

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

14U16

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Juillet 2021

3

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



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ancien site Polytitan : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme révisé comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur l'ancien site Polytitan faisant l'objet d'un projet de reconversion urbaine, inscrit en zone UD au PLU révisé et pour partie en zone naturelle (emprise restant à dominante végétale pouvant être aménagée en jardin).

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- Il conviendra, au préalable, de toute demande de construction et d'aménagement de la zone de s'assurer que le secteur n'est pas concerné par un risque de pollution lié à la présence d'un ancien site industriel. Le dépositaire d'un projet devra obtenir auprès de l'autorité compétente sur les risques de pollution et communiquer à la commune, l'information adéquate.

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches. Une demande d'autorisation de construire pourra être déposée pour la réalisation d'un équipement d'intérêt général, une demande différente (avec un porteur de projet lui aussi différent) pourra être déposée pour le bâtiment existant pouvant accueillir quelques logements en acceptant sa surélévation.

Par ailleurs, compte tenu des conditions actuelles de desserte par les réseaux publics du site, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet pourra être tenu de participer au financement du renforcement des réseaux rendus nécessaires par l'urbanisation du secteur. La commune fixera alors les conditions de cette participation.

- Dans les parties les plus proches de la Nonette (voir schéma), il n'est pas possible d'y implanter de nouveaux bâtiments. Ce secteur est à privilégier pour la circulation des véhicules et des piétons, et pour le stationnement, en s'assurant que les aménagements réalisés soient conformes en matière de contrôle des rejets vers le cours d'eau.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au site classé du domaine de Chantilly. Une attention particulière sera donc portée à l'aspect des constructions réalisées sur l'ensemble du secteur, sachant que les bâtiments existants repérés sur le schéma sont à démolir au titre de l'article L151-10 du code de l'urbanisme.

- Un accompagnement paysager de qualité est à prévoir, en maintenant et en valorisant les éléments plantés existants dès lors que leur état sanitaire le permet et que cela ne nuit pas à l'organisation générale du site. C'est notamment le cas le long de la RD924 et sur la voie d'accès interne où existe un alignement d'arbres.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est principalement voué à recevoir un équipement (ou des équipements) d'intérêt général ou collectif, pouvant proposer une forme d'hébergement spécifique (exemple : hébergement de personnes âgées).
- Sur le bâtiment conservé, situé le plus au nord du secteur soumis aux OAP, il est possible d'aménager environ 24 chambres liées au fonctionnement du complexe hôtelier voisin (répondre aux besoins d'hébergement sur place du personnel en formation par exemple).

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Depuis la RD924, la desserte directe du secteur soumis aux OAP se fera depuis l'accès existant qui pourra être sécurisé. Un accès indirect est possible depuis l'aire de stationnement voisine du complexe hôtelier, elle-même située dans le secteur soumis aux OAP.
- Il conviendra d'étudier avec l'autorité organisatrice des transports, la mise en place d'un arrêt de car (ligne régulière Senlis – Chantilly) au niveau du secteur soumis aux OAP, afin de faciliter l'accès aux activités et aux équipements présents par les personnes (employés, visiteurs, etc.) qui ne bénéficient pas nécessairement d'un véhicule.
- Pour les places de stationnement aménagées sur le secteur soumis aux OAP, il est demandé de privilégier l'utilisation d'un revêtement de sol perméable et de mettre en place des dispositifs adaptés de traitement des eaux de ruissellement avant rejet ou infiltration.

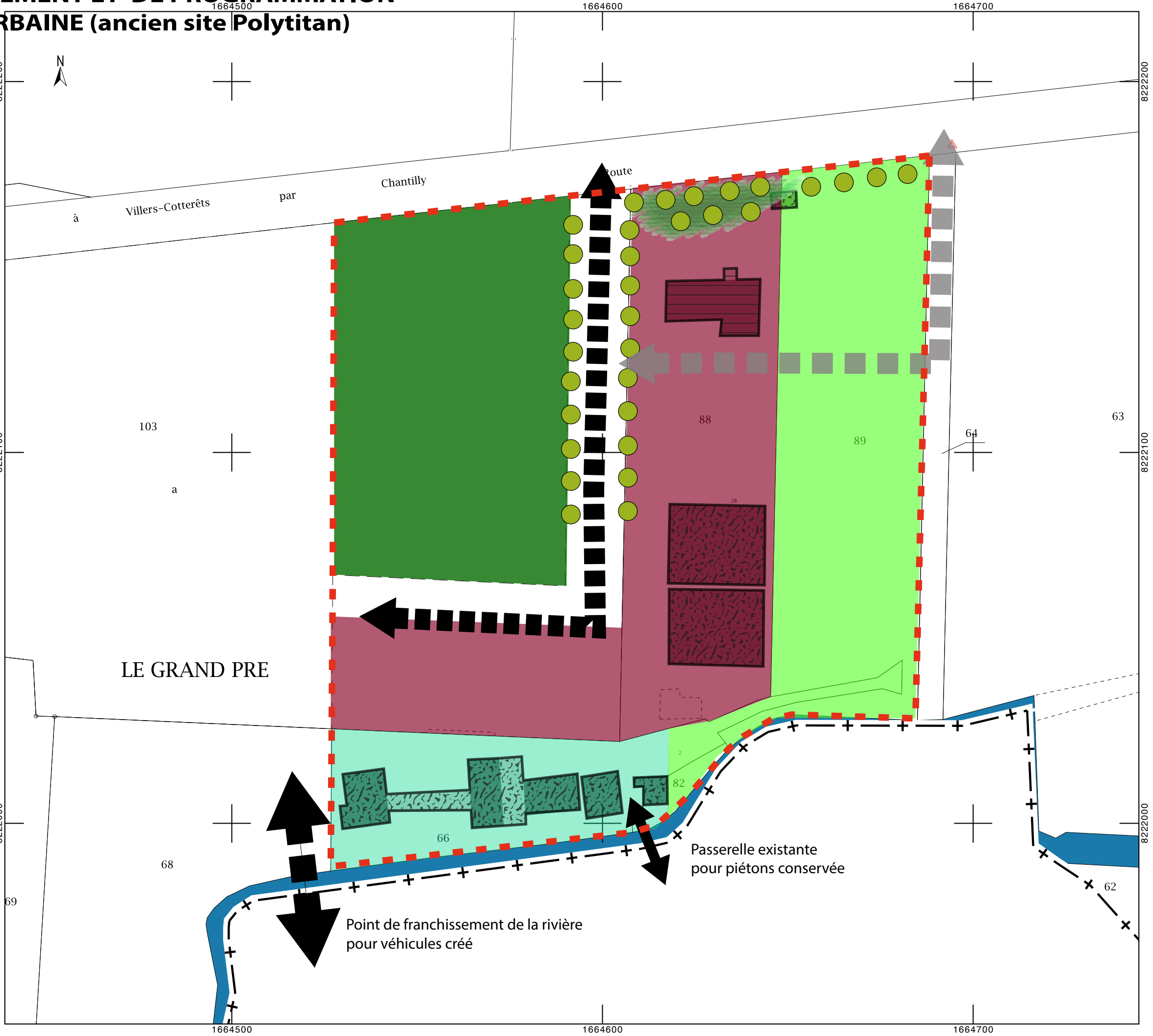
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SITE DE RECONVERSION URBAINE (ancien site Polytitan)

LEGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions et installations pour un équipement d'intérêt général ou collectif et quelques logements peuvent s'implanter
- Bâtiment existant à démolir ou déjà démoli
- Bâtiment existant à conserver (aménagement et surélévation possible)
- Emprise non constructible (voirie et/ou stationnement possible) - permis d'aménager en cours
- Emprise non constructible (voirie et/ou stationnement possible) - permis d'aménager déjà accordé
- Emprise végétale à conforter
- Trame arborée existante à valoriser
- Emprise naturelle à préserver (jardin possible)
- Accès possible au site depuis la RD924 et stationnement à aménager
- Possibilité d'accès mutualisé au complexe hôtelier, à l'équipement et aux logements éventuels

Environ 24 chambres liées au fonctionnement de l'activité du complexe hôtelier (formation du personnel) sur le bâtiment conservé

Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Mars 2019
Ech : 1/1000ème



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

site d'activités de l'ancienne gare de Saint-Firmin : NOTICE EXPLICATIVE

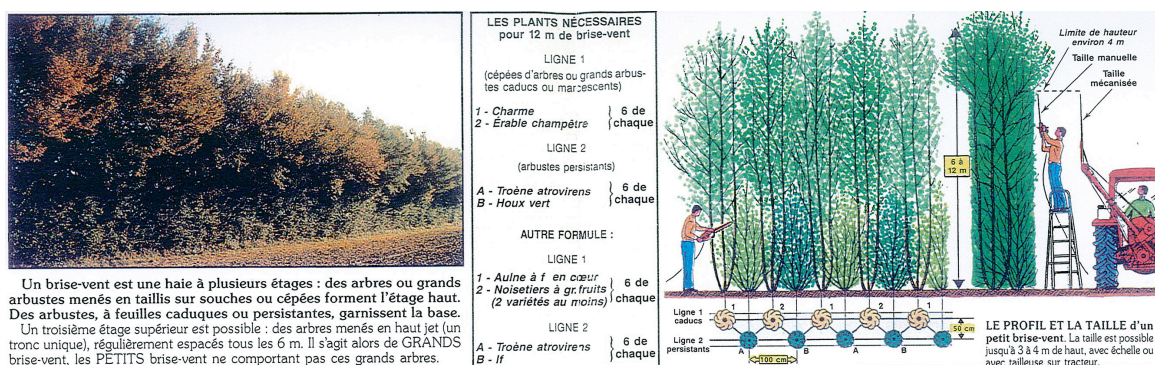
Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme révisé comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur une partie du site d'activités se trouvant au lieu-dit « La Gare de Saint-Firmin », du fait du projet d'aménagement et d'extension de l'entreprise CIPÉLIA.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

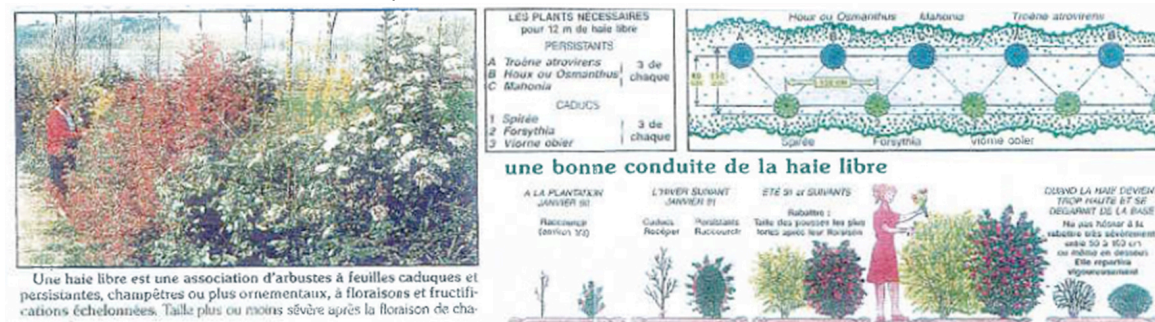
- La conception de l'aménagement du secteur soumis aux OAP devra veiller à garantir une bonne insertion au site des constructions et des installations, à assurer une desserte adaptée et une organisation fonctionnelle du site. Les bâtiments existants peuvent être démolis afin de répondre plus aisément à cette disposition. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer les bâtiments et les installations au site.
- Une frange végétale est à réaliser sur le pourtour du secteur soumis aux OAP, en cherchant à conserver les éléments plantés existants, plus particulièrement dès lors que leur état sanitaire le permet et que cela ne nuit pas à l'aménagement global du site. Côté champs où le paysage est ouvert, il conviendra de réaliser une haie de type brise-vent, tandis que du côté des emprises situées dans la trame urbaine et/ou au contact de la rue Georges Dauchy, est à privilégier la conservation de l'existant ou à défaut une haie libre ou taillée d'essences variées de pays.

Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

Haie libre donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

- La frange nord du secteur soumis aux OAP, se trouvant dans l'emprise du site classé du domaine de Chantilly, ne pourra pas recevoir de constructions mais être affectées aux installations nécessaires à l'activité (bassin pour la gestion des eaux pluviales, emprise de circulation des véhicules à l'intérieur du site, aire de stationnement, accompagnement paysager du projet).

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction de l'activité existante.

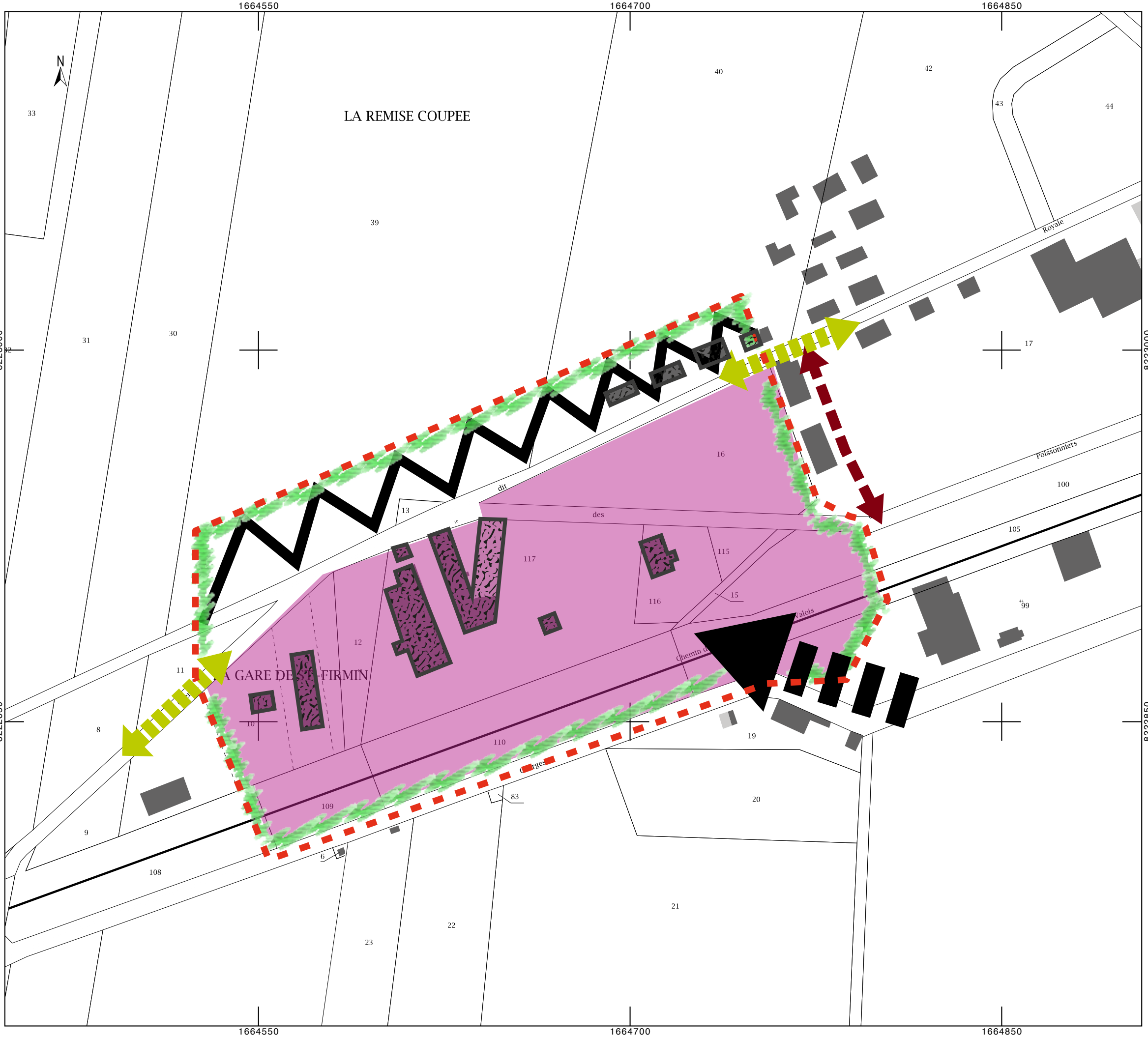
3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès au site se fera depuis la rue Georges Dauchy.
- Le projet d'aménagement devra intégrer l'éventuel déplacement de la portion de chemin public qui traverse actuellement l'emprise du secteur soumis aux OAP, et la réalisation d'un chemin à retrouver sur le pourtour du secteur sachant qu'une réflexion est en cours à ce sujet avec le Conseil Départemental de l'Oise dans le cadre d'un projet de liaison voie verte entre Senlis et Chantilly.
- L'accès aux champs des véhicules agricoles est également à intégrer aux réflexions sur le déploiement des cheminements autour du secteur soumis aux OAP.
- L'accès aux logements situés sur le site de la scierie est à privilégier en frange est du secteur soumis aux OAP.
- Sur ce secteur, il pourra être dérogé aux règles de stationnement définies au paragraphe 5 de la section II du règlement de la zone UE, dans la mesure où il sera prévu au final pour l'ensemble du site, la réalisation d'au moins 40 places de stationnement pouvant être réalisées en plusieurs fois suivant les différentes tranches de réalisation du projet.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE D'ACTIVITÉS

- LEGENDE
- Périmètre du secteur soumis aux OAP
 - Emprise dans laquelle de nouvelles constructions et installations peuvent s'implanter
 - Emprise aménageable à confirmer à plus long terme, en devant rester non bâtie
 - Bâtiment existant pouvant être démoli
 - Accès au site à privilégier depuis la rue Georges Dauchy
 - Principe de voie d'accès aux logements du site de la scierie à étudier
 - Continuité de chemin à retrouver (pouvant aussi servir d'accès aux engins agricoles)
 - Frange végétale à constituer (de type haie brise-vent côté champs et haie libre côté rue et zone urbaine) en privilégiant la conservation des éléments plantés existants



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION zone 2AU est de Saint-Firmin : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone 2AUh délimitée à l'est de la zone urbaine de Saint-Firmin. Le contenu de ces OAP pourra être ajusté au moment de la procédure de modification du PLU qui permettrait d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie de cette zone.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.

Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg.

- Il est demandé la création d'une large transition douce et naturelle (au moins 10 mètres) entre les espaces agricoles ouverts et la zone urbanisable tout en laissant des ouvertures visuelles et une certaine perméabilité des lieux. Cette zone tampon végétalisée sera plantée au moyen d'un ensemble d'arbres de haute tige et d'arbustes.

- Un large transition naturelle et paysagée sera également créée entre la zone bâtie située rue de Senlis et l'emprise urbanisable du secteur soumis aux OAP. Cette transition végétale qui jouera également le rôle d'espace tampon, sera accompagnée d'une liaison piétonne entre le rond-point d'entrée de bourg (sur la RD924) et la rue Georges Dauchy. Ce carrefour d'entrée de zone sera végétalisé afin de préserver le premier plan visuel le long de la rue de Senlis depuis Courteuil.

- Le long de la rue Georges Dauchy, une bande arborée et un trottoir seront aménagés.

- À l'intérieur de la zone, il est demandé la création d'une trame végétale dense au moyen d'essences locales.

- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation de 32 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD, sauf si au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les besoins en logements sur la commune sont plus ou moins importants au regard de ceux qui auront été réalisés dans les zones urbaines déjà constituées. La densité nette moyenne retenue sera donc d'environ 15 logements à l'hectare.
- Au moins 20% de logements sociaux en accession à la propriété seront à réaliser sur le nombre total de logements autorisés.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La voie interne principale à aménager pour desservir le secteur reliera le carrefour d'entrée de bourg sur la RD924 à la rue Georges Dauchy. Elle pourra être complétée par un réseau de voiries secondaires.
- Le traitement des dessertes internes en voirie mixte reposera sur un revêtement de sol différencié afin de ne pas marquer la prédominance de l'automobile.
- Les carrefours des différentes voiries seront matérialisés au moyen de plateformes surélevées afin de sécuriser les croisements.
- Dans la bande de transition naturelle et paysagée entre la zone bâtie située rue de Senlis et la zone urbanisable du secteur soumis aux OAP, une liaison piétonne allant du rond-point d'entrée de bourg (sur la RD924) à la rue Georges Dauchy est à aménager.

ZONE N

JDDE

LE CHEMIN DES POISSONNIERS

Légende :

- Aménagement d'une large transition naturelle avec maintien des vues vers l'espace agricole (arbres haute tige + arbustes)
- Bande arborée et trottoir
- Aménagement d'une large transition paysagère avec le bâti de la rue de Senlis
- Réalisation d'une liaison douce
- Réalisation d'une voie de desserte interne
- Aménagement de carrefours paysagers et végétalisés

ZONE Ace

ZONE 2AU

ZONE VA

Place
Saint-Firmin
ZONE N

ZONE N

Chambly

