Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

3, rue de Wilten – 60000 BEAUVAIS
Téléphone : 03.44.45.17.57
contact@urbaservice.fr

Commune de

RANTIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITE AVEC DECLARATION DE PROJET

« CREATION D'UN CAMPUS NUMERIQUE »

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

16 octobre 2026

4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

SOMMAIRE

INTRODUCTION 2

CHAPITRE 1 – Secteur UEa..... 3

CHAPITRE 2 – Secteur de la friche « Caterpillar »..... 5

CHAPITRE 3 – Création d'un campus numérique – Data-center 6

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

INTRODUCTION

Les « orientations d'aménagement et de programmation » permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

Elles sont déterminées en application de l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel : *« les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».*

Selon les termes de l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, *« les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

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

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

- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

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

↳ <u>Sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation</u> :

- le secteur UEa situé au Nord-Ouest de la ville,
- le secteur de la friche « Caterpillar », située entre la gare et l'avenue Jean Jaurès.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

CHAPITRE 1 – Secteur UEa

Des OAP ont été définies pour le secteur UEa qui a été créé dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet.

- *Implantation des constructions*

Afin d'éviter d'une part, un éparpillement des bâtiments et d'autre part, des effets d'écrasement en raison de la proximité de la RD 1016, un polygone a été inscrit dans lequel la ou les constructions seront concentrées. A noter que le bâtiment principal est en cours de construction.

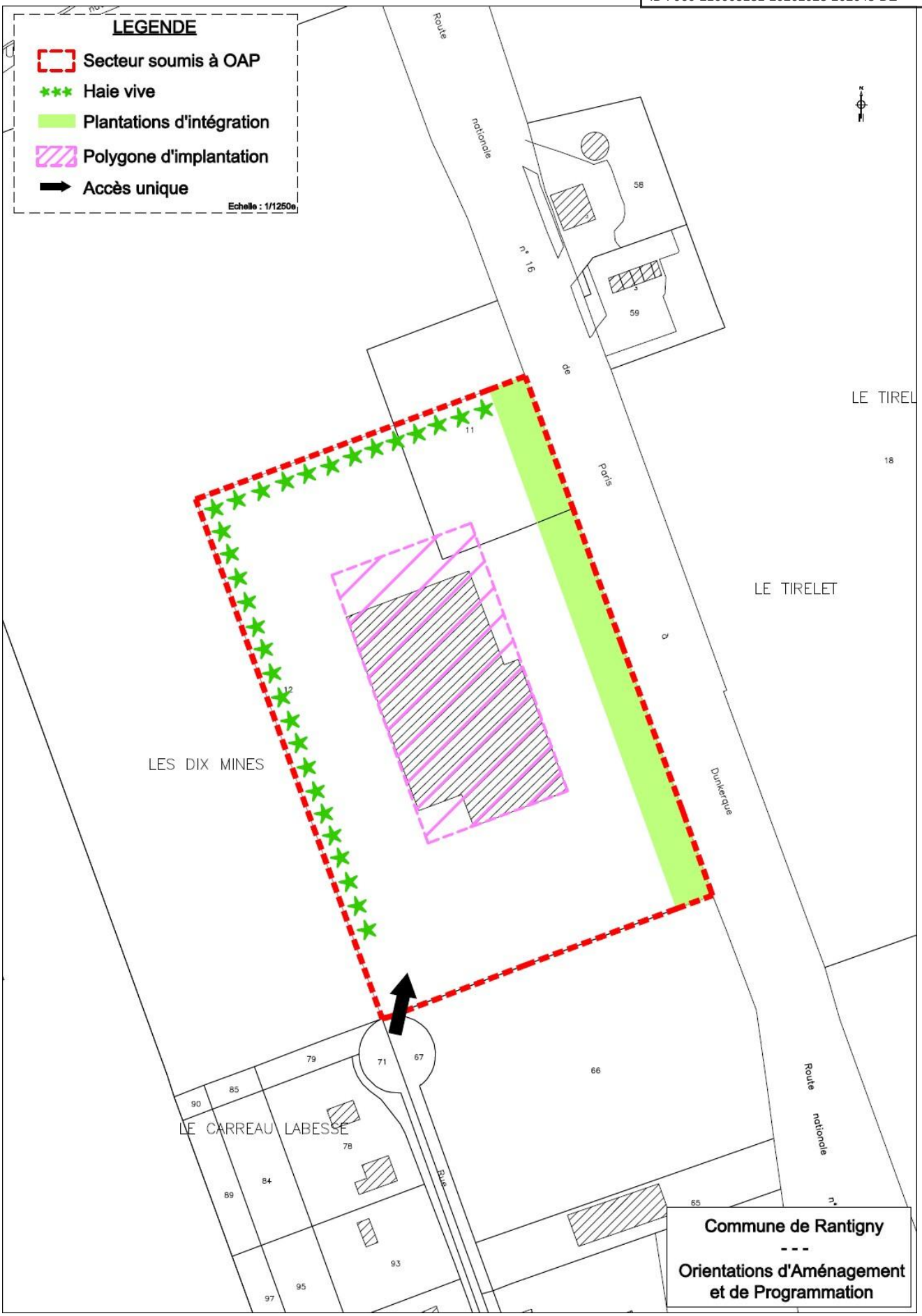
- *Desserte*

L'accès au secteur UEa est obtenu à partir de la rue des Acacias, voirie qui a été réalisée lors de l'aménagement de la zone UE voisine, au Sud. Aucun autre accès n'est autorisé.

- *Plantations*

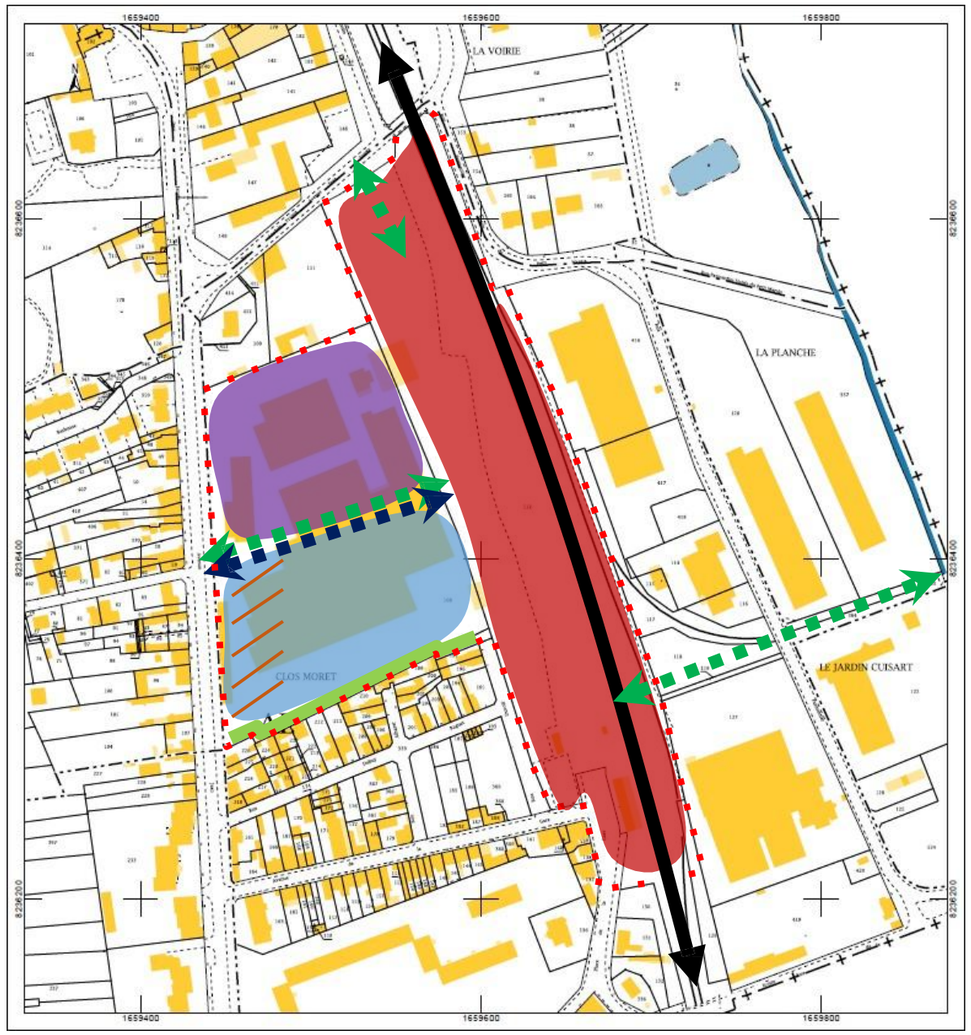
Deux types de plantations sont souhaités en secteur UEa : une haie vive en limite séparative et un masque végétal le long de la RD 1016. Dans ce dernier cas, il ne s'agit pas d'occulter la zone mais d'avoir un traitement paysager qui mêle végétation et trouées visuelles.

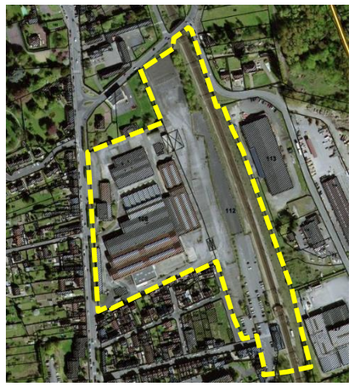
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

CHAPITRE 2 – Secteur de la friche « Caterpillar »





LEGENDE

- Secteur soumis aux OAP
- Espace principalement dédié à la mobilité (pôle multimodal)
- Espace principalement dédié aux commerces et activités
- Espace principalement dédié à l'habitat
- Espace privilégié pour l'implantation d'activités en rez-de-chaussée, voire dans les étages
- Axe de la voie ferrée
- Principe de voie traversante entre l'avenue Jean Jaurès et le pôle multimodal
- Principe de liaison douce
- Limite séparative au niveau de laquelle les constructions futures doivent obligatoirement être implantées en retrait (implantation en limite séparative interdite)

Des OAP ont été définies sur le site de la friche « Caterpillar » afin de fixer les grands principes d'aménagement à respecter dans le cadre du renouvellement urbain envisagé. Le secteur présente une superficie de 6,34 ha.

- *Vocation des espaces*

A l'intérieur du site, trois espaces sont identifiés, chacun avec une vocation principale différente :

✓ **La bande située à l'est, le long de la voie ferrée, sera principalement dédiée à la mobilité**

L'ambition est d'y accueillir un pôle multimodal en lien avec la présence de la gare ferroviaire. Cet espace doit avant tout permettre de connecter différents modes de transport (notamment le train, le bus, le vélo ou encore la marche à pied) pour améliorer l'accessibilité du territoire. L'automobile fera également partie de ces modes de transport, mais la part qui y sera consacrée devra être maîtrisée afin de privilégier avant tout les transports doux, dans une logique de développement durable.

Cet espace pourra éventuellement accueillir des constructions ou aménagements ayant d'autres vocations (activités, espace vert, etc.) s'il est démontré que ces projets ne remettent pas en cause l'aménagement du pôle multimodal (notamment en termes de superficie) et n'affectent pas son fonctionnement.

✓ **Le secteur nord-ouest sera principalement dédié aux commerces et activités**

Ce secteur sera privilégié pour accueillir des commerces et autres activités. Il pourra toutefois accueillir une mixité fonctionnelle.

✓ **Le secteur sud-ouest sera principalement dédié à l'habitat**

Cet espace sera privilégié pour accueillir de l'habitat. Il pourra toutefois accueillir une mixité fonctionnelle. Dans cette hypothèse, le secteur longeant l'avenue Jean Jaurès a été identifié comme étant le mieux à même d'accueillir des activités (commerces, services, bureaux, professions libérales (médicales, paramédicales, ou autres), etc.). Dans le cadre d'accueil de projets de ce type, cette localisation sera donc à privilégier.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

- *Desserte*

L'axe de la voie ferrée figure sur le plan pour rappel.

La desserte automobile du site devra a minima s'appuyer sur une liaison traversante entre l'avenue Jean Jaurès et le pôle multimodal. Le tracé reporté sur le plan est uniquement indicatif. La création de voies de desserte supplémentaires est possible, mais reste facultative (via la rue Dunant par exemple).

Concernant la desserte piétonne, l'aménagement futur devra permettre l'accès au pôle de la gare en traversant le site, améliorant ainsi l'accessibilité de la gare depuis le centre-bourg. Le tracé reporté sur le plan est uniquement indicatif. Par ailleurs, l'aménagement du site ne devra pas hypothéquer la création d'accès piétons vers la Dunant ainsi que vers la rue Parmentier (notamment dans le cas où la passerelle SNCF pourrait être utilisée pour la traversée de la voie ferrée). La création d'accès piétons supplémentaires est possible, mais reste facultative.

Les principes de desserte figurant sur le plan constituent des « minimas ». La desserte peut donc être complétée par d'autres axes complémentaires, et les voies douces peuvent être accompagnées de voies carrossables (via la rue Dunant par exemple). Dans le cas de la création d'un accès carrossable via la rue Dunant, le carrefour devra faire l'objet d'un traitement sécuritaire.

- *Implantation des constructions*

En limite sud-ouest du secteur, les futures constructions devront obligatoirement être implantées en retrait de la limite séparative indiquée au plan, pour laisser un espace de respiration entre les constructions futures et les habitations existantes. Le retrait imposé est celui fixé par le règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

CHAPITRE 3 – Création d'un campus numérique – Data-center

Des OAP ont été définies sur le nord-ouest de la commune dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet afin d'aménager un campus numérique – Data-center sur une superficie d'environ 48,5 ha.

- *Accès et desserte*

Un accès primaire routier et doux devra être aménagé de façon sécurisée afin de desservir la zone. Il permettra la desserte de la zone et prendra appui sur l'accès existant à l'est qui devra être restructuré.

Deux accès de secours et/ou techniques devront être aménagés de façon sécurisée au nord de la zone depuis la route de Neuilly.

Les voiries de desserte créées devront être sécurisées et accompagnées de traitements végétalisés. Des cheminements doux sécurisés devront également accompagner les voies de desserte principales. Un itinéraire de substitution devra être réalisé face à la suppression d'une partie de la voie communale n°6.

Les espaces de stationnement créés de moins de 1500m² devront être végétalisés et préférentiellement perméables pour les véhicules légers. Des dispositifs d'ombrières photovoltaïques devront être déployés au sein des espaces de stationnement présentant une surface minimale de 1500m². Toutefois, les alternatives d'implantation sur les bâtiments pourront être envisagées dans le cas où elles ne seraient pas dévalorisantes depuis les principaux espaces publics alentours.

- *Intégration architecturale, paysagère et environnementale*

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une haie arborée dense d'agrément et d'intégration de 3m de large minimum sur toutes les franges de la zone. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Des espaces végétalisés au moyen d'herbe, d'arbres, de bosquets et d'arbustes devront être implantés sur la majeure partie de la zone, le long des franges, autour des bâtiments. Ils permettront d'agrémenter le secteur et de maîtriser certaines contraintes liées aux enjeux hydraulique.

Tous les espaces délaissés devront être végétalisés au moyen d'herbes et d'arbres et les clôtures devront être perméables (petite faune, eau, ...) et doublées de haies.

Toutes les essences végétales plantées devront être locales et favorables à l'accueil de la petite faune et des insectes. Le Mahonia et le Robinier faux-acacia sont à exclure compte tenu de leurs propriétés invasives et/ou toxiques.

L'espace boisé existant devra être maintenu au nord de la zone.

La préservation du boisement existant et la végétalisation des franges et des espaces délaissés permettra de favoriser les continuités écologiques.

Les espaces de stationnement et les voiries devront être accompagnés de traitements végétalisés.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

Le cours d'eau bordant le sud de la zone (Ru le Rayon) devra être préservé.

La zone humide avérée identifiée au sud devra faire l'objet d'une restauration afin qu'elle puisse retrouver ses fonctionnalités originelles.

Un bassin de rétention des eaux pluviales sera aménagé. Il apportera une diversité et une complémentarité de milieux avec ceux existants aux alentours et au sein de la zone favorisant la biodiversité.

L'aménagement du secteur devra rechercher une performance énergétique élevée des constructions et installations. Les bâtiments et équipements devront intégrer, dès leur conception, les dispositions techniques permettant la récupération, le transport et, le cas échéant, la valorisation de la chaleur fatale produite sur le site. Les emprises nécessaires à ces équipements devront être préservées dans l'organisation générale du projet.

- *Programmation et Implantation*

La zone est dédiée à la création d'un campus numérique. Il conviendra de rechercher la compacité dans l'implantation des bâtiments.

- *Phasage des aménagements*

Il conviendra de respecter un phasage des aménagements. Deux phases d'aménagement sont prévues. La phase 1 correspond aux tranches 1 et 2 du projet et la phase 2 à la tranche 3. L'aménagement de la phase 2, au sud-est de la zone, ne pourra débuter que lorsque la puissance électrique nécessaire sera disponible. L'ouverture de cette tranche est soumise à procédure d'évolution du document d'urbanisme en vigueur.

- *Gestion des eaux pluviales*

Il conviendra de développer une gestion des eaux pluviales adaptée tout en adaptant l'implantation des constructions.

Particulièrement, il conviendra de développer une gestion des eaux pluviales dite « intégrée », c'est-à-dire :

- en gérant par infiltration les eaux pluviales à la source, au plus près de leur point de chute ;
- en gérant par infiltration les eaux pluviales de préférence à une profondeur faible, de l'ordre d'une dizaine à quelques dizaines de centimètres (jusqu'à 50 cm maximum) ;
- en privilégiant des solutions multifonctionnelles qui permettent de superposer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à d'autres fonctions telles que la circulation, le stationnement, le repos, la récréation, le sport, ou encore à une fonction d'espace d'accueil de la biodiversité.

De plus, il conviendra d'implanter un bassin de rétention des eaux pluviales végétalisé au sein des espaces végétalisés. Ce dernier participera à l'entretien des espaces verts et pourra servir au circuit de refroidissement des bâtiments.

- *Gestion des risques, contraintes et servitudes*

Il conviendra de prendre en compte les risques, contraintes et servitudes suivants et de se rapprocher des services compétents si nécessaire :

- la présence de zones humides du SAGE, d'une zone avérée humide et d'une zone à dominante humide du SDAGE au sud. Il conviendra d'adapter les aménagements (voiries, voies douces, espaces verts, ...) aux enjeux hydrauliques.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

- la servitude PT2LH relative à la protection contre les obstacles et de réception des transmissions radioélectriques couvrant une partie de la zone du nord au sud.
- la ligne électrique traversant la zone du nord au sud et la servitude I4 associée relative au passage des lignes électriques.
- la ligne électrique souterraine traversant la zone d'est en ouest.

- la servitude AC1 relative à la protection de 500m autour de l'église d'Uny inscrite au Monuments Historiques couvrant l'est de la zone. Il est recommandé de se rapprocher des services des Architectes des Bâtiments de France.

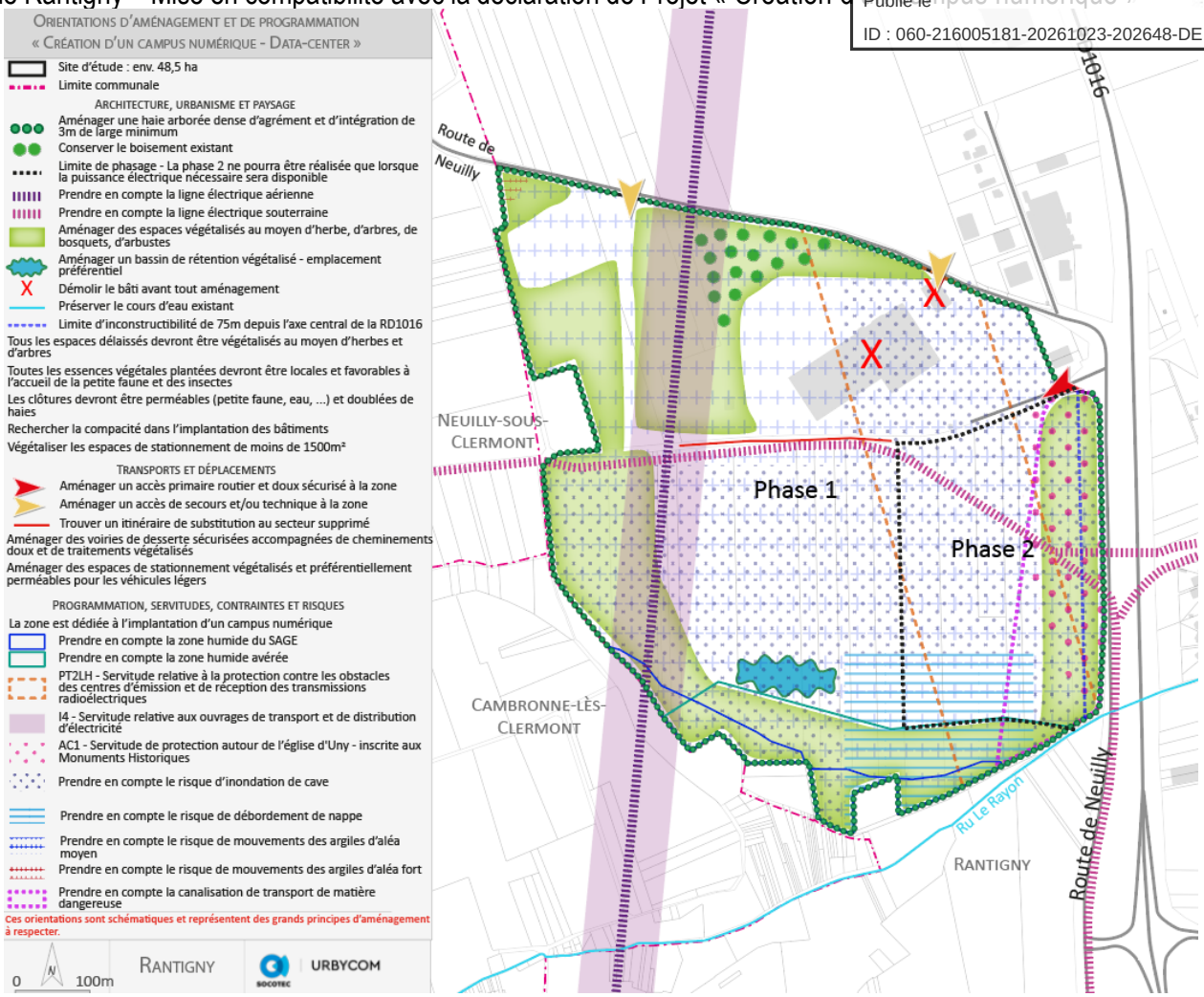
- le risque d'inondation de cave. Il est recommandé d'interdire les caves et sous-sols au sein des secteurs concernés, à l'exception de ceux indispensables à la sécurité du site.

- le risque de débordement de nappe. Il est recommandé d'interdire les caves et sous-sols et d'ajouter une rehausse aux constructions au sein du secteur concerné, à l'exception de ceux indispensables à la sécurité du site.

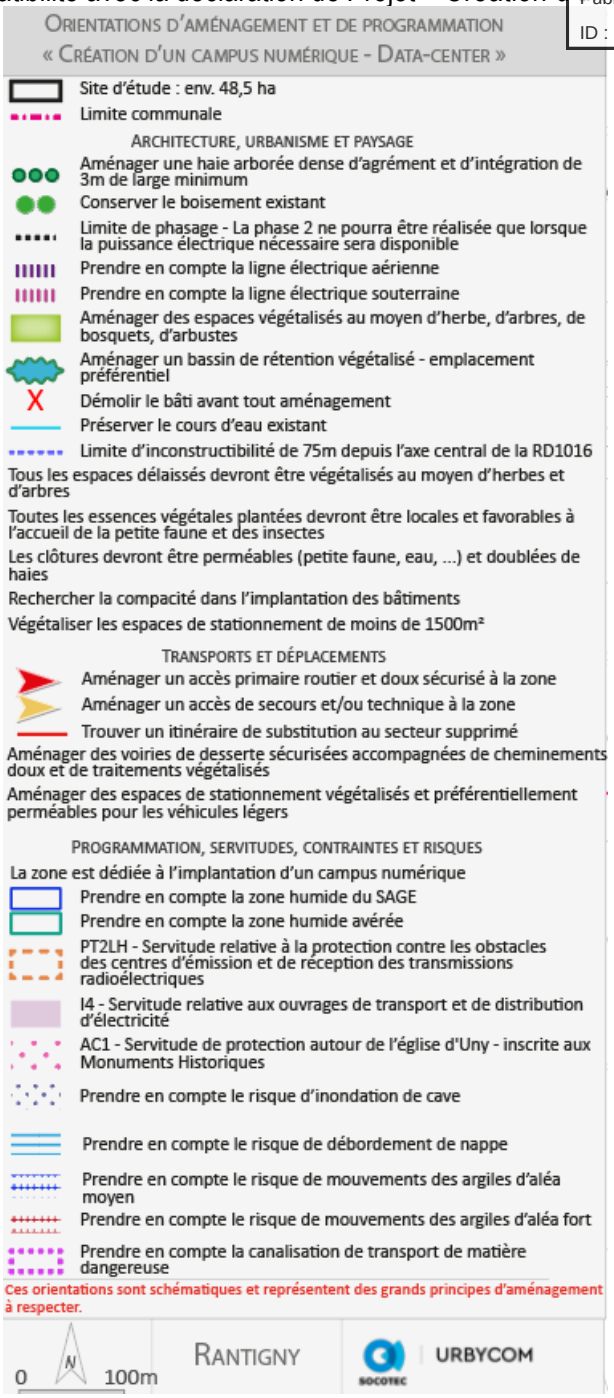
- le risque de retrait et gonflement des argiles d'aléas moyen et fort sur l'ensemble de la zone. Il est recommandé d'étudier la nature du sol et d'adapter les fondations des constructions en fonction sur l'ensemble de la zone.
- le risque lié au passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse à l'est de la zone.

- les constructions en place au sein de la zone devront être démolies avant tout aménagement.
- la limite d'inconstructibilité de 75m depuis l'axe central de la RD1016 à l'est.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 060-216005181-20261023-202648-DE

