les teintes des matériaux sans harmonie avec le paysage environnant • Et tout autre matériaux non autorisé […]	• tôle brute ou galvanisée non peinte en usine • bac-acier (sauf pour les bâtiments d'élevage) • bardeau bitumé • plastique • Les teintes des matériaux sans harmonie avec le paysage environnant • Et tout autre matériaux non autorisé […]

N11 :

Avant modification :	Après modification :
[…] **Les matériaux de couverture :** Sont seulement autorisés : • petite tuile plate • tuile à emboitement d'aspect plat • tuile en terre cuite • ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire) • De type cuivre, zinc, acier inoxydable. Exceptionnellement sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration : • Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes en fond de cour et non situés en façade sur rue. • Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes et pour les annexes qui ne sont pas situées en façade sur rue • Le bardage métallique pour les couvertures des bâtiments d'élevage. Sont interdits : - matériaux de type précaires : • fibro-ondulé • tôle ondulé • tôle brute ou galvanisée non peinte en usine • bac-acier (sauf pour les bâtiments d'élevage) • bardeau bitumé • plastique • Les teintes des matériaux sans harmonie avec le paysage environnant • Et tout autre matériaux non autorisé […]	[…] **Les matériaux de couverture :** Sont seulement autorisés : • tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m^2) • tuile mécanique en terre cuite sans cote verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15.5 à 22 environ au m^2) • tuile en terre cuite • ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire) • De type cuivre, zinc, acier inoxydable. Exceptionnellement sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et d'assurer une parfaite intégration : • Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des bâtiments annexes en fond de cour et non situés en façade sur rue. • Les matériaux translucides ou transparents pour les toits-terrasses et les vérandas couvertes et pour les annexes qui ne sont pas situées en façade sur rue • Le bardage métallique pour les couvertures des bâtiments d'élevage. Sont interdits : • tuile teinte ardoisée - matériaux de type précaires : • fibro-ondulé • tôle ondulé • tôle brute ou galvanisée non peinte en usine • bac-acier (sauf pour les bâtiments d'élevage) • bardeau bitumé • plastique • Les teintes des matériaux sans harmonie avec le paysage environnant • Et tout autre matériaux non autorisé […]

De plus, afin de préserver au maximum la qualité du cadre de vie, il est proposé de modifier certaines règles sur les clôtures implantées en limites séparatives pour les secteurs UB, UC, UD et UH. En effet, le règlement des différentes zones est aujourd'hui très précis concernant les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, des voies cyclables, chemins piétons et espaces verts alors qu'il est très permissif concernant les clôtures édifiées en limites séparatives alors même que ces dernières, bien que souvent non visibles de l'espace public, contribuent à la qualité du cadre de vie depuis les espaces privés.

UB11, UC11, UD11 et UH11 :

Avant modification :	Après modification :
[…] **Les aménagements des abords des constructions** 1- Les clôtures […] Sont interdits : […] - Pour les clôtures en limites séparatives : • Les clôtures de plus de 2m de hauteur. • Les clôtures si elles ne sont pas doublées de haies vives de plusieurs essences végétales locales. »	[…] **Les aménagements des abords des constructions** 1- Les clôtures […] Sont interdits : […] - Pour les clôtures en limites séparatives : • Les clôtures de plus de 2m de hauteur. • Les clôtures qui ne sont pas de type grillage doublées de haies vives de plusieurs essences végétales locales. ».

3.3. Precision de l'article 12 de chaque zone urbaine (UA, UB, UC, UD, UE, UH)

L'article 12 règlemente le stationnement à créer, à l'intérieur de la propriété, et répondant aux besoins des constructions et installations. Le nombre de places de stationnement diffère suivant l'usage des constructions. Pour les secteurs UA, UB, UC, UD, UE et UH il est imposé « Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher au-delà des 100 m² premiers de surface de plancher ». La municipalité souhaite préciser cette règle concernant les constructions à usage de commerce. En effet, pour le calcul de la surface de plancher, il sera exclu la surface de plancher non accessible au public. Cela permettra notamment d'éviter que lorsque des réserves sont construites, leur superficie, souvent importante, soit prise en compte, obligeant ainsi à réaliser de nombreuses places de stationnement sans que cela ne soit justifié par l'usage même du bâtiment. De même, au sein des zones UA, UB, UC, UD et UH ainsi que leurs éventuels sous-secteurs, il est imposé « pour les constructions à usage hôtelier : 1 place de stationnement par chambre ». Cette règle semble aujourd'hui trop excessive compte tenu des différents moyens de transports utilisés par la clientèle (train, taxis, uber…) et du taux de remplissage actuellement constaté sur ces parkings qui en découle. Il est donc proposé de la baisser à 1 place de stationnement pour 2 chambres.

De plus, des précisions seront apportées sur la typologie des places de stationnement et notamment sur le fait que les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le décompte du nombre de places créées.
Des règles seront imposées aux parcs de stationnement qui doivent rester accessibles et permettre des manœuvres aisées.

Les matériaux utilisés dans le cadre de la réalisation de places de stationnement seront également précisés afin de privilégier les matériaux perméables et non capteurs de chaleur. La règle suivante sera ajoutée pour l'ensemble des zones urbaines. « Les places de stationnement, non couvertes, seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisées ou tout autre matériaux permettant l'infiltration directe des eaux pluviales »

UA12, UB12, UC12, UD12, UE12 et UH12

Avant modification :	Après modification :
1 – Champs d'application […] **2 – Règles** **Rappel :** […]	**1 – Champs d'application** […] **2 – Règles** **Rappel :** […] Dans le cadre de la réalisation de places commandées, seule la place directement accessible pourra être comptabilisée. Dans le cadre de la réalisation de parcs de stationnement, ~~ces derniers doivent rester accessibles et permettre des manœuvres aisées.~~ les places doivent rester utilisables en permanence et permettre des manœuvres aisées. Les places de stationnement non couvertes, seront traitées en matériaux perméables de

[⋯] Il sera exigé afin d'assurer le stationnement : [⋯] - Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² au-delà des 100 m² premiers de surface de plancher [⋯] - Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place de stationnement par chambre	type dalle gazon ou stabilisées ou tout autre matériaux permettant l'infiltration directe des eaux pluviales, sauf contrainte spécifique démontrée liée à la nature du sol et/ou sauf obligation réglementaire spécifique liée à la nature de l'activité. [⋯] Il sera exigé afin d'assurer le stationnement : [⋯] - Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² au-delà des 100 m² premiers de surface de plancher. Pour le calcul, la surface plancher non accessible au public n'est pas comptabilisée [⋯] - Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres

Dans le cadre de la consultation des partenaires publics préalablement à la réalisation de l'enquête publique et afin de tenir compte de l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise, les règles proposées ont légèrement été ajustées suivant les annotations bleues dans les tableaux précédents.

3.4. Clarification de l'article 2 du sous-secteur Nt

Le sous-secteur Nt a été mise en place pour permettre l'accueil d'équipements culturels ou touristiques liés au patrimoine historique et naturel existant. L'article 2 du sous-secteur prévoit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Il est prévu d'apporter une précision à la règle qui indique actuellement que son autorisées « les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités culturelles, touristiques et hippiques, spécifiquement attachées au Château de Chantilly et à son parc ». Ainsi, à l'issue de la présente modification il est proposé d'apporter la précision suivante concernant les « constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités touristiques » :

N2 :

Avant modification :	Après modification :
[…] **uniquement dans le secteur Nt et non compris dans le sous-secteur Nt1** - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités culturelles, touristiques et hippiques, spécifiquement attachées au Château de Chantilly et à son parc […]	[…] **uniquement dans le secteur Nt et non compris dans le sous-secteur Nt1** - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités culturelles, touristiques (dont hébergement compatible avec le caractère boisé du site) et hippiques, spécifiquement attachées au Château de Chantilly et à son parc […]

3.5. Ajout de nouvelles definitions dans le lexique

Le lexique sera complété par l'ajout de plusieurs définitions :

- Démolition : « La démolition est la science de l'ingénierie pour démolir en toute sécurité et efficacement les bâtiments et autres structures artificielles. La démolition contraste avec la déconstruction, qui consiste à démonter un bâtiment tout en préservant soigneusement les éléments de valeur à des fins de réutilisation. On parle de travaux de démolition. L'article R*421-27 du Code de l'urbanisme précise « travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction ». »
- Piscine : « Bassin artificiel public ou privé rempli d'eau destiné à accueillir des nageurs, et par extension, totalité des installations qui y sont rattachées. Le bassin de la piscine et ses parois ainsi que les margelles sont constitutifs d'emprise au sol.»

3.6. Clarification des termes « zones », « secteur » et « sous-secteur » employes dans l'ensemble du reglement ecrit

Au sein du règlement écrit, les termes « zone », « secteur » et « sous-secteur » sont employés régulièrement. Toutefois il y a parfois une confusion dans l'emploi de ces derniers (notamment zone et secteur) qui complexifie l'appréciation de l'espace sur lequel s'applique la règle ou ses exceptions. Afin de clarifier le règlement écrit, tous les termes sont repris et éventuellement modifiés afin de reprendre la trame commune suivante : Une zone peut être constituée de plusieurs sous-secteurs. La notion de « secteur » est donc supprimée du document.

Par exemple, la zone UA se compose des sous-secteurs UAc et UAg. La règle commune est celle de la zone, tandis que les règles alternatives et/ou exceptions s'appliquent aux sous-secteurs.

3.7. Correction de plusieurs erreurs de redaction du reglement ecrit

Plus largement, la commune profite de la procédure de modification de droit commun pour régulariser des erreurs d'ordre rédactionnel constatées au sein du règlement écrit.

- Les marges de recul à respecter vis à vis du Canal Saint-Jean sont reportées au règlement graphique. De plus, en zone UA, article 1, il est précisé « Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la marge de recul de 50 m par rapport aux berges du Canal St Jean. » Au sein de l'enveloppe urbaine, la zone UD sous-secteur UDa est également concernée par la marge de recul. Par soucis de cohérence il est donc proposé de modifier l'article UD1 en y ajoutant « Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la marge de recul de 50 m par rapport aux berges du Canal St Jean. »

Article UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Avant modification :	Après modification :
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UD [⋯]	**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UD** [⋯] Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la marge de recul de 50 m par rapport aux berges du Canal St Jean.

- Les marges de recul pouvaient différer entre celles annoncées au règlement écrit et celles apparaissant au règlement graphique. Les deux documents sont mis en cohérence. Ainsi, l'article UD6 est modifié.

Article UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Avant modification :	Après modification :
[⋯] Les nouvelles constructions doivent respecter les marges de recul par rapport à l'alignement des voies suivantes, tel que figuré aux règlements graphiques : - Marge de 50m : chemin des Obstinés et rives du Canal Saint-Jean, esplanade de la Canardière. - Marge de 20m : avenues Marie Amélie et le long de la R1016 - Marge de 10m : Avenues de Chartres, de Joinville, Magdeleine, de Nemours, Montpensier, de Bourbon, de Guise. [⋯]	[⋯] Les nouvelles constructions doivent respecter les marges de recul par rapport à l'alignement des voies suivantes, tel que figuré aux règlements graphiques : - Marge de 50m : chemin des Obstinés et rives du Canal Saint-Jean, esplanade de la Canardière. - Marge de 20m : avenues Marie Amélie et côté est de la RD1016 - Marge de 10m : Avenues de Chartres, de Joinville, Magdeleine, de Nemours, Montpensier, de Bourbon, de Guise Montmorency et côté ouest de la RD1016. [⋯]

- Un schéma de « gabarit enveloppe » est intégré pour faciliter la compréhension de l'article 10 en zone UA. (p° 31 du règlement écrit actuellement en vigueur) Toutefois, ce « gabarit enveloppe » n'est pas toujours cohérent avec le texte. Le texte et le schéma seront mis en cohérence. Ainsi, le gabarit enveloppe ne s'appliquera plus que pour le sous-secteur UAc

4. Creation de nouvelles Orientations d'Amenagement et de Programmation (OAP) au niveau du secteur Coq Chantant



Localisation du site – extrait IGN

La commune considère le site comme « stratégique » pour une opération de valorisation et d'optimisation foncière. Ce secteur se compose des parcelles AB n° 8, 9, 10, 11 et 171 pour une superficie de 40a 49ca. Un diagnostic a été réalisé suivant différentes thématiques (évolution du secteur, trame viaire, trame verte, typologies de bâti, équipements publics). L'aménagement de ce secteur devra se faire par une unique opération d'ensemble. Au sein du PLU actuellement en vigueur, une partie du site est localisée dans la zone UD (habitation) tandis que l'autre partie est localisée dans le sous-secteur UCc (Magasin Tryba + Restaurant « La Cantina ». Afin de simplifier l'aménagement du secteur, il est prévu de modifier le zonage de certaines parcelles afin que l'ensemble de la zone soumise à cette nouvelle OAP soit localisée au sein de la zone UD.



Les enjeux principaux suivants sont ressortis de ce diagnostic :

- **Enjeux de traitement paysager**, en effet, le secteur se situe en entrée nord de la ville sur un axe très structurant. À l'heure actuelle, cette entrée de ville banalisée ne se démarque pas par la qualité des aménagements urbains et paysagers. En arrivant par cette entrée, les arbres de hautes tiges, regroupés de façon plus ou moins dense, contrastent avec les espaces beaucoup plus minéraux que constituent la RD1016, les grands ensembles et les nombreux parkings. Ces arbres de haute tige, témoins de l'occupation passée de la zone, permettent une insertion paysagère plus ou moins qualitative des grands ensembles. Face à ce secteur, des haies composées principalement d'arbres et d'arbustes masquent les constructions de la résidence de Sylvie. Le site d'étude vient alors créer une rupture au sein de la séquence paysagère décrite. En effet, jusqu'alors, le paysage d'entrée de ville se constituait principalement d'une végétation haute, plus ou moins dense, au sein de laquelle se dressait plusieurs grands ensembles et parkings. Arrive ensuite : l'important accès au magasin « Tryba », « La Cantina » dont une partie de la salle, sous forme de véranda, vient empiéter sur l'espace public, une habitation clôturée d'un mur maçonné surmonté d'une grille laissant entrevoir une végétation relativement dense et variée. Ce changement d'ambiance vient s'accompagner d'un changement de typologie du bâti. Dans le cadre de l'aménagement du secteur, il s'agira de recréer un alignement minéral et/ou végétal visant à donner une cohérence à ce dernier et venant compléter la séquence paysagère actuelle. Ce nouvel alignement viendra en tout ou partie masquer le stationnement qui sera perméable et végétalisé renforçant ainsi la qualité perçue du lieu.

- **Enjeux de gabarit des constructions,** en effet, le secteur se situe à l'interface entre des grands ensembles dont les gabarits varient de R+2 à R+4 et un lotissement pavillonnaire exclusivement constitué d'habitations en R+C. Enfin, au niveau du secteur, on rencontre autant de typologies de bâti qu'il y a de constructions (commerce de plain-pied, restaurant en R+1+C et habitation en R+C)

Dans le cadre de l'aménagement du secteur, il s'agira de calibrer le gabarit des futures constructions afin d'assurer une transition urbaine douce et cohérente entre les grands ensembles et les pavillons tout en tenant compte de la topographie du terrain. Ainsi, le gabarit imposé sera de R+1+C maximum. La volonté étant également de ne pas proposer de gabarit trop important au risque de venir créer de nouvelles nuisances pour les différents propriétaires des pavillons voisins.

- **Enjeux d'intégration au quartier,** en effet, le site d'étude s'intègre dans un environnement hétérogène mais déjà bien urbanisé. Si l'intégration de la future opération dans le paysage est primordiale, il s'agit aussi de s'assurer que le futur projet soit respectueux du voisinage immédiat et notamment des pavillons les plus proches. En ce sens, il sera prévu une bande d'inconstructibilité (y compris pour le stationnement) permettant de maintenir des espaces végétalisés (jardins privés) faisant office d'espace tampon entre le futur projet et les constructions riveraines. La périphérie d'une grande partie du projet devra de plus faire l'objet de plantations.

- **Enjeux de densification,** l'ensemble du secteur ne comporte actuellement qu'une habitation. En vue des projections du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, il apparaît opportun pour la commune d'optimiser et de densifier ce foncier stratégique tout en veillant à ce que les différents autres enjeux identifiés soient pris en compte dans le futur projet. La volonté communale étant de tendre à une densification raisonnée au regard des caractéristiques propres au site, il sera demandé une densité brute comprise entre 30 et 45 logements/ha (la fourchette étant volontairement large pour tenir compte du potentiel de création de logement au sein du bâtiment accueillant actuellement le restaurant). Étant précisé que la densité brute prend en compte l'ensemble du périmètre d'opération et intègre donc les espaces verts, voiries … Sur cette espace, dont la superficie est de 4 049 m^2, une densité brute de 30 à 45 logements implique la construction de 13 à 19 logements.

La création des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Secteur Coq Chantant » implique la modification des pièces suivantes :

MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

Comme indiqué en préambule, la création de ces nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation implique une évolution du règlement graphique (5a. Plan n° 1 : Zonage – Plan général 1/6500ème et 5a. Plan n° 1 : Zonage – Zoom 1 – 1/2500ème).

Cette évolution consiste en un classement de l'ensemble du secteur concerné par les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation « Coq Chantant » au sein de la zone UD ce qui implique une variation d'environ 0,27 ha entre la zone UD et le secteur UCc.

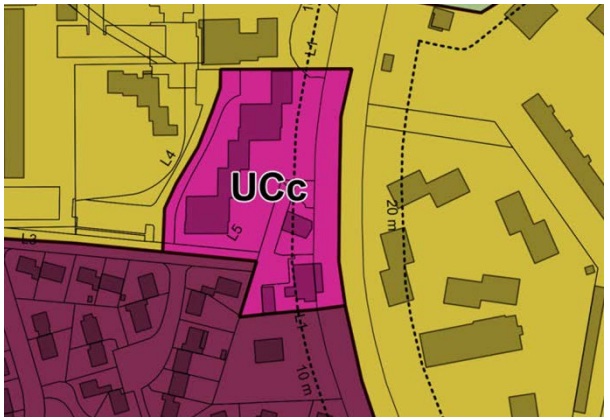
Le tableau de surface des zones évolue en conséquence :

Avant modification :

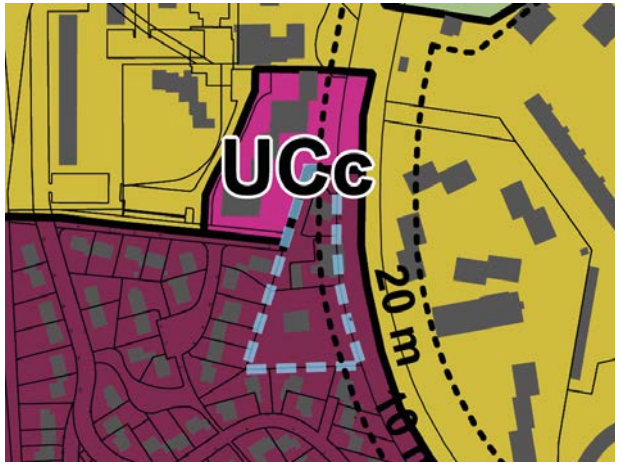
DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE (en ha)	PROPORTIONS
UCc	0,84	
UD	11,86	

Après modification :

DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE (en ha)	PROPORTIONS
UCc	0,57	
UD	12,13	



Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification

MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

La pièce n° 3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » sera complétée par l'ajout d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable sur le secteur « Coq Chantant ».

Un texte spécifique sera mis en place accompagné d'un document graphique présenté ci-dessous :



Proposition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

5. Modification des Orientations d'Amenagement et de Programmation « MANSE »

Le secteur du Pavillon de Manse fait partie des secteurs permettant d'envisager « la reconstruction de la ville sur elle-même » et permet de réduire la consommation d'espace à des fins d'urbanisation. Ce secteur jugé comme stratégique est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont été mises en place lors de l'élaboration du PLU en 2017. Secteur qui était déjà affiché comme stratégique au sein du PLU de 2005 et faisait l'objet d'un classement spécifique. Toutefois, aucun projet n'était réellement défini à l'époque. Aujourd'hui le projet se dessinant sur le secteur arrive à maturité et la maîtrise foncière unique portée par le groupe ENGIE en facilitera la réalisation. Il est donc nécessaire d'adapter ponctuellement les OAP afin d'encourager ce projet qui favorise le renouvellement urbain tout en respectant les grands objectifs initiaux.
Le point le plus important concernant la modification de ces OAP concerne le bâtiment en brique existant qui devra obligatoirement être maintenu en ce qu'il constitue un témoignage de l'occupation industrielle passée du site. Son changement de destination à usage de commerce et/ou activités de service et/ou bureaux sera prévu. Suivant ce constat il convient également d'anticiper le surplus de places de stationnement découlant de ces nouvelles destinations possibles. Il sera donc autorisé la création de places de stationnement au sein des espaces verts et paysagers prévus sous condition que ces places de stationnement soient perméables, végétalisées et en quantité limitée (maximum ~~20~~ 30 places de stationnement hors PMR).

Le second point faisant l'objet d'une modification sera celui concernant la densité. En effet, les OAP actuelles prévoit une densité brute maximum de 35 logements par hectares. Compte tenu de la localisation du site et des spécificités du terrain, il est proposé de rehausser cette densité maximale et de la porter à 55 logements par hectare. En effet, dans le cadre de la démarche « Zéro Artificialisation Nette » initiée par la loi Climat, il s'agit pour la commune d'optimiser davantage ce foncier stratégique en permettant la création de davantage de logements.

Il est prévu de décaler l'emplacement de principe de la sente piétonne. Ce dernier sera relocalisé en limite est du site.

Compte-tenue de la topographie du site, avec notamment la rue des Cascades qui est située en surplomb des précisions seront apportées quant-aux modalités d'appréciation de la hauteur.

Afin de faciliter l'aménagement du site, il est prévu que certaines règles prévues par le règlement écrit de la zone ne soient pas applicables au sein du secteur concerné par les orientations d'aménagement et de programmation « Manse ».

Enfin, le secteur de Manse était anciennement occupé par ENGIE et constitue un site potentiellement pollué. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront donc complétées d'un quatrième chapitre relatif à la gestion de la pollution des sols afin d'avertir le porteur de projet.

Ce chapitre rappellera notamment les obligations qui s'imposent au porteur de projet conformément à l'article L.556-1 du Code de l'environnement qui dispose notamment :
« […] sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif […] lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.
[…] Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette prise en compte par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués […] . Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager. […] »

Dans le cadre de la réalisation de l'enquête publique et afin de tenir compte de l'avis du porteur de projet souhaitant réhabiliter l'ancien bâtiment en briques présent sur le secteur, le nombre maximum de places de stationnement pouvant être réalisé au sein des espaces verts et paysagers passe de 20 places à 30 places (hors PMR).

La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Manse » impliquent la modification des pièces suivantes :

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA :

UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Avant modification :	Après modification :
[…]	[…]
2- La hauteur des constructions ne peut dépasser sous réserve du respect des gabarits-enveloppe :	2- La hauteur des constructions ne peut dépasser sous réserve du respect des gabarits-enveloppe :
- Dans la zone UA et le sous-secteur UAc : 9m à l'égout du toit, 13 m au faîtage R+2+C	- Dans la zone UA et le sous-secteur UAc : 9m à l'égout du toit, 13 m au faîtage R+2+C
- Dans le sous-secteur UAg : 12 m à l'égout du toit, 16 m au faîtage R+3	- Dans le sous-secteur UAg : 12 m à l'égout du toit, 16 m au faîtage R+3
	- De plus, pour le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Manse », la hauteur est limitée à 13 m au faîtage
[…]	[…]

UA11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Avant modification :	Après modification :
[…]	[…]
Aspect général des façades :	**Aspect général des façades :**
[…]	[…]
2- Dans la zone UA et le sous-secteur UAc	2- Dans la zone UA et le sous-secteur UAc
Sont interdits : […] - les sous-sols enterrés dépassant 0,60m par rapport au sol naturel. Dans le cas d'extension, la hauteur sera celle du soubassement des constructions existantes.	Sont interdits : […] - les sous-sols enterrés dépassant 0,60m par rapport au sol naturel. Dans le cas d'extension, la hauteur sera celle du soubassement des constructions existantes. Cette règle ne s'applique pas pour le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Manse »
[…]	[…]

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : MANSE :

Le texte sera complété par l'ajout d'un troisième chapitre :

Après modification (ajout) :

4. Une prise en compte de la pollution permettant la reconversion d'une ancienne friche.

Le secteur Manse a accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif. Conformément à l'article L556-1 du Code de l'environnement, il est donc rappelé que lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.
Au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le dossier devra notamment contenir une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols permettant d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette étude devra être prise en compte dans le projet de construction ou de lotissement. Enfin, cette attestation devra être établie par un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués.

La planche graphique sera modifiée de la sorte :

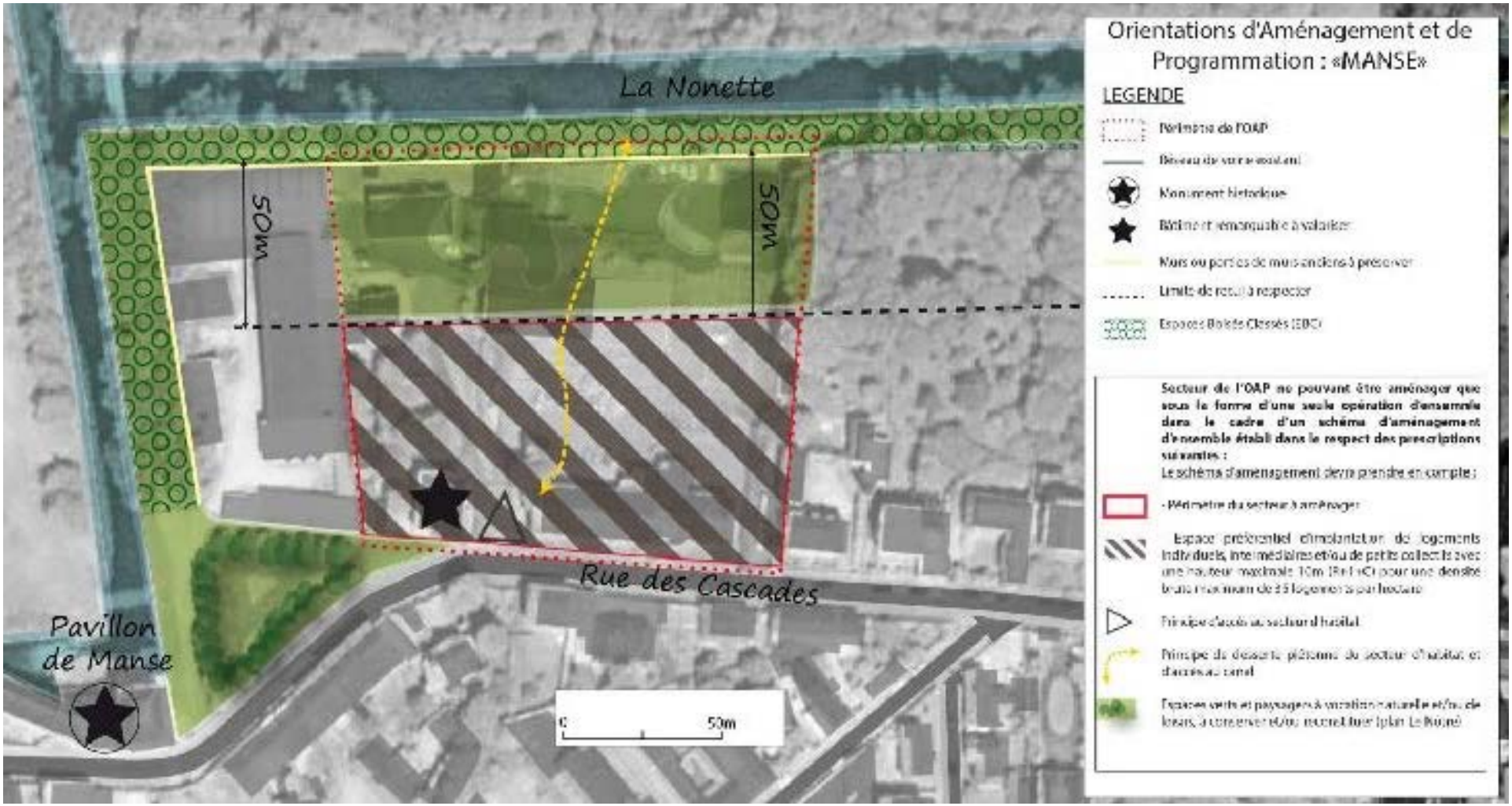


Schéma des OAP avant modification

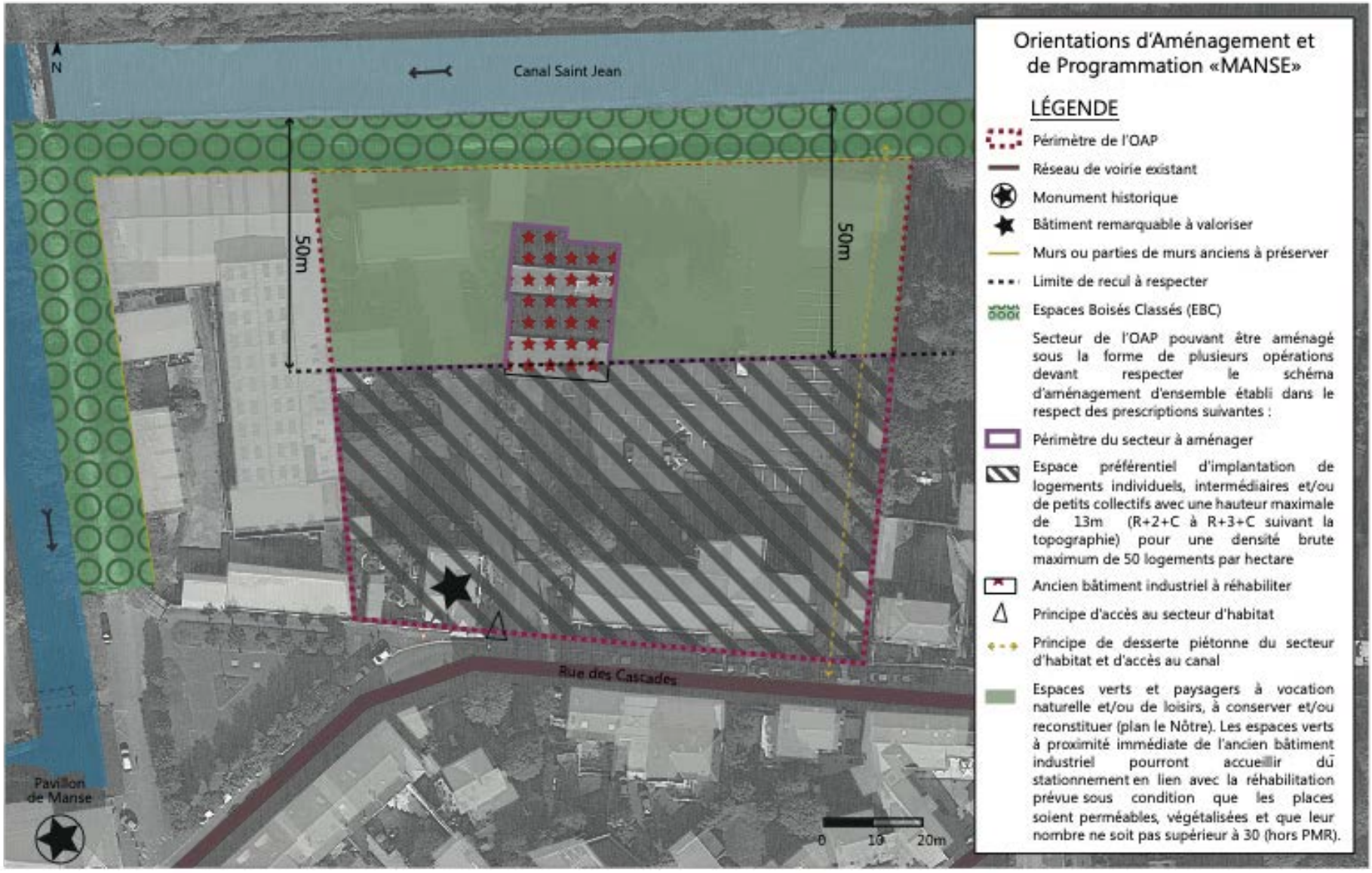
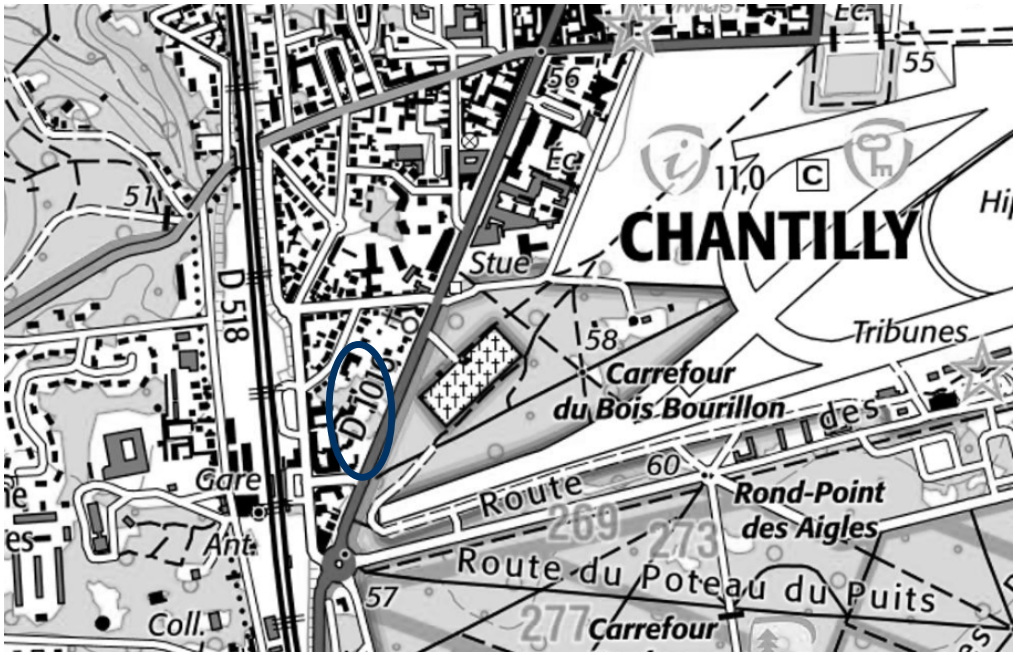


Schéma des OAP après modification

6. Creation de nouvelles Orientations d'Amenagement et de Programmation au niveau de l'actuelle residence de la Foret



Localisation du site – extrait IGN

La résidence de la Forêt, localisée le long de l'Avenue du Maréchal Joffre à proximité immédiate de la gare est un EHPAD dont la fermeture prochaine va laisser un gisement foncier important d'environ 7 500 m² associé à de nombreux bâtiments en plein cœur de ville et à proximité immédiate de la gare. Afin d'encadrer le devenir de ce site un diagnostic a été réalisé suivant différentes thématiques (évolution du secteur, trame viaire, trame verte, typologies de bâti, équipements publics).

Les enjeux principaux suivants sont ressortis de ce diagnostic :

- **Enjeux patrimoniaux,** en effet le site comporte de nombreux bâtiments présentant une architecture intéressante. Deux d'entre eux font déjà l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (éléments du patrimoine bâti remarquable n° 33 et 34). Ces derniers devront faire l'objet d'une réhabilitation complète afin de pouvoir accueillir des logements. Deux autres bâtiments, non identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme présentent des caractéristiques architecturales intéressantes, ils devront également faire l'objet d'une réhabilitation et ne pourront être démolis.



Bâti remarquable identifié au PLU



Bâti remarquable identifié au PLU





- **Enjeux de traitement paysager,** en effet la Résidence de la Forêt s'inscrit dans un vaste parc paysager clos comprenant de nombreux arbres remarquables qui concoure grandement à la qualité du site. De plus, le secteur s'inscrit le long de l'Avenue du Maréchal Joffre, axe structurant de la commune bordé de nombreux alignements d'arbres et face à un espace boisé. Les enjeux paysagers sont donc doubles et s'étendent à l'échelle du quartier. Sur ce point

il s'agit donc de s'assurer que le parc paysager et ses arbres les plus caractéristiques soient maintenus et valorisés. Le long de la voie, ce parc est clos de façon qualitative par un muret de pierres surmonté d'un barreaudage parfois doublé de haie. Ce dernier sera à maintenir, de plus les haies existantes devront être prolongées sur l'ensemble du linéaire de clôture. Il s'agit ici de préserver les qualités paysagères de ce site qui constitue un espace stratégique de transition entre le quartier de la gare et la zone boisée protégée du secteur de l'hippodrome.



Ambiance paysagère du site

- **Enjeux d'intégration au quartier,** en effet, comme indiqué sur le point concernant les traitements paysagers le site de la résidence de la forêt contribue à la qualité perçue du quartier, il s'agit de préserver cette qualité. Dans un premier temps, il est prévu d'interdire toute nouvelle construction (sauf cas particulier ci-après) et de se limiter aux constructions existantes afin de maintenir au maximum l'histoire des lieux et de valoriser les deux grandes maisons bourgeoises. L'interdiction de construire de nouveaux bâtiments permettra également de limiter les impacts sur les propriétés riveraines. Notamment, il existe, sur une grande partie de la limite ouest du site, plusieurs bâtiments de plain-pied. Dans le cas où ces constructions puissent être valorisées, il a été envisagé leur potentielle élévation. Ainsi, suivant les constructions voisines et afin de limiter les impacts du projet sur son environnement (création de vis-à-vis, diminution des apports de lumière, impacts visuels…), il est prévu qu'une surélévation ne soit possible que pour certains bâtiments. La démolition de ces bâtiments restera possible, dans ce cas, toute nouvelle construction devra se faire sur l'emprise des bâtiments démolis. La construction donnant sur la rue des Otages devra être maintenue dans la mesure où elle contribue à la cohérence de la rue, elle ne pourra faire l'objet d'une démolition. Pour le reste, tous les bâtiments qui ne font pas l'objet d'orientations spécifiques pourront être démolis mais aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée à la place.



Bâtiment pouvant faire l'objet d'une surélévation

- **Enjeux de densification,** l'ensemble du secteur ne comporte actuellement aucune habitation. En vue des projections du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, il apparaît opportun pour la commune d'optimiser et de densifier ce foncier stratégique tout en veillant à ce que les différents autres enjeux identifiés soient intégrés au projet. La volonté communale étant de tendre à une densification raisonnée au regard des caractéristiques propres au site. Deux unités foncières distinctes accueillant chacune un bâtiment remarquable sont recensées. Afin de faciliter l'aménagement du secteur la réalisation de plusieurs opérations plutôt qu'une seule opération d'ensemble sera autorisée (sous condition de respecter le schéma d'aménagement global). De fait, une densité spécifique à chaque portion du secteur à aménager sera prévue. Pour le secteur accueillant le bâtiment « La Fûtaie » (bâtiment protégé n° 34), il sera demandé une densité brute de 20 à 40 logements/ha. Pour le secteur accueillant le bâtiment « La Chesnaie » (bâtiment protégé n° 33), il sera demandé une densité brute de 50 à 75 logements/ha. Les fourchettes sont volontairement larges pour donner un maximum de souplesse aux poteurs de projets étant donné qu'ils doivent exclusivement agir sur du bâti existant et que la configuration des bâtiments ne permet pas toujours une optimisation aisée. De même l'OAP prévoit certains bâtiments comme pouvant être démolis ou réhabilités, là encore suivants les choix opérés, l'impact sur la densité finale ne sera pas négligeable.

Sur ce projet, la volonté de la commune étant de concilier densification, intégration et préservation.

La création des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Résidence de la Forêt » implique la modification des pièces suivantes :

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB :

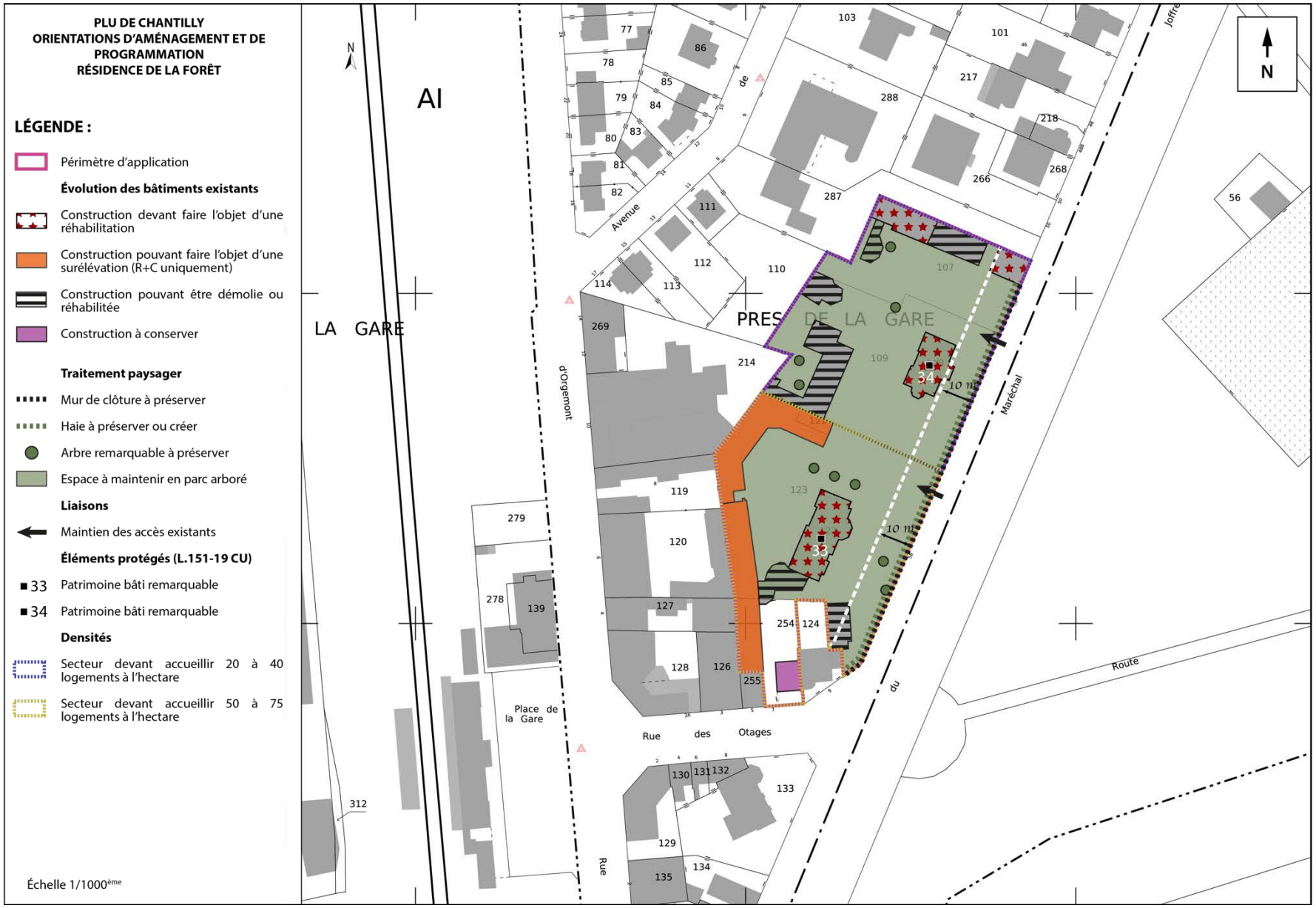
UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Avant modification :	Après modification :
[...] À partir de la limite d'emprise publique ou de voie, ou de la marge de recul définie ci-dessous et aux règlements graphiques, la bande de constructibilité a une profondeur de : - 20 m à partir de l'alignement des voies, emprises publiques ou de la marge de recul. [...]	[...] À partir de la limite d'emprise publique ou de voie, ou de la marge de recul définie ci-dessous et aux règlements graphiques, la bande de constructibilité a une profondeur de : - 20 m à partir de l'alignement des voies, emprises publiques ou de la marge de recul. Il n'est pas défini de bande de constructibilité pour le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Résidence de la Forêt » [...]

MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

La pièce n° 3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » sera complétée par l'ajout d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable sur le secteur « Résidence de la Forêt ».

Un texte spécifique sera mis en place accompagné d'un document graphique présenté ci-dessous :



Proposition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le cadre de la réalisation de l'enquête publique et afin de tenir compte de l'avis du porteur de projet qui l'a présenté à l'Architecte des Bâtiments de France quelques principes d'aménagement définis à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont ajustés. Les grands principes listés dans le présent encart complètent et/ou remplacent les modifications présentées ci-avant.

- 3 bâtiments supplémentaires pourront faire l'objet d'une surélévation en R+C. Suivant la demande du porteur de projet, qui a eu la validation de l'ABF, la commune a souhaité répondre favorablement dans la mesure où elle considère que les constructions ajoutées sont éloignées de toute constructions à usage d'habitation et que leur surélévation en R+C n'aura pas d'impact sur les propriétés voisines. Cette surélévation permettra également de renforcer la cohérence des gabarits des constructions sur l'ensemble du site.

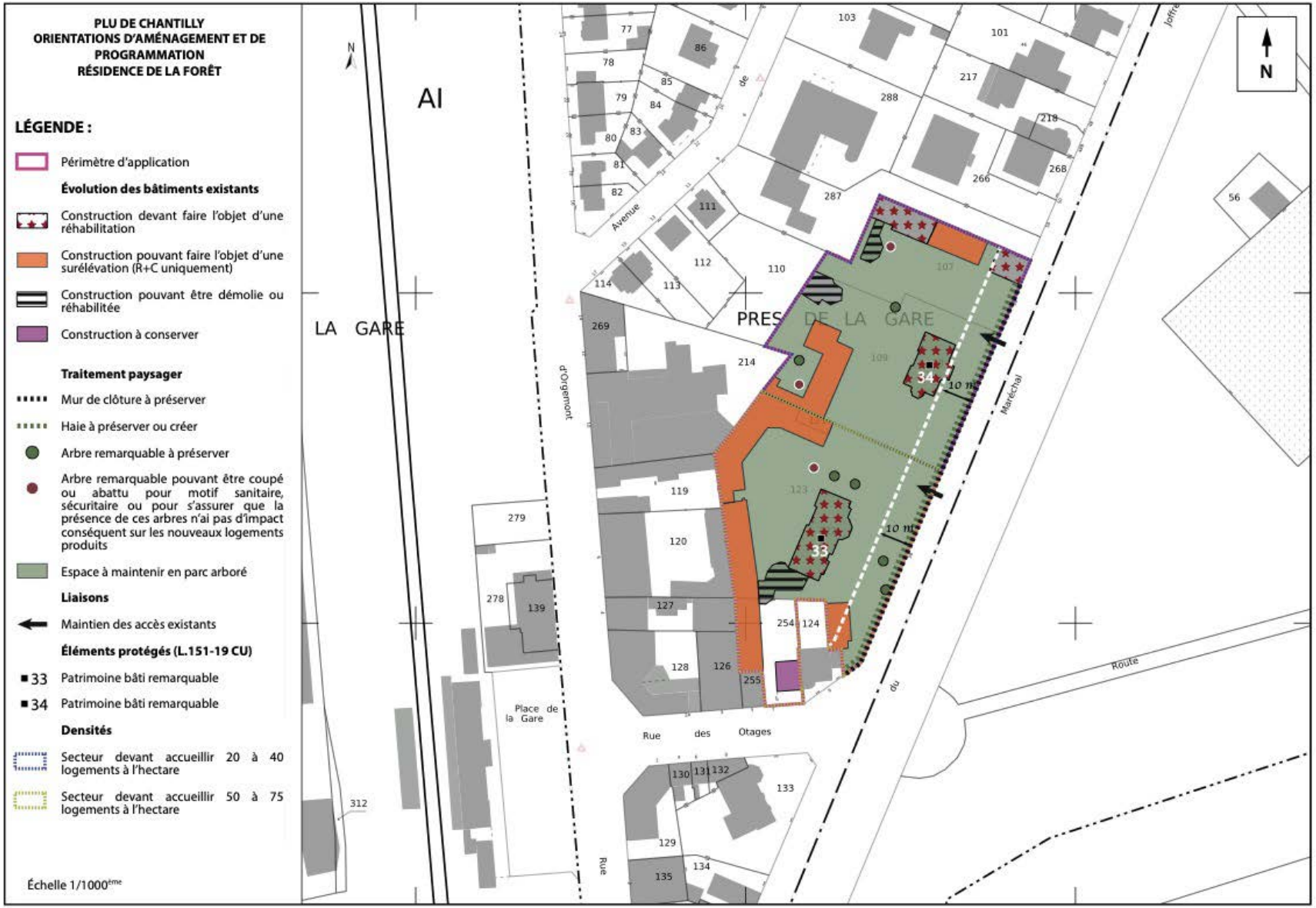
- En cas de démolition des constructions affichées comme pouvant être démolies, une reconstruction sur l'emprise existante sera possible sans surélévation par rapport au gabarit de la construction avant démolition ;

- 3 arbres identifiés peuvent avoir un impact sur les futurs logements (sécurité, salubrité, ensoleillement, etc.). Ils restent identifiés mais via un figuré spécifique permettant d'autoriser l'abattage de ces arbres pour motif sanitaire, sécuritaire ou pour s'assurer que la présence de ces arbres n'ai pas un impact conséquent sur les nouveaux logements produits. Dans ce cas, il sera demandé de replanter une essence équivalente.

À travers ces 3 ajustements, post enquête publique, la commune a souhaité répondre favorablement à la demande du porteur de projet en considérant que les ajustements demandés respectent les grands objectifs mis en avant par l'OAP nouvellement créée et que ces quelques ajustements devraient faciliter la faisabilité économique de l'opération sur un site fortement contraint qu'il est primordial de préserver et valoriser sous peine que cette espace vire en friche. Elle considère par ailleurs que les quelques ajustements apportés n'auront aucun impact sur les propriété voisines.

De plus, afin de tenir compte de l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise, les bâtiments identifiés n° 33 et n° 34 identifiés comme à réhabiliter afin d'accueillir des logements pourront accueillir, en complément, des activités libérales.

Le plan de l'OAP ainsi modifié est présenté en page suivante.



Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiée à l'issue de l'enquête publique

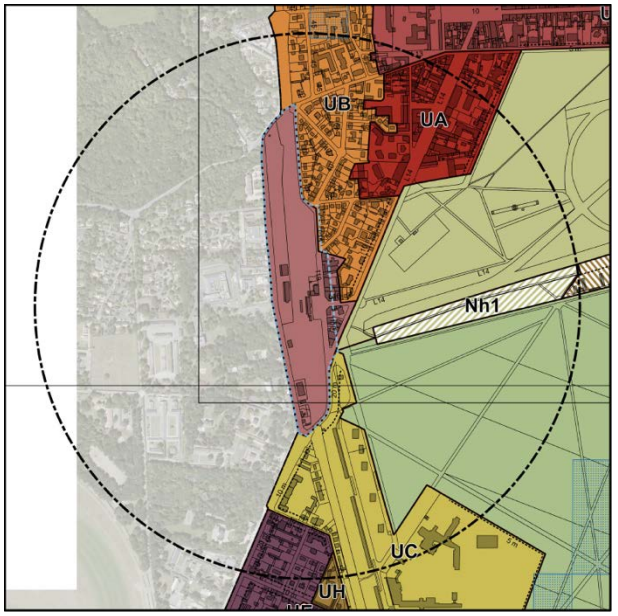
7. Diverses modifications mineures du document

7.1. Correction d'une erreur materielle sur le perimetre de 500 m autour de la gare

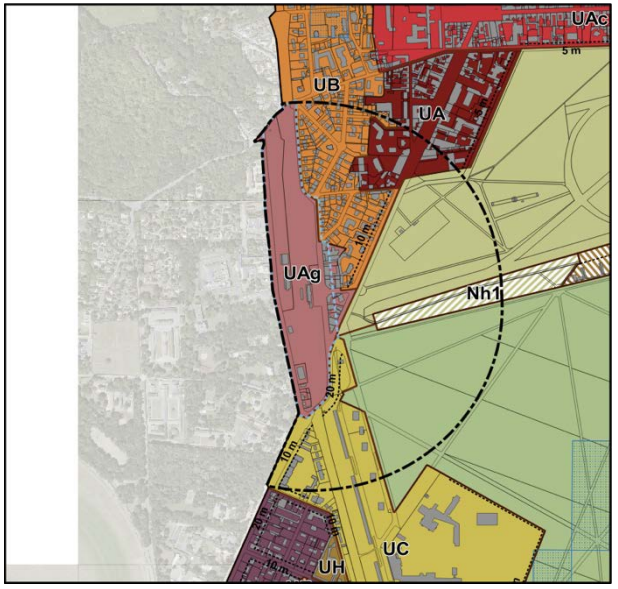
Au niveau du règlement graphique, le périmètre de 500 mètres autour de la gare n'a pas été correctement reporté (le rayon étant, sur le document actuel, d'environ 700 mètres). La correction sera donc apportée et le rayon porté à 500 mètres.

Les pièces suivantes sont donc modifiées afin d'afficher le périmètre corrigé :

- 5.a Plan n° 1 – Zonage – Plan Général – 1-6500è
- 5.a Plan n° 1 – Zonage – Zoom 1 – 1-2500è (échelle qui passera au 1/2000ème à l'issue de la présente modification)
- 5.a Plan n° 1 – Zonage – Zoom 2 – 1-2500è (échelle qui passera au 1/2000ème à l'issue de la présente modification)
- 5.b Plan n° 2 – Protection des formes urbaines, du patrimoine architectural et végétal – Plan Général – 1-6500è
- 5.b Plan n° 2 – Protection des formes urbaines, du patrimoine architectural et végétal – Zoom 1 – 1-2500è (échelle qui passera au 1/2000ème à l'issue de la présente modification)
- 5.b Plan n° 2 – Protection des formes urbaines, du patrimoine architectural et végétal – Zoom 2 – 1-2500è (échelle qui passera au 1/2000ème à l'issue de la présente modification)



Extrait du règlement graphique actuel

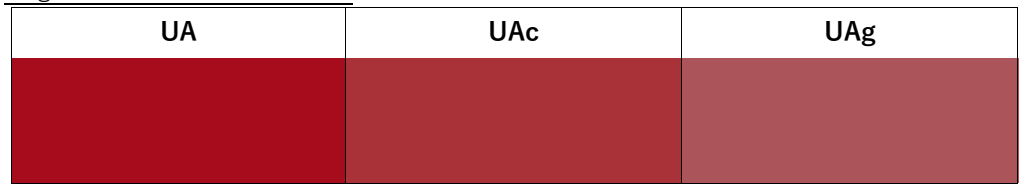


Extrait du règlement graphique après correction de l'erreur matérielle

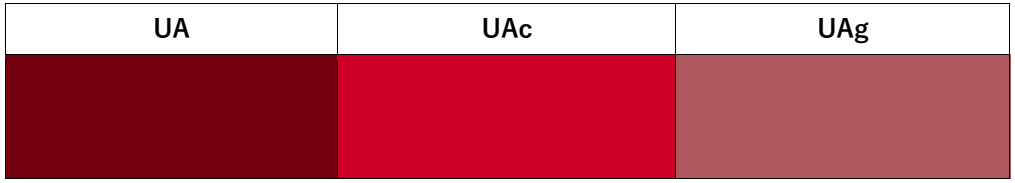
7.2. Modification des degrades de teinte entre la zone UA et ses sous-secteur UAc et UAg

Afin de rendre plus lisible la distinction entre ces différents secteurs, les teintes seront légèrement modifiées pour le secteur UA et ses sous-secteur UAc et UAg.

Dégradé actuel des couleurs :



Nouveau dégradé des couleurs :



7.3. Mise a jour d'une servitude d'utilite publique relative a une canalisation de gaz

Conformément à l'arrêté préfectoral du 26.08.2019, la municipalité va profiter de la procédure d'évolution de son document d'urbanisme pour mettre à jour une Servitude d'Utilité Publique relative à une canalisation de gaz.

L'annexe n° 2 : Servitudes d'utilité publique est modifiée en conséquence.
L'annexe n° 5 : Plan de la canalisation de Gaz à Haute Pression est modifiée en conséquence.

7.4. Modification de l'echelle de certain documents graphiques

Afin de faciliter la lisibilité des plans de zonages et de protection des formes urbaines et du patrimoine architectural et végétal (5a Plan n° 1 et 5b Plan n° 2), il est proposé de passer d'une échelle initiale de 1/2 500ème à une échelle de 1/2 000ème. Les plans concernés évolueront en conséquence.

7.5. Corrections ponctuelles de l'annexe 11 « identification du patrimoine bati et non bati remarquable »

L'annexe a été relue dans son intégralité, des corrections ponctuelles seront faites :

- p° 101 : Changement de la photographie qui ne correspond pas à l'Avenue des Jardins
- p° 153 : Erreur sur la parcelle cadastrale supportant le mur en briques avenue de Montmorency
- p° 154 : Modification de l'adresse de localisation.

CHAPITRE 2 - ÉVALUATION DES INCIDENCES POSSIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE

Le territoire de la commune de Chantilly est directement concerné par un site Natura 2000 :

- FR2212005 : « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » (ZPS – Directive Oiseaux)

Le territoire communal est également concerné par :

- Site inscrit de la Nonette
- Site classé du Domaine de Chantilly
- Parc Naturel Régional Oise Pays de France
- ZNIEFF de type I – 220005064 - Massif forestier d'Halatte
- ZNIEFF de type I – 220014323 - Massif forestier de Chantilly/Ermenonville
- ZICO – Massif des trois forêts et bois du roi
- Grand Ensemble Naturel Sensible des Landes et milieux boisés d'Ermenonville et de Chantilly
- Espace Naturel Sensible Secteur des Trois Poteaux
- Espace Naturel Sensible Corridor de la Vallée de la Nonette
- Zones humides le long du Grand Canal et de la Nonette

Il est précisé que la grande majorité des périmètres des différents espaces recensés se confond et se localise principalement au niveau du massif forestier. Les enjeux de préservation sont globalement les mêmes au sein de ces différents périmètres.

Compte tenu de ces différents périmètres de protection liés aux nombreux enjeux environnementaux présents sur le territoire, la procédure d'évaluation environnementale stratégique de l'évolution du document d'urbanisme pourrait donc être à mener.

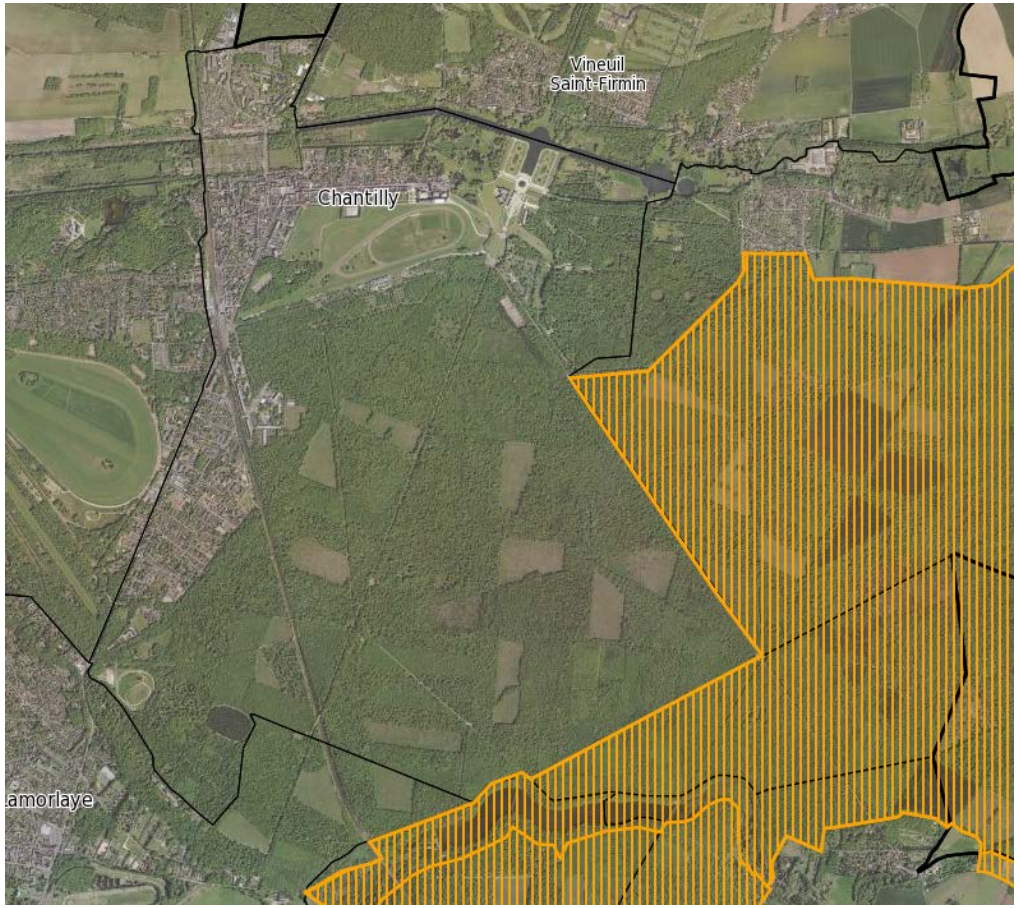
Le PLU, approuvé le 31 mars 2017 a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique à l'issue de laquelle le contenu du projet communal et de sa traduction réglementaire ont été validés. Les objets de la modification n° 1 du PLU sont multiples, toutefois, il est d'ores et déjà considéré que la majorité d'entre eux n'auront aucun impact sur l'environnement et qu'ils ne feront donc pas l'objet d'une analyse approfondie. En effet les différents sujets de la modification n° 1 du PLU sont les suivants :

- **Ajout de nouveaux éléments protégés :** la commune souhaite davantage protéger son patrimoine bâti et végétal, ainsi, de nouveaux éléments sont ajoutés (cf. chapitre 1 – 1 – Ajout de nouveaux éléments protégés) ce qui permet de dire que l'impact sur l'environnement sera positif en comparaison de la situation à travers le PLU actuel.
- **Création de nouveaux emplacements réservés :** dans le cadre du projet de PEM et en vue du développement d'équipements publiques, la commune souhaite ajouter quelques emplacements réservés au sein de son document d'urbanisme (cf. chapitre 1 – 2 – Création de nouveaux emplacements réservés). Les emplacements réservés mis en place le sont tous sur des parcelles déjà bâties et intégrées à la zone urbaine. Aucun droit à bâtir supplémentaire n'en découle. L'impact sur l'environnement sera nul en comparaison de ce que permet actuellement le PLU sur ces espaces. Il sera peut-être même positif puisque les projets seront portés par la collectivité qui aura la maîtrise des aménagements projetés.

- **Modifications mineures du règlement écrit :** le PLU de la commune ayant été approuvé en 2017, les 6 années d'instruction des autorisations d'urbanisme qui ont suivi ont permis à la collectivité de recenser un certain nombre de points nécessitant modification. Ces différents points sont expliqués au sein du chapitre 1 du présent document (cf. chapitre 1 – 3 modifications mineures du règlement). Aucun point modifié n'est susceptible d'avoir un impact sur l'environnement. De plus, la modification prévoit de rendre obligatoire la réalisation des places de stationnement en matériaux perméables et non capteurs de chaleur ce qui pourra avoir un impact positif sur l'environnement et les risques.
- **Modifications mineures du document :** la municipalité profite de la modification de son document d'urbanisme pour corriger quelques erreurs matérielles et faciliter la lecture de certaines pièces (cf. chapitre 1 – 7 – diverses modifications mineures du document). Ces modifications mineures n'auront aucun impact sur l'environnement.
- **Modification et création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.** Afin d'encadrer plus finement la densification de son territoire et l'optimisation du foncier disponible, la commune souhaite procéder à la création de deux OAP et à la modification d'une OAP :

  – Modification des OAP « Manse »
  – Création d'OAP au niveau du « secteur Coq Chantant »
  – Création d'OAP au niveau de l'actuelle « Résidence de la Forêt »

C'est sur ce sujet qu'un éventuel impact sur l'environnement pourrait ressortir et c'est donc en ce sens que l'analyse des impacts potentiels sera effectuée dans le présent chapitre.



Périmètre du site Natura 2000 au niveau du territoire communal avec localisation des trois secteurs concernés par la modification/création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Périmètre des ZNIEFF (en gris) et de la ZICO (en violet) au niveau du territoire communal avec localisation des trois secteurs concernés par la modification/création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Périmètre du GENS (en orange) et des ENS (en gris) au niveau du territoire communal avec localisation des trois secteurs concernés par la modification/création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSEES

Comme indiqué en première partie, il est d'ores et déjà considéré que la majorité des objets de la présente modification du PLU n'aura aucun impact sur l'environnement. **L'analyse des incidences éventuelles sur l'environnement va donc se faire exclusivement sur la création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation et sur la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables au secteur « Manse ».** Étant précisé que ces secteurs, sont déjà tous classés en zone constructible et qu'ils sont donc déjà aménageables sous condition de respecter les pièces réglementaires du PLU en vigueur.

2.1. INCIDENCES EVENTUELLES SUR LE SITE NATURA 2000 :

Il convient de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de sa révision en 2017. L'ensemble des zones à fortes sensibilités environnementales a été protégé via un classement en zone Naturelle subdivisée en différents sous-secteurs permettant de répondre aux spécificités rencontrées.

La création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation pourrait avoir un impact (positif ou négatif) sur l'environnement suivant les orientations prévues. Toutefois, il convient d'emblée de préciser que la création de ces deux OAP a pour but d'encadrer la densification de secteurs aujourd'hui jugés stratégiques, localisés au sein de l'enveloppe urbaine à proximité d'axes structurants, et qui aujourd'hui ne sont soumis a aucune prescription particulière d'aménagement. Ainsi, tout projet, conforme aux différentes pièces réglementaires du PLU actuellement en vigueur, peut voir le jour sans que la collectivité ne puisse réellement s'y opposer si ce dernier est jugé inadapté au secteur.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur nord / Avenue du Général de Gaulle, la volonté de la commune est d'encadrer son urbanisation suivant les différents enjeux déterminés (cf. chapitre 1 – 4 – Création de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au niveau du secteur Coq Chantant). Ce secteur est situé à environ 3 km du site Natura 2000. Les OAP proposées ont pour objectif d'encadrer une densification modérée du secteur permettant de concilier optimisation foncière et intégration paysagère. Les OAP prévoient notamment des zones inconstructibles à maintenir en espace jardin, des plantations à maintenir et/ou créer et une zone d'implantation autorisée pour les futures constructions sous condition de respecter certaines règles (gabarit, densité...). Ces OAP ne devraient pas avoir d'impact négatif sur l'environnement, au contraire, elles devraient être bénéfiques en préservant des espaces de jardin et en imposant le maintien et/ou la création de plantations ce qui sera favorable à la biodiversité.

Pour ce qui est des Orientations d'Aménagement et de Programmation au niveau de l'actuelle Résidence de la Forêt, la volonté de la commune est également d'encadrer l'urbanisation du secteur suivant les différents enjeux déterminés (cf. chapitre 1 – 6 – Création de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation au niveau de l'actuelle résidence de la forêt). Ce secteur est situé à plus de 2 km du site Natura 2000. Les OAP proposées ont pour objectif d'encadrer une densification modérée du secteur permettant de concilier optimisation foncière, préservation du patrimoine et intégration paysagère. Les OAP prévoient notamment la préservation de l'ensemble du parc existant et des arbres remarquables ainsi que des constructions présentant un intérêt patrimonial. Elles prévoient également le maintien et/ou la plantation de haies. Au sein du secteur soumis à OAP, aucune nouvelle emprise bâtie ne sera autorisée. La préservation de ces différents éléments devrait avoir un impact positif sur la faune et la flore. De plus, l'obligation pour les porteurs de projets d'agir uniquement sur les bâtiments existants permettra d'éviter toute sur-imperméabilisation du site. Il convient de rappeler qu'au sein du PLU actuel, le parc et les arbres remarquables associés ne sont pas protégés.

La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur « Manse » ont pour principal objectif de permettre la valorisation d'un ancien bâtiment industriel (identifié au niveau de la Charte du PNR – Oise Pays de France) qui devra être réhabilité en hôtel (cf. chapitre 1 – 5 – modification de l'OAP « Manse »). Cette réhabilitation doit s'accompagner de création de places de stationnement c'est pourquoi la modification des OAP permettra d'autoriser la création de places de stationnement perméables et en quantité limitée (nombre) au niveau de la zone actuellement prévu en « espaces verts et paysagers à vocation naturelle et/ou de loisir, à conserver et/ou reconstituer ». Il convient de préciser que ce secteur est actuellement totalement artificialisé et que son aménagement permettra de redonner une place à la

nature. La modification des OAP prévoit également une augmentation de la densité brute maximale autorisée afin d'optimiser davantage le foncier pour faire face à l'important phénomène de desserrement des ménages que subit la commune depuis plusieurs années (1,95 hab/log en 2015 contre 1,83 hab/log en 2021). Étant précisé que cette augmentation de la densité ne s'accompagne pas d'une augmentation de la zone constructible ou même de l'emprise au sol ce qui n'aura pas pour effet d'augmenter l'imperméabilisation de la zone. La modification de ces OAP ne devrait avoir aucun impact sur le site Natura 2000 situé à un peu plus de 2 km.

En conclusion, il n'est pas constaté d'incidences éventuelles sur le site Natura 2000 des ajustements apportés au dossier PLU de Chantilly dans le cadre de cette procédure de modification n° 1. Au contraire, le projet prévoit la création d'OAP dont les prescriptions permettront de favoriser la préservation d'espaces végétalisés et arborés au sein de la trame urbaine ce qui sera bénéfique en comparaison du PLU actuel. Le principe d'évitement est retenu.

2.1.1. Mesures proposees pour eviter, reduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n° 1 du PLU n'a pas d'incidence significative sur le site Natura 2000.

2.2. Autres incidences eventuelles sur l'environnement :

En plus du site Natura 2000, le territoire communal est concerné par des sensibilités environnementales concernant l'eau et la biodiversité. En effet, comme indiqué au sein du premier point il est concerné par :

- Site inscrit de la Nonette
- Site classé du Domaine de Chantilly
- Parc Naturel Régional Oise Pays de France
- ZNIEFF de type I – 220005064 - Massif forestier d'Halatte
- ZNIEFF de type I – 220014323 - Massif forestier de Chantilly/Ermenonville
- ZICO – Massif des trois forêts et bois du roi
- Grand Ensemble Naturel Sensible des Landes et milieux boisés d'Ermenonville et de Chantilly
- Espace Naturel Sensible Secteur des Trois Poteaux
- Espace Naturel Sensible Corridor de la Vallée de la Nonette
- Zones humides le long du Grand Canal et de la Nonette

Exception faite du site inscrit de la Nonette, aucun de ces périmètres n'impact directement l'un des trois secteurs concernés par une modification/création d'OAP. De plus, ces périmètres sont principalement localisés au niveau du massif forestier situé au sud de l'enveloppe urbaine et comme indiqué au point précédent, la création des deux OAP permettra de préserver et de maintenir des espaces végétalisés au sein de la trame urbaine ce qui ne pourra qu'être bénéfique en comparaison de ce que prévoit le document d'urbanisme actuellement en vigueur.

La modification des OAP applicables au niveau du secteur « Manse » est la seule susceptible d'avoir un impact sur :

- Espace Naturel Sensible Corridor de la Vallée de la Nonette
- Zones humides le long du Grand Canal et de la Nonette



Périmètre de la Zone Humide (pointillés), de l'ENS (traits) et du secteur soumis à OAP (blanc)

En effet, le secteur se situe à proximité immédiate de ces périmètres. Toutefois, lors de la révision du PLU réalisée en 2017, l'analyse des impacts a déjà été effectuée et une bande inconstructible a été définie en plus de secteur de zones humides effectives. De plus, il a été précisé à juste titre « Étant donné la nature du projet et le fait que la zone est déjà urbanisée, l'incidence est considérée comme faible à nulle ». À la différence des OAP actuelles, les OAP modifiées vont permettre la création de places de stationnement au niveau de l'espace dédié à un futur traitement paysage. Cependant, le nombre de places de stationnement sera limité et localisé, tandis que les places seront obligatoirement perméables. De plus, il convient de préciser qu'actuellement le site comporte déjà plus de 40 places de stationnement au sein de la zone devant faire l'objet d'un traitement en espaces verts et paysagers au niveau des OAP. L'aménagement du secteur, que les OAP soient modifiées ou non aura nécessairement un impact positif sur la zone humide située à proximité (réduction de l'imperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, dépollution des sols si pollution résiduelle...).

En conclusion, il n'est pas constaté d'incidences éventuelles sur l'eau et la biodiversité des ajustements apportés au dossier PLU de Chantilly dans le cadre de cette procédure de modification n° 1. Au contraire, le projet prévoit la création d'OAP dont les prescriptions permettront de favoriser la préservation d'espaces végétalisés et arborés au sein de la trame urbaine ce qui sera bénéfique en comparaison du PLU actuel. De plus, la modification de l'OAP Manse va permettre de favoriser l'aménagement du secteur et donc sa valorisation en comparaison à l'occupation actuelle. Le principe d'évitement est retenu.

2.2.1. MESURES PROPOSEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER CES INCIDENCES :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n° 1 du PLU n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

3. INCIDENCES SUR LES RISQUES :

Les secteurs concernés par une modification/création d'OAP ne sont concernés par aucun risque particulier et sont tous situés en zone constructible au sein du PLU actuellement en vigueur.

Le secteur « Manse » est concerné par un risque de remontée de nappe lié à la présence d'une nappe sub-affleurante. Toutefois, la modification des OAP n'aura pas de conséquence directe sur ce risque puisqu'elle ne va augmenter que très légèrement la densité autorisée en plus d'autoriser quelques places de stationnement perméables au sein des futures espaces végétalisés. La modification des OAP applicables favorisera l'aménagement du secteur qui, grâce à la création d'espaces verts et paysagers, aura tendance à avoir un impact positif face au risque de remontée de nappe.

Le secteur « Manse » est compris dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) définit au titre de l'article L.125-6 du Code de l'environnement. Ce site est donc potentiellement pollué. Il est donc proposé de compléter les OAP applicables au secteur « Manse » par l'ajout d'un paragraphe relatif à la prise en compte de la pollution.

Ce chapitre rappellera les obligations imposées par le Code de l'environnement au porteur de projet concernant l'autorisation d'urbanisme qu'il déposera. L'article L.556-2 du Code de l'environnement sera notamment cité.

Dans le cadre du projet en cours de réflexion sur la zone, des études ont déjà été menées. Le diagnostic réalisé en février 2024 ainsi que le plan de gestion de la pollution sont donc joints à titre informatif au dossier de consultation de la MRAE.

Il convient de préciser sur ce point qu'en phase de planification, les projets ne sont que rarement connus, et il n'est pas possible d'intégrer des éléments relatifs à la gestion de la pollution directement au Plan Local d'Urbanisme au risque de prévoir des mesures inadaptées aux projets qui serait réellement envisagés.

Indépendamment de la modification du PLU, il est d'ailleurs d'ores et déjà possible de déposer un projet sur les parcelles constituant le secteur « Manse » qui est constructible au sein du PLU actuellement en vigueur. C'est donc bien au moment de la phase projet que la compatibilité entre la pollution et le projet est analysée. Le Code de l'environnement, via les différents articles précités notamment, encadrant suffisamment cette problématique. Ainsi, tout projet déposé qui ne peut justifier la prise en compte de la pollution et sa gestion suivant l'usage des sols prévu sera refusé par le service instructeur.

3.1.1. MESURES PROPOSEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER CES INCIDENCES :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n° 1 du PLU n'a pas d'incidences notables sur les risques.

La modification n° 1 a même tendance à renforcer la connaissance du risque lié à la pollution au niveau de l'OAP « Manse » en ajoutant un chapitre dédié dans lequel certaines obligations applicables au porteur de projet sont rappelées.

Ces différents éléments d'analyse et les conclusions associées ont été confirmées par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) qui a rendu un avis conforme délibéré n° 2024-8057 en date du 6 août 2024 dans lequel il est indiqué qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la procédure de modification n° 1 du PLU de Chantilly à une évaluation environnementale.