

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHANTILLY

220094

Rendu exécutoire
le

Modification n°1

NOTICE EXPLICATIVE VALANT RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :

Septembre
2024

2

PLU approuvé le 31 mars 2017 - Études initiales réalisées par vea - Urbanisme & Architecture

MODIFICATION N°1 - APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du :

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)



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



12-14, rue St Germain
60200 Compiègne
Tel : 03 44.20.28.67

AET
SARL de Géomètres Experts



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR
E-mail : aet.geometres@orange.fr

134, rue Neuve
60190 La Neuville-Roy
Tel : 03 44.77.62.30

SOMMAIRE :

PREAMBULE	3
CONTEXTE JURIDIQUE	3
CHAPITRE I - EVOLUTIONS ENVISAGEES DU DOCUMENT D'URBANISME	4
1. AJOUT DE NOUVEAUX ÉLÉMENTS PROTÉGÉS	4
2. CRÉATION DE NOUVEAUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	12
3. MODIFICATIONS MINEURES DU RÈGLEMENT	15
4. CRÉATION DE NOUVELLES OAP AU NIVEAU DU SECTEUR COQ CHANTANT	25
5. MODIFICATION DES OAP « MANSE »	29
6. CRÉATION DE NOUVELLES OAP AU NIVEAU DE L'ACTUELLE RÉSIDENCE DE LA FORET	33
7. DIVERSES MODIFICATIONS MINEURES DU DOCUMENT	37
CHAPITRE II – ÉVALUATION DES INCIDENCES POSSIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES	39
1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE	39
2. INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES	42
3. INCIDENCES SUR LES RISQUES	44

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).

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 Orientations 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 ÉLÉMENTS PROTÉGÉS :

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 :

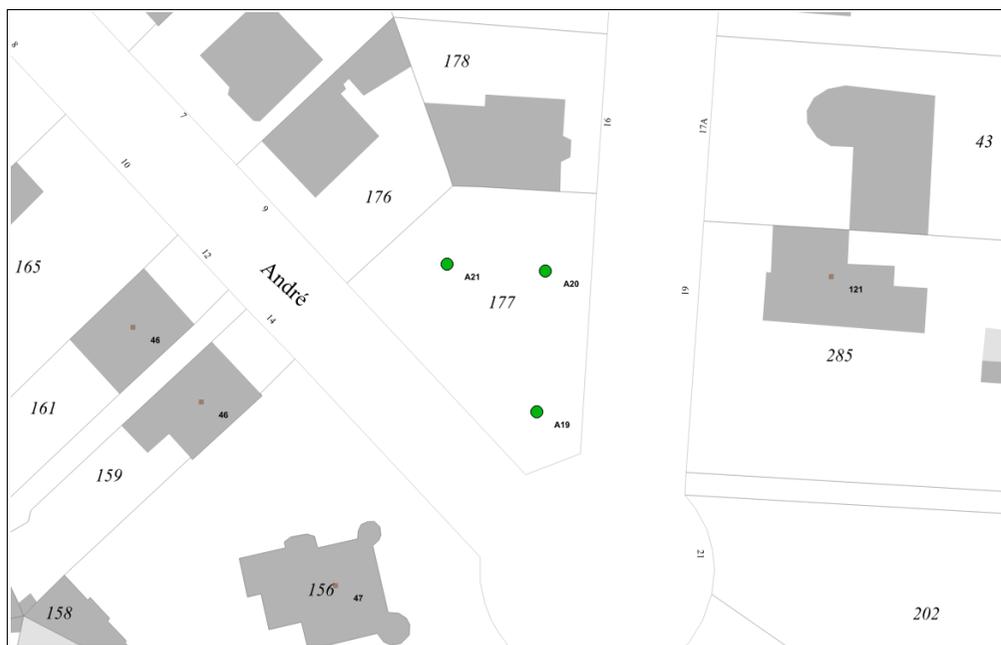
- Annexe 11 – Identification du patrimoine bâti et non bâti, remarquable
- 5.b Plan n°2 – Protection des formes urbaines, du patrimoine architectural et végétal – Plan général 1/6500^{ème}
- 5.b Plan n°2 – Protection des formes urbaines, du patrimoine architectural et végétal – Zoom 1 – 1/2500^{ème} (échelle qui passera au 1/2000^{ème} à l'issue de la présente modification)
- 5.b Plan n°2 – Protection des formes urbaines, du patrimoine architectural et végétal – Zoom 2 – 1/2500^{ème} (échelle qui passera au 1/2000^{ème} 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.



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.



1.2. AJOUT DE PLUSIEURS BÂTIMENTS PROTÉGÉS

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

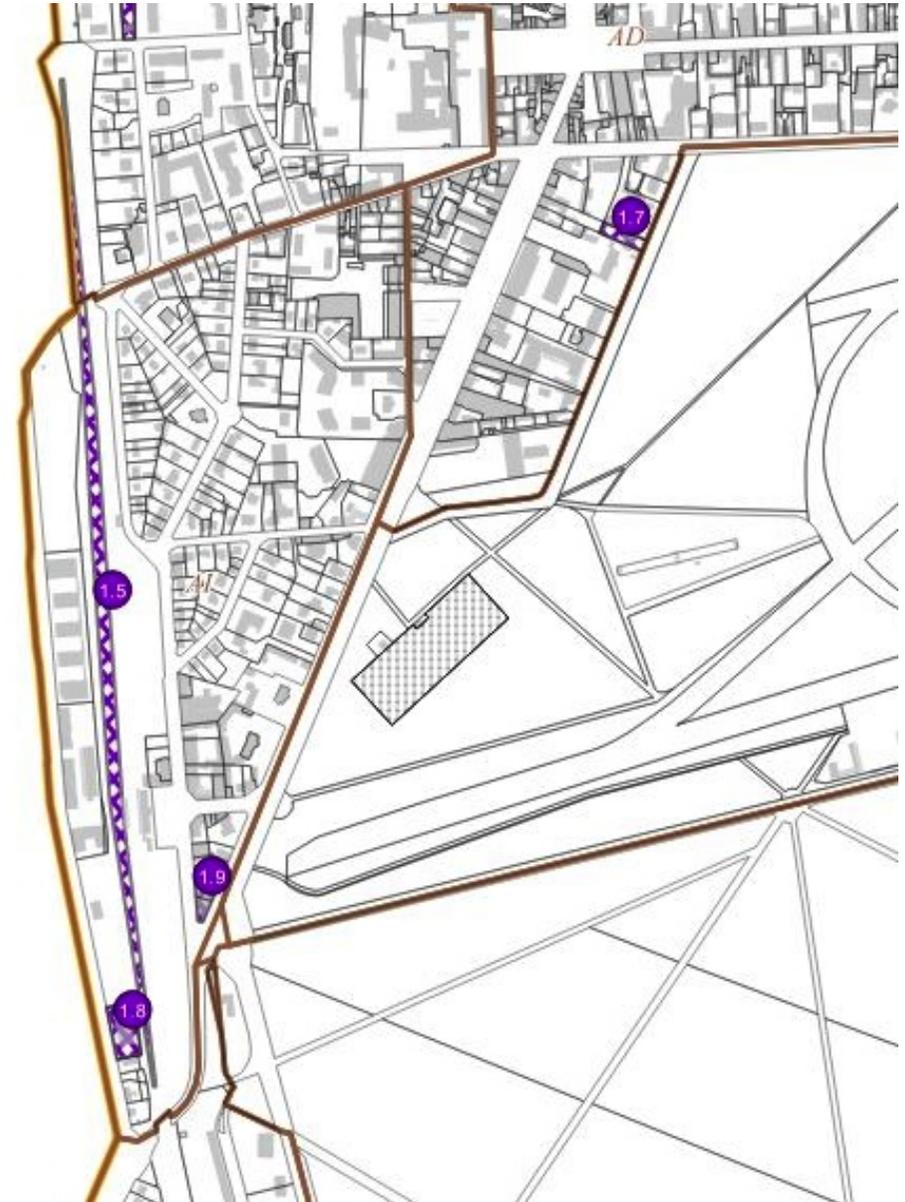
2. CREATION DE NOUVEAUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

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 1/2000^{ème} à l'issue de la présente modification)
- 5.a Plan n°2 - Zonage - Zoom 2 - 1-2500è (échelle qui passera au 1/2000^{ème} 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 1/2000^{ème} 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 1/2000^{ème} à l'issue de la présente modification)

Dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique 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 m ²



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.

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
1.6	Agrandissement des services techniques	Commune	954 m ²

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1.7	Extension de la Mairie	Commune	560 m ²



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 m ²

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1.9	Réserve foncière dans le cadre de l'aménagement du Pôle d'Échanges Multimodal	Commune	623 m ²



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 RÈGLEMENT

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 ajouter 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 :
<p><u>[...] Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</u> Dans la bande de constructibilité (défini à l'article UB 6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation de la construction principale peut se faire sur l'une ou l'autre des limites séparatives, de préférence à l'adossement d'une bâtiment existant sur le terrain voisin. - Lorsque la construction principale n'est pas 	<p><u>[...] Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</u> Dans la bande de constructibilité (défini à l'article UB 6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation de la construction principale peut se faire sur l'une ou l'autre des limites séparatives, de préférence à l'adossement d'une bâtiment existant sur le terrain voisin. - Lorsque la construction principale n'est pas

<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation des dépendances se fera sur au moins une limite séparative. <p>[...]</p>	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>[...]</p>
---	---

UC7 :

Avant modification :	Après modification :
<p><u>[...] Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les implantations en limites séparatives doivent respecter les marges de recul définies aux règlements graphiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p><u>[...] Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les implantations en limites séparatives doivent respecter les marges de recul définies aux règlements graphiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 :
<p>[...] <u>Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</u> Dans la bande de constructibilité (défini à l'article UD 6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>[...] <u>Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</u> Dans la bande de constructibilité (défini à l'article UD 6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. [...]	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. - 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 :
<p>[...] Les matériaux de couverture : Dans la zone UA et ses sous-secteurs :</p> <p>Sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Sont interdits :</p> <p>- matériaux de type précaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé <p>[...]</p>	<p>[...] Les matériaux de couverture : Dans la zone UA et ses sous-secteurs :</p> <p>Sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • tuile teinte ardoisée <p>- matériaux de type précaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé <p>[...]</p>

UB11 :

Avant modification :	Après modification :
<p>[...] Les matériaux de couverture : Sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • petite tuile plate • tuile à emboitement d'aspect plat <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Sont interdits :</p> <p>- matériaux de type précaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé <p>[...]</p>	<p>[...] Les matériaux de couverture : Sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • tuile teinte ardoisée <p>- matériaux de type précaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé <p>[...]</p>

UC11 :

Avant modification :	Après modification :
<p>[...] Les matériaux de couverture : Sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • petite tuile plate • tuile à emboitement d'aspect plat <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Sont interdits :</p> <p>- matériaux de type précaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé <p>[...]</p>	<p>[...] Les matériaux de couverture : Sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • tuile teinte ardoisée <p>- matériaux de type précaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé <p>[...]</p>

UD11 :

Avant modification :	Après modification :
<p>[...] Les matériaux de couverture : Sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • petite tuile plate • tuile à emboitement d'aspect plat <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Sont interdits :</p> <p>- matériaux de type précaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • fibro-ondulé • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé <p>[...]</p>	<p>[...] Les matériaux de couverture : Sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) • 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. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • tuile teinte ardoisée <p>- matériaux de type précaires : fibro-ondulé</p> <ul style="list-style-type: none"> • tôle ondulé • bac-acier • bardeau bitumé • plastique • Et tout autre matériaux non autorisé <p>[...]</p>

UH11 :

Avant modification :	Après modification :
<p>[...] Les matériaux de couverture : Sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • petite tuile plate • tuile à emboitement d'aspect plat <ul style="list-style-type: none"> • tuile en terre cuite • ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire) • De type cuivre, zinc, acier inoxydable. <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Sont interdits :</p> <p>- matériaux de type précaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • fibro-ondulé • tôle ondulé 	<p>[...] Les matériaux de couverture : Sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) • tuile en terre cuite • ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire) • De type cuivre, zinc, acier inoxydable. <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • tuile teinte ardoisée <p>- matériaux de type précaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • fibro-ondulé • tôle ondulé

<ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>[...]</p>
--	--

<p>bâtiments annexes en fond de cour et non situés en façade sur rue.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Sont interdits :</p> <p>- matériaux de type précaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>[...]</p>	<p>bâtiments annexes en fond de cour et non situés en façade sur rue.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • tuile teinte ardoisée <p>- matériaux de type précaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>[...]</p>
---	---

N11 :

Avant modification :	Après modification :
<p>[...] Les matériaux de couverture : Sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • petite tuile plate • tuile à emboîtement d'aspect plat <p>• tuile en terre cuite</p> <p>• ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire)</p> <p>• De type cuivre, zinc, acier inoxydable.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des 	<p>[...] Les matériaux de couverture : Sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) <p>• tuile en terre cuite</p> <p>• ardoise naturelle (la pose droite est obligatoire)</p> <p>• De type cuivre, zinc, acier inoxydable.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zinguerie traditionnelle pour les terrassons des toits à la Mansart et des

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 :
<p>[...] Les aménagements des abords des constructions</p> <p>1- Les clôtures</p> <p>[...] Sont interdits : [...]</p> <p>- Pour les clôtures en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures de plus de 2m de hauteur. • Les clôtures si elles ne sont pas doublées de haies vives de plusieurs essences végétales locales. » 	<p>[...] Les aménagements des abords des constructions</p> <p>1- Les clôtures</p> <p>[...] Sont interdits : [...]</p> <p>- Pour les clôtures en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. PRÉCISION 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 :
<p>1 - Champs d'application</p> <p>[...]</p> <p>2 - Règles</p> <p>Rappel : [...]</p>	<p>1 - Champs d'application</p> <p>[...]</p> <p>2 - Règles</p> <p>Rappel : [...]</p> <p style="color: green;">Dans le cadre de la réalisation de places commandées, seule la place directement accessible pourra être comptabilisée.</p> <p style="color: green;">Dans le cadre de la réalisation de parcs de stationnement, ces derniers doivent rester accessibles et permettre des manœuvres aisées.</p> <p style="color: green;">Les places de stationnement non couvertes, seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisées ou tout autre</p>

<p>[...] Il sera exigé afin d'assurer le stationnement : [...]</p> <p>- 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</p> <p>[...]</p> <p>- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place de stationnement par chambre</p>	<p>matériaux permettant l'infiltration directe des eaux pluviales</p> <p>[...] Il sera exigé afin d'assurer le stationnement : [...]</p> <p>- 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</p> <p>[...]</p> <p>- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres</p>
---	---

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 :
<p><u>[...] uniquement dans le secteur Nt et non compris dans le sous-secteur Nt1</u></p> <p>- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités culturelles, touristiques et hippiques, spécifiquement attachées au Château de Chantilly et à son parc</p> <p>[...]</p>	<p><u>[...] uniquement dans le secteur Nt et non compris dans le sous-secteur Nt1</u></p> <p>- 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</p> <p>[...]</p>

3.5. AJOUT DE NOUVELLES DÉFINITIONS 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 » EMPLOYÉS DANS L'ENSEMBLE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

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 RÉDACTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

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 règlement 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 règlement 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. CRÉATION DE NOUVELLES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 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 m², 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 1/6500^{ème} et 5a. Plan n°1 : Zonage – Zoom 1 – 1/2500^{ème}).

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.

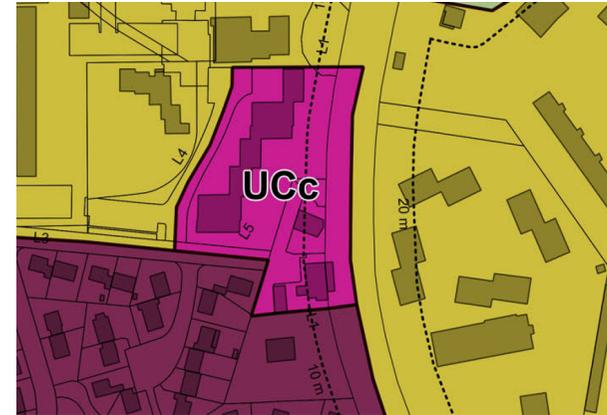
Le tableau de surface des zones évolue en conséquence :

Avant modification :

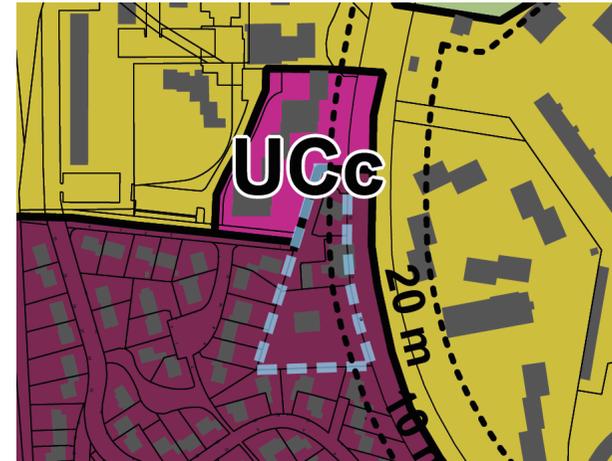
DESIGNATION DE LA ZONE	SURFACE (en ha)	PROPORTIONS
UCc	0,84	
UD	11,86	

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'AMÉNAGEMENT 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 places de stationnement).

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-tenu 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. [...] »

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 :
<p>[...]</p> <p>2- La hauteur des constructions ne peut dépasser sous réserve du respect des gabarits-enveloppe :</p> <p>- Dans la zone UA et le sous-secteur UAc : 9m à l'égout du toit, 13 m au faîtage R+2+C</p> <p>- Dans le sous-secteur UAg : 12 m à l'égout du toit, 16 m au faîtage R+3</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>2- La hauteur des constructions ne peut dépasser sous réserve du respect des gabarits-enveloppe :</p> <p>- Dans la zone UA et le sous-secteur UAc : 9m à l'égout du toit, 13 m au faîtage R+2+C</p> <p>- Dans le sous-secteur UAg : 12 m à l'égout du toit, 16 m au faîtage R+3</p> <p>- De plus, pour le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Manse », la hauteur est limitée à 13 m au faîtage</p> <p>[...]</p>

UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Avant modification :	Après modification :
<p>[...]</p> <p>Aspect général des façades :</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Aspect général des façades :</p> <p>[...]</p>

<p>2- Dans la zone UA et le sous-secteur UAc</p> <p>Sont interdits :</p> <p>[...]</p> <p>- 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.</p> <p>[...]</p>	<p>2- Dans la zone UA et le sous-secteur UAc</p> <p>Sont interdits :</p> <p>[...]</p> <p>- 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.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Manse »</p> <p>[...]</p>
---	--

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 :

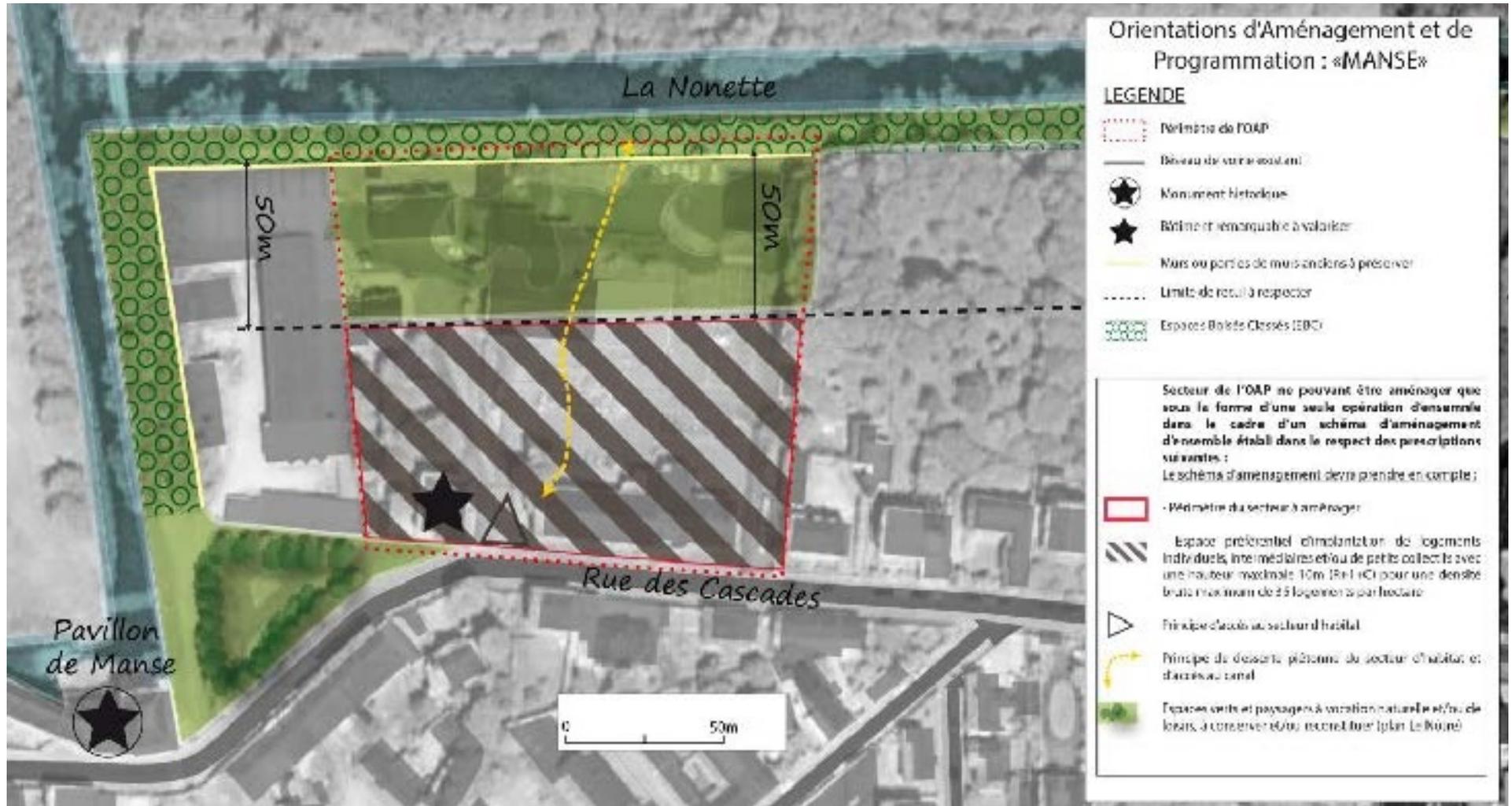


Schéma des OAP avant modification

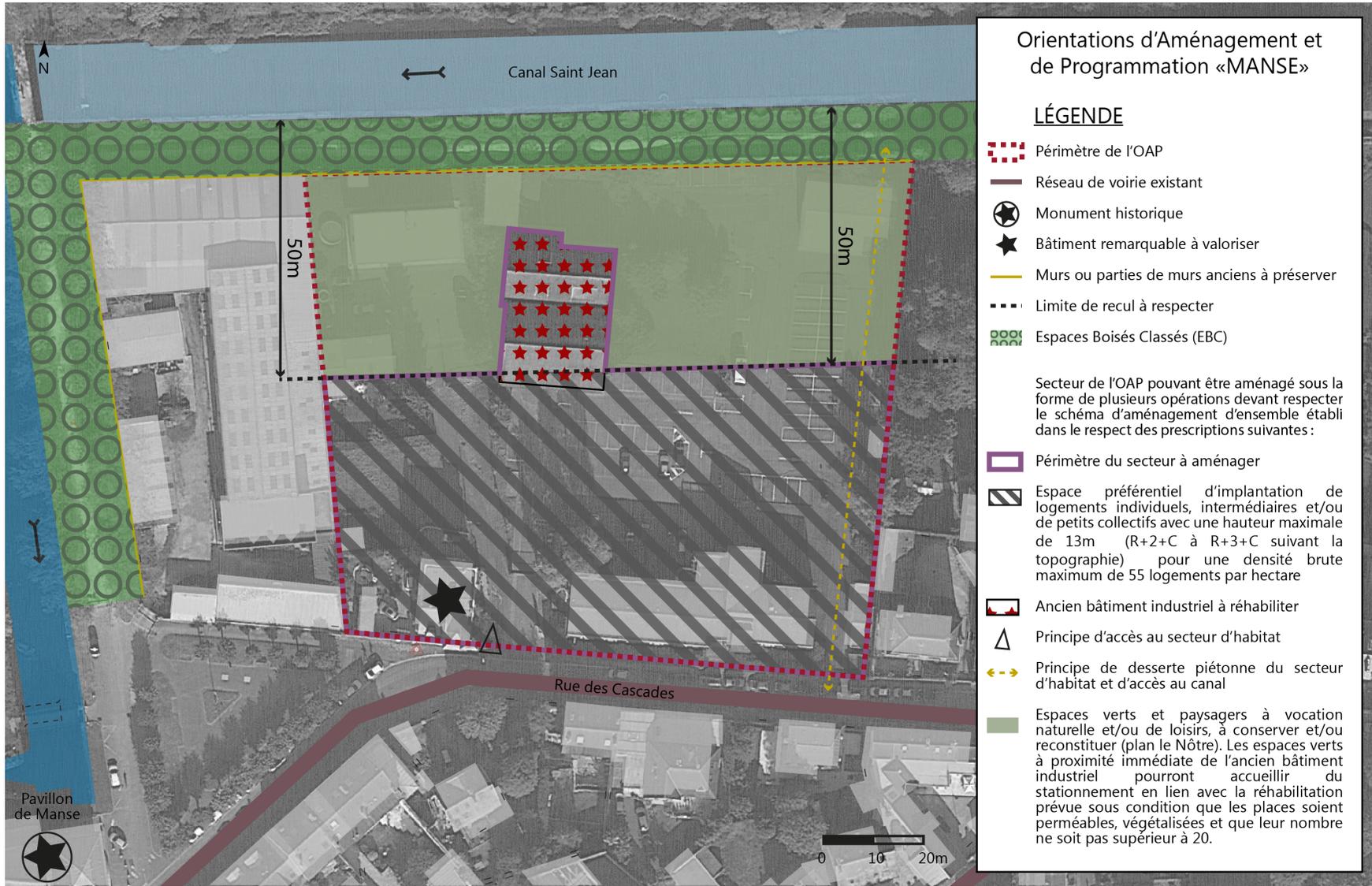
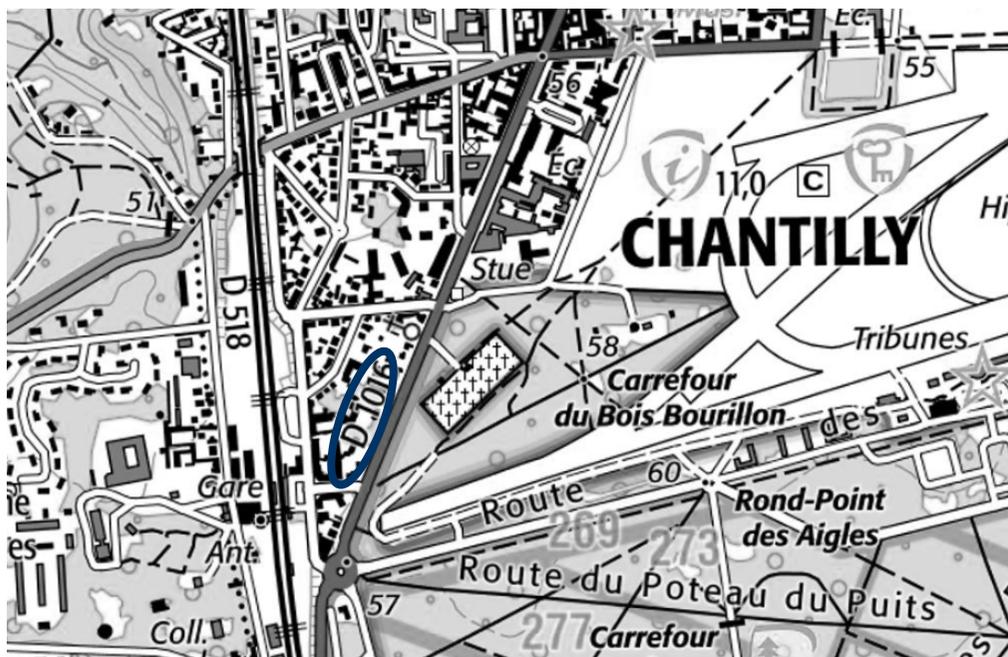


Schéma des OAP après modification

6. CRÉATION DE NOUVELLES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU NIVEAU DE L'ACTUELLE RÉSIDENCE DE LA FORÊT



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 paysagère 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 certain 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 a aménagée 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 porteurs 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 :
<p>[...]</p> <p>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 :</p> <p>- 20 m à partir de l'alignement des voies, emprises publiques ou de la marge de recul.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>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 :</p> <p>- 20 m à partir de l'alignement des voies, emprises publiques ou de la marge de recul.</p> <p style="color: green;">Il n'est pas défini de bande de constructibilité pour le secteur concerné par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Résidence de la Forêt »</p> <p>[...]</p>

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 :

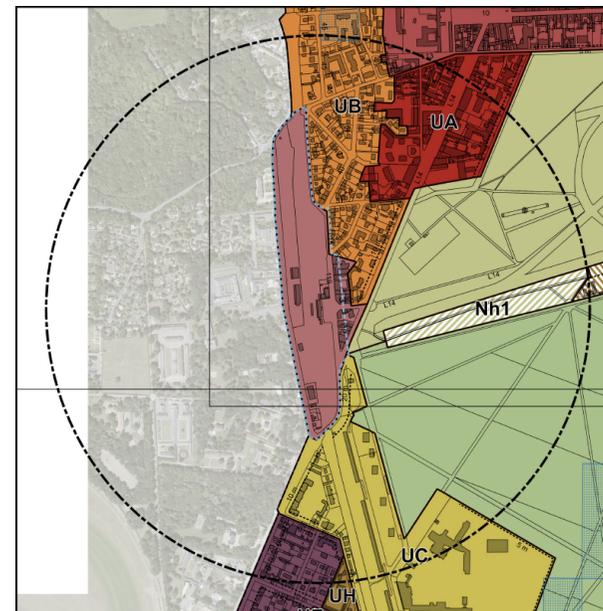
7. DIVERSES MODIFICATIONS MINEURES DU DOCUMENT

7.1. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE PÉRIMÈTRE DE 500 M AUTOUR DE LA GARE

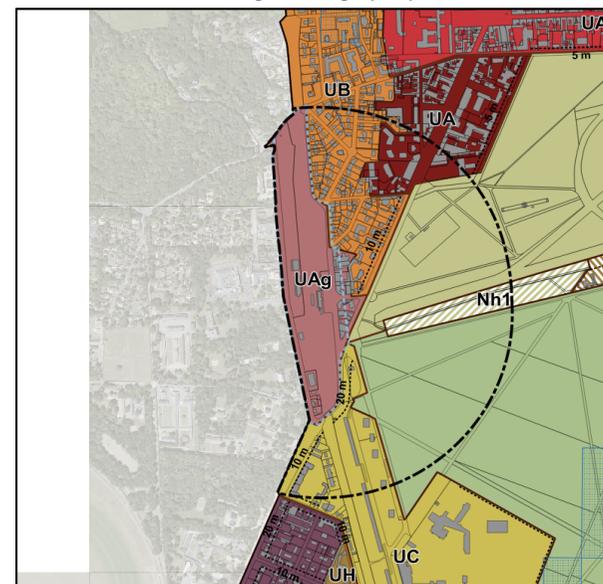
Au niveau du règlement graphique, le périmètre de 500 mètres autour de la gare n'a pas été correctement reporté (le rayon étant, sur le document actuel, d'environ 700 mètres). La correction sera donc apportée et le rayon porté à 500 mètres.

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 1/2000^{ème} à l'issue de la présente modification)
- 5.a Plan n°1 – Zonage – Zoom 2 – 1-2500è (échelle qui passera au 1/2000^{ème} 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 1/2000^{ème} 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 1/2000^{ème} 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 DÉGRADÉS 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 :

UA	UAc	UAg

Nouveau dégradé des couleurs :

UA	UAc	UAg

7.3. MISE À JOUR D'UNE SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE RELATIVE À 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'ÉCHELLE 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 1/2 500^{ème} à une échelle de 1/2 000^{ème}. Les plans concernés évolueront en conséquence.

7.5. CORRECTIONS PONCTUELLES DE L'ANNEXE 11 « IDENTIFICATION DU PATRIMOINE BÂTI ET NON BÂTI 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 RÉGLEMENTAIRE

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.

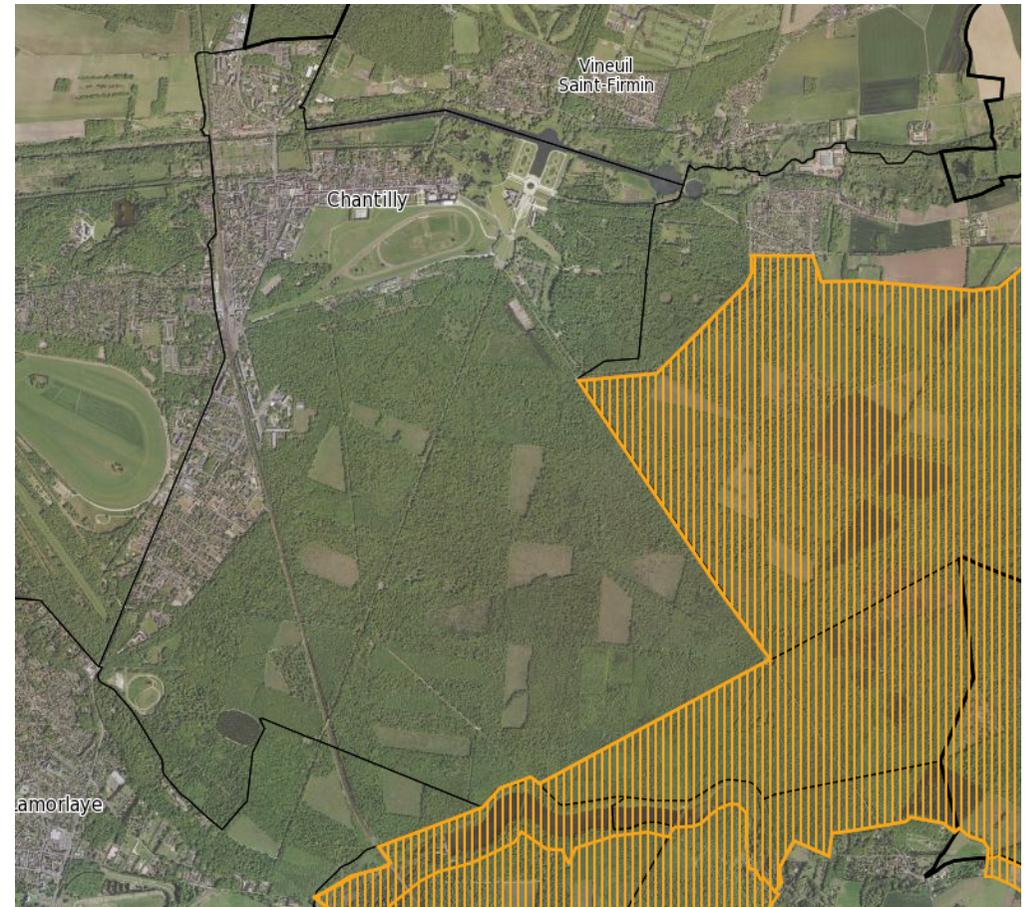
Le PLU, approuvé le 31 mars 2017 a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique à l'issue de laquelle le contenu du projet communal et de sa traduction réglementaire ont été validés. Les objets de la modification n°1 du PLU sont multiples, toutefois, il est d'ores et déjà considéré que la majorité d'entre eux n'auront aucun impact sur l'environnement et qu'il 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 ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES

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 ÉVENTUELLES 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 à 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 (2,04 hab/log en 2014 contre 1,90 hab/log en 2020). 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 PROPOSÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE 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 ÉVENTUELLES 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 concerné 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 PROPOSÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE 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) défini 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 doré 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 PROPOSÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE 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.