

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

14U16

Rendu exécutoire
le



P.A.D.D
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :
Juillet 2021

2

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **4 avril 2019**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **12 Juillet 2021**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

14U16

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :

Juillet 2021

2a

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **4 avril 2019**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **12 Juillet 2021**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VINEUIL-SAINT-FIRMIN

Commune de Vineuil-Saint-Firmin

Mairie de Vineuil-Saint-Firmin
1 rue Duchesse de Chartres
60500 VINEUIL-SAINT-FIRMIN
Téléphone : 03-44-57-06-05
Courriel : mairie@vineuilsaintfirmin.fr



Urbanistes mandataires :

Arval

Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-94-72-01
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N.Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Ing-Urb)

Participation financière :

Conseil Départemental de l'Oise



Novembre 2017

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.151-2 (ancien article L.123-1) du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) 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. Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, les réseaux d'énergie, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Vineuil-Saint-Firmin en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic dont l'état initial de l'environnement, établi en octobre 2015. Le P.A.D.D. a été présenté à l'ensemble des services de l'Etat et personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultés lors de réunions organisées le 29 août 2017 et le 17 octobre 2017. Le 9 novembre 2017, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation dans une lettre d'informations municipales, diffusée dans tous les foyers à compter de novembre 2017, et par une réunion publique organisée à la suite, débutera le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

Un paysage de transition à gérer et une architecture locale à valoriser

Une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la diversité des milieux et visant à la valorisation du patrimoine bâti.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal s'inscrit dans un paysage de végétation dense marquée par les différents types de boisements que sont les massifs forestiers d'Halatte (bois de la Basse Pommeraye) au Nord et de Chantilly au sud, ainsi que la végétation humide de la vallée de la Nonette. La **couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal**. Les boisements au sud viennent souligner les franges des noyaux urbains de Vineuil et de Saint-Firmin. Leur **prise en compte est à définir au PLU au regard des législations existantes**. La végétation variée associée aux milieux humides à proximité de la Nonette, représentent des atouts paysagers à préserver et à valoriser.

- L'ancien village de Saint-Firmin est bordé à l'est par des parcelles agricoles, offrant des points de vue intéressants sur ce paysage ouvert. L'urbanisation de fond de vallée correspond aux bâtiments liés à la Nonette (moulin, ancienne blanchisserie, lavoirs, etc.) et à des fonds de jardins. Les différents espaces ouverts sont séquencés par des bandes ou îlots boisés remarquables qui marquent une transition avec le paysage fermé des différentes masses boisées. Ces **formations végétales remarquables pourront faire l'objet d'une préservation voire d'un renouvellement**. Est posée la **question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans le paysage**. Les alignements d'arbres de la Place d'Aumale et le long de l'Avenue de la Bouleautière, l'espace vert situé au niveau du carrefour de la rue de Senlis, participent pleinement à l'insertion du bâti et des infrastructures, notamment celle des espaces dédiés aux activités golfiques. C'est également le cas des arbres et des haies de jardins privés visibles depuis l'espace public. Des **dispositions peuvent être envisagées pour garantir la préservation de ces éléments de végétation**.

- Une grande partie de la trame urbaine de la commune s'est développée dans l'ancienne emprise du parc du château de Chantilly. Des **éléments témoins, plus particulièrement l'allée verte des «Huit rangs», présentent un intérêt paysager et patrimonial** à prendre en considération. La partie du parc du château de Chantilly aujourd'hui, située sur le territoire communal, est à gérer en cohérence avec la partie située sur les communes voisines.

- Le bâti reste homogène et s'intègre correctement au village. Il est caractérisé par son **aspect minéral largement dominé par la pierre** (ou moëllon) du Valois. La commune se situe dans le site inscrit de la Vallée de la Nonette. La majeure partie du territoire fait partie du site classé du domaine de Chantilly. La commune compte 6 monuments historiques dont le classement ou l'inscription garantit la protection des paysages et du patrimoine du village. Plusieurs façades, murs et murets présentent un fort intérêt patrimonial, tout comme les éléments bâtis liés à la Nonette et à l'histoire de la commune (les anciennes gares, la chapelle Sainte-Barbe, le bâti troglodyte, etc.). La **valorisation du bâti ancien confirmera les atouts de la commune, et contribuera à préserver l'image de Vineuil-Saint-Firmin**.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements** notamment entre les bois de massif forestier déjà soumis à législation forestière et à celle liée à la présence d'un site classé, des bois du fond de vallée de la Nonette suivant les dispositions du SAGE et les boisements plus ponctuels (haie, arbres isolés, d'alignement, de parc et de jardins, de golfs) ayant un rôle paysager significatif dans l'espace agricole ouvert ou dans les trames urbanisées. Ces derniers pourront être identifiés au titre des éléments de paysage à préserver.

- **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) **visant à favoriser l'insertion de nouvelles constructions dans le site en respectant la configuration des lieux**. Le développement du village vise à **préserver les ensembles naturels (trames végétales variées) qui bordent les franges des secteurs urbanisés** et soulignent les espaces de transition, en particulier les parcs et les jardins le souvent attenants aux propriétés bâties. Les perspectives sur les espaces ouverts à l'est de Saint-Firmin, sur le château de Chantilly depuis Vineuil, sont à maintenir. Un traitement paysager conséquent et adapté sera réalisé autour du secteur proposé à l'urbanisation (hameau du Cormier).

- **Préserver et valoriser les éléments témoins de l'allée des «Huit rangs»** et sa perspective monumentale vers le château de Chantilly. Adapter la réglementation du PLU de Vineuil-Saint-Firmin portant sur l'emprise du parc du Château à celle du PLU de Chantilly.

- **Confirmer au PLU révisé les mesures de préservation des éléments bâtis anciens les plus significatifs déjà prévues par le PLU initial**, d'une part en identifiant les éléments les plus caractéristiques comme les murs en pierres au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, d'autre part en adaptant la réglementation du PLU sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions réhabilitées ou des nouvelles constructions, en particulier celles situées dans les secteurs anciens de la commune.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales, du souci de préservation de la ressource en eau, et la recherche d'économies d'énergie dans la construction tenant compte des spécificités architecturales du village

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est concerné par **des risques naturels à prendre en compte**, notamment la présence d'un risque d'inondation par remontée de nappe, s'ajoutant au risque de débordement de la Nonette, et impactant le secteur bâti sur Avilly. A signaler la **présence de cavités souterraines (carrières) qui entraîne un aléa fort d'effondrement** sur une partie de la trame bâtie de la commune. Il s'agit de mieux connaître l'ensemble de ces cavités au sein de la trame urbaine afin de mieux prévenir les risques d'effondrement dans le cadre des projets d'aménagement à venir.

- Le **territoire communal est fortement concerné par des sensibilités écologiques** (ZNIEFF, site Natura 2000, ENS, grand ensemble naturel sensible, zone humide effective, ZICO et corridor écologique) où sont identifiées des espèces rares et menacées. Ces dernières sont contenues dans les espaces forestiers, limitant les incidences directes sur le secteur aggloméré et ses perspectives d'aménagement. Les **espaces agricoles et équestres sont cependant largement concernés pas ces sensibilités**, les projets d'extension ou de constructions nouvelles sont en ce sens très limitées. Une réelle réflexion sera à mener sur ce sujet. Se pose aussi la question de la gestion des espaces de transition au regard du principe de trame verte et bleue suivant les futures dispositions du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) en cours d'élaboration à l'échelle de la région Hauts de France. Les coupures urbaines garantissant la fonctionnalité des continuités écologiques sont à préserver.

- Le **fond de vallée de la Nonette contient des zones humides** qui présentent un intérêt environnemental et participent au bon fonctionnement hydraulique du milieu. Elles nécessitent une gestion adaptée de l'usage des sols en cohérence avec le contenu du SAGE de la Nonette.

- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des **objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables** répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux, confirmés par la présence d'un site inscrit qui couvre la totalité du territoire communal.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Renforcer les conditions d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, prévoir les aménagements et l'entretien des sols nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement** vers l'aval notamment celles arrivant de la forêt, en direction de la vallée. Apporter des précisions réglementaires sur la typologie des constructions dans les parties urbanisées où existent des risques de remontée de nappes. Exclure de toute nouvelle urbanisation, les secteurs non urbanisés concernés par des cavités souterraines identifiées. **Maintenir les dispositions réglementaires du PLU initial sur les secteurs urbanisés où la présence de cavités souterraines est avérée (suivant l'étude INERIS de 2012).**

- **Inscrire les secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères en zone naturelle au plan, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large**, ce qui implique de limiter l'extension urbaine vers et dans les fonds de vallée, ainsi qu'aux abords du massif forestier. Tenir compte du secteur de continuités écologiques, impliquant notamment de maintenir des coupures d'urbanisation entre les différentes entités urbaines situées à l'est de la commune. **Définir une réglementation adaptée pour les constructions et les aménagements agricoles ou hippiques** situés dans des secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères.

- Inscrire également en zone naturelle, **les terrains situés dans la zone humide effective, identifiée au SAGE de la Nonette**, sur lesquels il n'est pas prévu d'aménagement. Traduire réglementairement au PLU, les dispositions relatives aux zones humides effectives.

- **Établir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie** dans la construction, **tout en préservant la qualité architecturale du village**, en prenant en considération le futur Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

Réviser le Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé, dans un contexte générale d'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'un logement, et dans un souci de répondre aux besoins identifiés

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le nombre d'habitants sur la commune a évolué de manière discontinue ces 40 dernières années, et a connu une perte globale d'environ 170 habitants (plus de 10% des habitants). Après avoir connu une augmentation importante dans la décennie 80, le nombre de Vineuliens a diminué passant de 1456 à 1369 entre 2009 et 2015. La forte évolution de la décennie 80 s'explique essentiellement par le solde migratoire lié au développement de deux nouveaux lotissements, tandis que la stabilité puis la légère baisse démographique des années 2000 s'explique par le départ d'une partie des habitants, compensé par un solde naturel resté positif jusqu'en 2009. Ces **départs sont liés à un manque de logements disponibles à un coût abordable et à une typologie de logements peu diversifiée**, alors que la commune connaît un phénomène de desserrement des ménages important. A noter cependant qu'une opération de 32 logements a été réalisée (logements livrés en 2016), une cinquantaine d'habitants y est aujourd'hui logée. Par ailleurs, un permis d'aménager a été accordé pour 32 logements sur l'emprise située à l'est de Saint Firmin, prévue en zone à urbaniser au PLU approuvé en 2014.

- La **population de Vineuil-Saint-Firmin se caractérise par un vieillissement notable**, puisque la part des 60 ans et plus a gagné 4 points entre 1999 et 2014 et représente 28% de la population en 2014. Il est donc essentiel d'anticiper la stratégie résidentielle qu'adopteront ces habitants à l'horizon 2030. La part des moins de 30 ans a perdu 4 points entre 2009 et 2014, et ne représentent plus que 28% des habitants. D'ici 2030, il convient de prendre en considération la poursuite du phénomène de vieillissement des ménages et du départ d'une partie des enfants atteignant l'âge adulte, donc appelés à quitter le foyer familial. Aussi, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements constituées de typologies mixtes, de tailles variées, et étalées dans le temps au lieu d'une opération mono-spécifique sur une période courte impactant directement les besoins en équipements et l'évolution en «dent de scie» du nombre d'habitants. Se pose donc, à l'horizon 2030, la **question d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements**.

- Malgré ces départs, **Vineuil-Saint-Firmin est un village qui reste attractif grâce à sa situation proche de Chantilly (et de sa gare ferroviaire) et des pôles d'emplois franciliens**, à ses équipements de loisirs (golfs) et à ses équipements publics. Il convient de se positionner et de déterminer des objectifs chiffrés en matière de croissance de la population pour les 15 ans à venir, dans ce contexte d'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, en proposant des projets adaptés aux besoins et en prenant en considération les caractéristiques de la commune.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Profiter de l'attractivité du secteur dans lequel se situe la commune pour inverser la tendance en cours quant à l'évolution de la population afin d'assurer le bon fonctionnement des équipements et la vie communale. **Favoriser un développement qui privilégie les opérations de réaménagement et de construction de qualité**, réalisées sur les quelques rares terrains constructibles encore disponibles ou en réutilisant des bâtiments existants susceptibles de recevoir des logements, des bureaux ou des activités de services. Ces possibilités de création de logements, situées dans les parties déjà construites de la commune, auront un effet extrêmement réduit sur la consommation de nouveaux espaces, respecteront les obligations liées à la présence de plusieurs zones de protection, les caractères architecturaux et paysagers du village. **Permettre la réalisation de l'opération (hameau du Cormier) de logements** (permis d'aménager déjà accordé) sur une emprise située en continuité de la trame urbaine de Saint-Firmin.

- Orienter au moins une partie de l'offre en logements de manière à permettre aux jeunes ménages, mais aussi aux personnes vieillissantes, de pouvoir rester ou s'installer plus facilement à Vineuil-Saint-Firmin, plus particulièrement sur les opérations nouvelles autorisées en portant un effort sur la diversification de l'offre en logements.

- Favoriser, sur la période 2014/2030, un **accroissement maîtrisé de la population, compatible avec l'attractivité du secteur et les avantages que la commune présente** (localisation, cadre, équipements). **Le scénario envisagé pourrait se traduire par un gain de 150 (depuis 2017) à 200 (depuis 2014) habitants d'ici 2030** pouvant se traduire par une moyenne de l'ordre de 5 ménages par an. Le PLU permet avant tout de fixer un cadre aux évolutions futures de la commune, sachant qu'une partie significative de ces évolutions résultera du rythme (non maîtrisable) de renouvellement des occupants dans le parc de logements existant. Cette évolution projetée permettrait de retrouver en 2030, un nombre d'habitants légèrement supérieur à celui recensé en 1975 (1541 habitants).

1982	taux d'évol. annuel moyen 82/14	2014
1333	0,59%	1383

2014	taux d'évol. annuel moyen 14/17	2017 (intégration projet Virgice)	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030
1383	1,1%	1429 estimation	0,96%	1465	0,83%	1515	0,87%	1589

+ 206 habitants
depuis 2014

+ 150 habitants
depuis 2017

Soit environ
12 habitants
en moyenne
par an, soit 5
ménages par
an

Permettre la réalisation d'environ 80 nouvelles résidences principales à l'horizon 2030 à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée et sur des emprises nouvelles proposées

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- En lien avec les objectifs de population visés, il convient d'évaluer le nombre de logements nécessaires suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines. **Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel estimé à une trentaine de logements** soit par transformation de bâtiments existants (division, changement d'usage, logements vacants réoccupés), soit par le remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux, sans toutefois que la collectivité publique puisse inciter à la réalisation de ces logements. A noter que la part grandissante des résidences secondaires, liées à l'attractivité de la commune (cadre de vie, activités golfiques, etc.), ne constitue pas une réserve potentielle de résidences principales pour les années à venir. La présence d'habitations ne présentant pas de caractère légal, mais résultant historiquement de **logement proposé au personnel de la scierie, sur le site voué aux activités de l'ancienne gare de Saint-Firmin, appelle à s'interroger quant à leurs possibilités d'évolution** au regard de la compatibilité à trouver avec les activités existantes.
- Le **parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (plus de 3/4 des logements ont au moins 4 pièces) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes, notamment pour les jeunes en décohabitation désirant rester sur la commune. Des logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté (cas des personnes âgées par exemple). **L'offre locative est relativement développée** (18,6% des résidences principales dont la moitié dans l'offre publique) **mais n'est pas toujours adaptée aux besoins des nouveaux arrivants** du fait de leur taille et des coûts. Il convient donc de s'interroger sur **l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées, dans un contexte où le prix de l'immobilier reste élevé.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **S'inscrire dans une démarche répondant aux objectifs du développement durable en limitant la consommation d'espaces agricoles ou naturels** à des fins urbaines suivant les besoins fonciers correspondant au scénario de croissance retenu (une quarantaine de nouveaux habitants à l'horizon 2030). **La mise en œuvre du scénario de croissance envisagée repose sur la réalisation d'environ 80 logements supplémentaires sur la commune d'ici 2030**, venant en plus des 32 logements de l'opération Virgice livrés en 2016. En premier lieu, **il est proposé d'utiliser les terrains constructibles et les logements vacants disponibles au sein de l'enveloppe déjà urbanisée de la commune qui offre un potentiel d'une trentaine de logements.** En second lieu, **il est proposé la délimitation d'un secteur de 2,6 ha** pouvant être ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU révisé, **situé en limite est de Saint-Firmin** (opération du hameau du Cormier). **Il pourra recevoir jusqu'à 32 logements.** En troisième lieu, dans le cadre du **projet de reconversion du site Polytitan en équipement d'intérêt général ou collectif**, rendre possible une opération pouvant **accueillir jusqu'à une vingtaine de logements.** **Adapter le cadre réglementaire du PLU à l'habitat spécifique attaché à l'activité de la scierie et aux autres cas d'habitat diffus**, situé à l'écart du village et dans un secteur où les enjeux environnementaux sont forts.
 - Est encouragé **un effort de construction en mesure de favoriser la réalisation de quelques logements de taille modeste (2-4 pièces)** permettant à de jeunes ménages d'accéder (en location ou en accession) à un logement ou éventuellement à des personnes âgées de revenir vers un logement de taille et à coûts plus appropriés à leur situation. Cet **objectif de diversification de l'offre en logements sera principalement réalisée dans le cadre de la mise en œuvre des deux opérations admises** (zone à urbaniser à l'est de Saint-Firmin, logements possibles en lien avec la réalisation de l'équipement d'intérêt général ou collectif sur le site Polytitan) par l'intermédiaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- | | | | | | | | | | | | | | |
|------|---------------------------------|------|------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|-----------------------------|---|
| 1982 | taux d'évol. annuel moyen 82/14 | 2014 | 2014 | taux d'évol. annuel moyen 14/17 | 2017 (intégration projet Virgice) | taux d'évol. annuel moyen 14/20 | 2020 | taux d'évol. annuel moyen 14/25 | 2025 | taux d'évol. annuel moyen 14/30 | 2030 | + 112 logements depuis 2014 | Soit un peu plus de 6 logements par an à partir de 2017 |
| 479 | 0,59% | 579 | 579 | 1,8% | 611 estimation | 1,23% | 623 | 0,87% | 637 | 1,11% | 691 | + 80 logements depuis 2017 | |

Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

Conforter les polarités existantes sur la commune et maintenir les possibilités d'aménagements sur les emprises déjà vouées aux activités sportives et de loisirs, situées en marge de la trame urbaine existante

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune dispose d'une **gamme d'équipements et services de proximité répondant à une grande partie des besoins des habitants**. Ils se répartissent entre différentes polarités : au centre de Vineuil se concentrent les équipements administratifs et scolaires (mairie/école/bibliothèque/centre communal) ; la baisse des effectifs scolaires **fragilise le bon fonctionnement de l'école et du service périscolaire** donnant toute son importance aux objectifs démographiques à retenir. Les principaux équipements religieux sont situés à Saint-Firmin (église et cimetière). Une partie importante du territoire est concernée par l'emprise des équipements sportifs et de loisirs (golfs) qui constituent une autre polarité. A noter que le secteur d'équipements sportifs limitrophes à Chantilly et principalement utilisés par les associations cantiliennes présente des besoins d'installations nouvelles. Une polarité, située au sud est de Vineuil, rue de la Duchesse de Chartres, voit le jour avec le projet Virgice. Il convient de **s'interroger sur le rôle structurant de ces polarités dans l'organisation du village** et de ne pas contraindre les évolutions nécessaires en lien avec le développement de la commune.

- Le **site de l'ancienne entreprise Polytitan fait l'objet d'un projet de reconversion**, au moins pour partie, en équipement d'intérêt général ou collectif, qu'il semble intéressant à intégrer aux dispositions du PLU révisé, afin d'éviter que cette friche industrielle perdure encore plusieurs années.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Conforter les polarités d'équipements publics actuelles en rendant possible leur extension ou leur réaménagement**. Encourager l'implantation, le développement ou la reprise de commerces de proximité et de services aux habitants, en particulier sur les polarités existantes dans une logique de foisonnement propices à leur bon fonctionnement.

Prévoir une réglementation adaptée à l'accueil de nouveaux équipements ou de nouvelles installations nécessaires aux activités sportives, scolaires et de loisirs du site des Bourgognes. Permettre l'accueil de nouvelles installations légères sur le terrain de sports de Vineuil vouée à rester en zone naturelle.

Veiller au bon fonctionnement de l'école et du service périscolaire en mettant en oeuvre un projet communal qui permet l'accueil de nouveaux habitants, en particulier des ménages avec de jeunes enfants.

Maintenir les dispositions du PLU initial quant aux **possibilités d'usage des sols dans les emprises de chacun des deux golfs**.

- **Rendre possible la reconversion urbaine du site de l'ancienne entreprise Polytitan** dès lors que la réalisation d'un **projet d'équipement d'intérêt général ou collectif** sera proposé. Ce site pourra aussi être réutilisé par une ou plusieurs activités économiques compatibles avec l'environnement.

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Garantir le bon fonctionnement des activités économiques présentes sur la commune et permettre leur développement en cohérence avec la spécificité patrimoniale et environnementale des lieux.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Vineuil-Saint-Firmin bénéficie de commerces principalement de type alimentaire (supérette, restaurants) et également d'une pharmacie. La **pérennité de ces commerces de proximité est essentielle au maintien du cadre de vie** des populations et à l'attractivité de la commune.

- L'**activité économique du village repose également pour une bonne part sur les emplois existants autour de l'activité hôtelière (Dolce Chantilly) et golfique**, ainsi que **sur la zone artisanale à l'est de la commune (ancienne gare)**, puis **sur des activités libérales ou artisanales disséminées dans la trame urbaine**. Les dispositions du futur PLU ont à tenir compte des évolutions possibles de ces activités tout en trouvant une corrélation appropriée avec la vie et le caractère pittoresque du village. Une **légère extension de la zone artisanale, à l'ouest du secteur d'activités (entreprise Spirel), est souhaitée** sachant que la présence du site classé implique une acceptation de ce projet par les autorités compétentes.

- L'**activité agricole reste bien présente sur la commune** avec de grandes superficies agricoles et un siège d'exploitation en activité au lieu-dit «Le Courtillet» implanté en dehors de la trame urbaine du village. On note la **présence de l'activité hippique par l'intermédiaire du club de polo d'Apremont** qui utilise quelques terrains situés à Vineuil-Saint-Firmin pour la mise en pâture des chevaux. Les conditions du développement ultérieur de l'activité agricole est à mettre en cohérence avec les enjeux paysagers, patrimoniaux et de la préservation des milieux naturels (corridor écologique, zone humide).

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Veiller au maintien des équipements commerciaux de proximité encore présents** sur la commune. Encourager leur développement ainsi que l'installation de nouveaux commerces en mesure de répondre aux attentes des habitants.

- **Laisser la possibilité aux activités libérales, touristiques, artisanales et de services, de se développer**, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec les enjeux patrimoniaux de la commune (les dispositions du site classé du domaine de Chantilly), l'environnement habité et naturel, et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Suivant les résultats des démarches engagées par l'entreprise Spirel auprès des autorités compétentes, **prévoir une légère extension de l'emprise (moins de 1 ha) vouée à l'accueil d'activités économiques à l'ouest de la zone actuelle** permettant la mise aux normes et le développement de l'entreprise.

- **Délimiter les secteurs voués aux activités agricoles en prenant la considération les forts enjeux patrimoniaux**, en maintenant les conditions d'une bonne accessibilité aux champs, en rendant possible l'aménagement sur place des bâtiments existants en activité par une bonne intégration dans le paysage. Sur la ferme du Courtillet, rendre possible la valorisation du bâti qui ne serait plus utile à l'activité agricole, vers d'autres activités économiques compatibles avec l'activité agricole.

Organiser et sécuriser les circulations à l'échelle communale

Optimiser les conditions de circulations et de stationnement dans le bourg, valoriser les modes de circulations douces, mettre en avant le bon niveau de desserte par les réseaux.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **village est desservi par deux axes principaux, la RD924** (reliant Senlis à Chantilly) d'intérêt départemental traversant la commune d'est en ouest au sud du secteur urbanisé ; la **RD606**, traversant la commune du nord au sud et rejoignant la RD924, permet l'accès à l'hôtel Dolce Chantilly puis vers Apremont et la RD1330 (Senlis - Creil). Si le village est préservé des principales nuisances routières, la **RD924 compte néanmoins un trafic d'au moins 6500 véhicules/jour** dont 3,6% de poids lourds. Le passage de cette voie dans les parties habitées au sud du village peut entraîner des problèmes de nuisances et de sécurité pour les riverains ; les croisements des rues du village avec cette voie peuvent être dangereux. Face à la croissance du taux de motorisation des ménages et à la configuration du tissu bâti ancien (voie étroite), les **conditions de stationnement peuvent parfois s'avérer difficiles** dans plusieurs parties des zones habitées, ou à proximité des principaux équipements publics, interrogeant sur les solutions à envisager pour une meilleure maîtrise du stationnement.

- Le **maillage de cheminements piétonniers est de bonne qualité** sur la commune (du domaine du château de Chantilly à la forêt d'Halatte). L'**ancienne voie ferrée a été transformée en axe de promenade, appelé à être renforcé** (liaison verte Senlis - Chantilly) sur son tronçon vinolien. Son tracé semble poser problème au niveau de la traversée de la zone d'activités. Le tracé de pistes cyclables établi à l'échelle de la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne permet la mise en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune. Par ailleurs, les trottoirs sont en général de faible emprise dans les rues du village, où la circulation des piétons peut être entravée par les véhicules en stationnement. Une **réflexion sur les conditions de circulation dans le village pourrait être envisagée** en lien avec les maillages induits par les mutations possibles et le développement envisagé de la trame urbaine (ex: itinéraires en sens unique sur certaines voies).

- Les **réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité répondent correctement aux besoins**. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements ponctuels pourront être nécessaires. Une **réflexion reste cependant à mener sur les écarts** (zone d'activités de l'ancienne gare, ferme du Courtillet et logements proches) non reliés au réseau d'assainissement. La défense incendie est correctement assurée : tout le secteur urbanisé est couvert. La présence du réseau de gaz de ville est un atout dans la diversification de l'offre énergétique sur la commune. La **fibre optique est désormais disponible** sur l'ensemble de la commune. Est constaté un **niveau de réception peu satisfaisant de la téléphonie mobile**.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Etudier avec le Conseil Départemental des aménagements adaptés de la traversée de la commune par la RD924**, pour assurer la sécurité des piétons, limiter les nuisances pour les riverains et réduire les secteurs accidentogènes. Sur cet axe, **traiter en priorité au moins trois croisements dangereux** : le Courtillet, l'accès à l'ancien site Polytitan, le débouché est de la rue de la Duchesse de Chartres.

Dans le périmètre aggloméré, **optimiser les conditions de stationnement sur voirie ou en marge de la voirie** par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée, au regard du taux de motorisation croissant des ménages, mais aussi de la volonté de sécuriser les déplacements piétons/vélos et de permettre la circulation des véhicules agricoles et de services (car scolaire, camion d'enlèvement des déchets ménagers, etc.). Aux abords de **la mairie et de l'école, aux abords du centre communal Bernaudin, étudier les possibilités d'amélioration de l'offre en stationnement**.

- **Conforter l'axe fort pour les piétons et les cycles entre le site d'activités, Saint-Firmin, Vineuil, les Bourgognes et Chantilly par la promenade d'Egmont** (ancienne voie ferrée), appelée à être prolongée jusqu'à Senlis. **Mettre en valeur les cheminements conduisant vers le massif forestier au nord**, depuis chacune des trois entités urbanisées, en particulier vers les chemins de grande randonnée (en limite ouest et plus à l'est sur Courteuil). Ces cheminements participeront à la qualité du cadre de vie en constituant autant de lieux de promenade et en assurant le lien avec des circuits existants ou à mettre en place à l'échelle supra-communale, et contribueront à renforcer l'offre touristique.

Dans la trame urbaine, améliorer les conditions de déplacements à pied ou à vélo, notamment depuis les différents quartiers vers les polarités (mairie-école, centre communal, terrain sportif et de loisirs, commerces de proximité).

- **Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et en assainissement. Valoriser la desserte par le gaz de ville** comme un atout dans la diversification du bouquet énergétique sur la commune, **ainsi que la desserte numérique haut débit** source d'attractivité pour l'implantation résidentielle et le télétravail notamment. Se rapprocher des autorités compétentes et des opérateurs afin de trouver des solutions permettant d'améliorer la réception de la téléphonie mobile.

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

14U16

Rendu exécutoire
le



TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :

Juillet 2021

2b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **4 avril 2019**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **12 Juillet 2021**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : ensemble du territoire

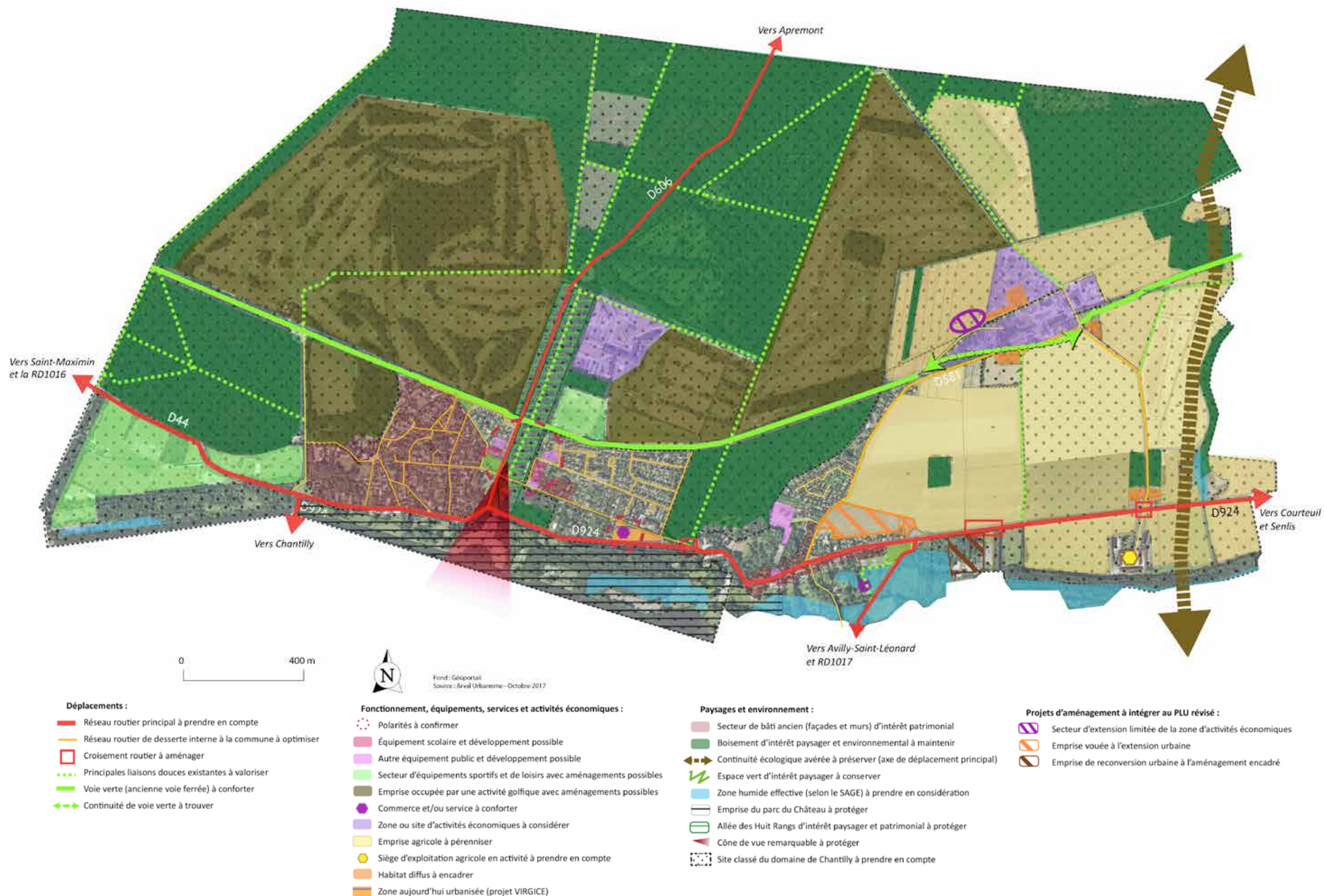


Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 à l'échelle de Vineuil

LÉGENDE

Déplacements :

-  Réseau routier principal à prendre en compte
-  Croisement routier à aménager
-  Principales liaisons douces existantes à valoriser
-  Voie verte (ancienne voie ferrée) à conforter

Fonctionnement, équipements, services et activités économiques :

-  Polarités à confirmer
-  Équipement scolaire et développement possible
-  Autre équipement public et développement possible
-  Secteur d'équipements sportifs et de loisirs avec aménagements possibles
-  Emprise occupée par une activité golfique avec aménagements possibles
-  Commerce et/ou service à conforter
-  Zone aujourd'hui urbanisée (projet VIRGICE)

Paysages et environnement :

-  Secteur de bâti ancien (façades et murs) d'intérêt patrimonial
-  Boisement d'intérêt paysager et environnemental à maintenir
-  Espace vert d'intérêt paysager à conserver
-  Zone humide effective (selon le SAGE) à prendre en considération
-  Emprise du parc du Château à protéger
-  Allée des Huit Rangs d'intérêt paysager et patrimonial à protéger
-  Cône de vue remarquable à protéger

-  Secteur à présence de cavités souterraines identifiées à considérer
-  Secteur situé en dehors du périmètre du site classé du Domaine de Chantilly
-  Grande propriété bâtie dont l'intégrité est à préserver (contrainte extérieure au PLU)

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT : VINEUIL



Fond : Géoportail
Source : Arval Urbanisme - Octobre 2017

0 200 m

Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 à l'échelle de Saint-Firmin

