

# **Commune de SAINT-MAXIMIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **REVISION**

#### **APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :  
20 JAN. 2016

**4**

#### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## SOMMAIRE

|                                                                                          | Page      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCTION</b>                                                                      | <b>2</b>  |
| <b>CHAPITRE 1 - « Cœur de ville »</b>                                                    | <b>3</b>  |
| ↳ Périmètre correspondant à la zone UA                                                   |           |
| <b>CHAPITRE 2 - Zone 1 AUh</b>                                                           | <b>8</b>  |
| ↳ Zone située dans le prolongement du quartier du Larris                                 |           |
| <b>CHAPITRE 3 - Zone 1 AUa</b>                                                           | <b>11</b> |
| ↳ Zone située de part et d'autre de la voie ferrée, entre le Pont des Morts et la RD 162 |           |
| <b>CHAPITRE 4 - Terrain situé à l'angle de la rue Pierre Dewaele et de la RD 162</b>     | <b>12</b> |
| ↳ Terrain classé en zone UD                                                              |           |
| <b>CHAPITRE 5 - Terrain situé au sein de la ZAET de Creil / Saint-Maximin</b>            | <b>13</b> |
| ↳ Terrain classé en zone UEb                                                             |           |

## INTRODUCTION

---

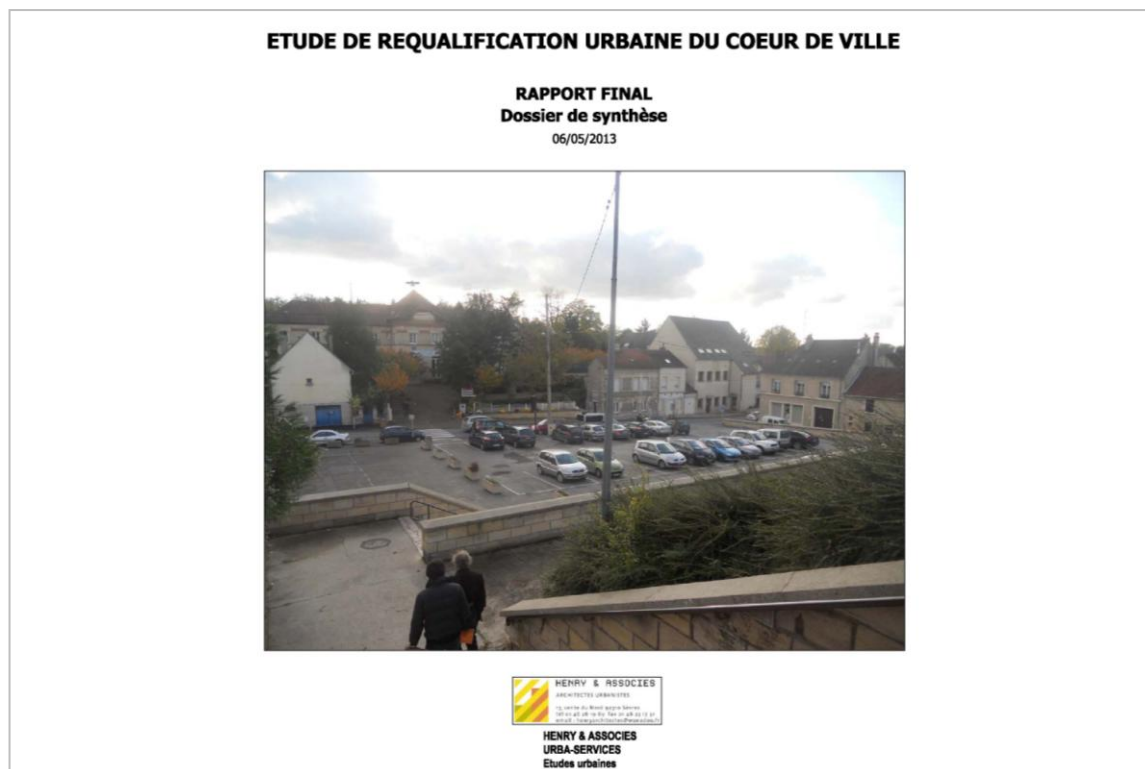
Les « orientations d'aménagement et de programmation » permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

Elles sont déterminées en application de l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, selon lequel : « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

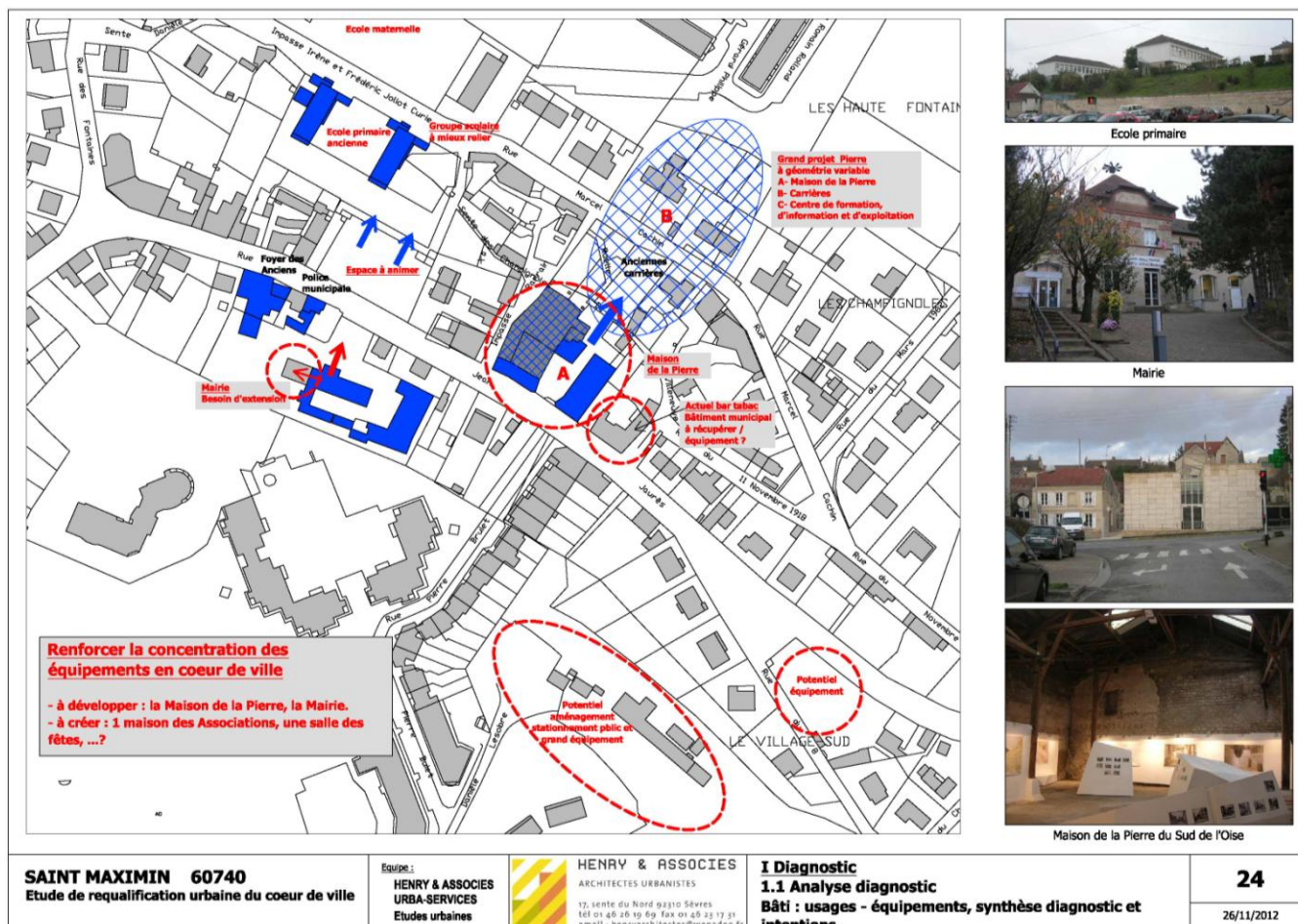
Sont concernés :

- le « cœur de ville » classé en zone UA ;
- la zone 1 AUh située dans le prolongement du quartier du Larris ;
- la zone 1 AUa située de part et d'autre de la voie ferrée, entre le Pont des Morts et la RD 162 ;
- un terrain situé à l'angle de la rue Pierre Dewaele et de la RD 162 (terrain classé en zone UD) ;
- un terrain situé au sein de la ZAET de Creil / Saint-Maximin (terrain classé en zone UEb).

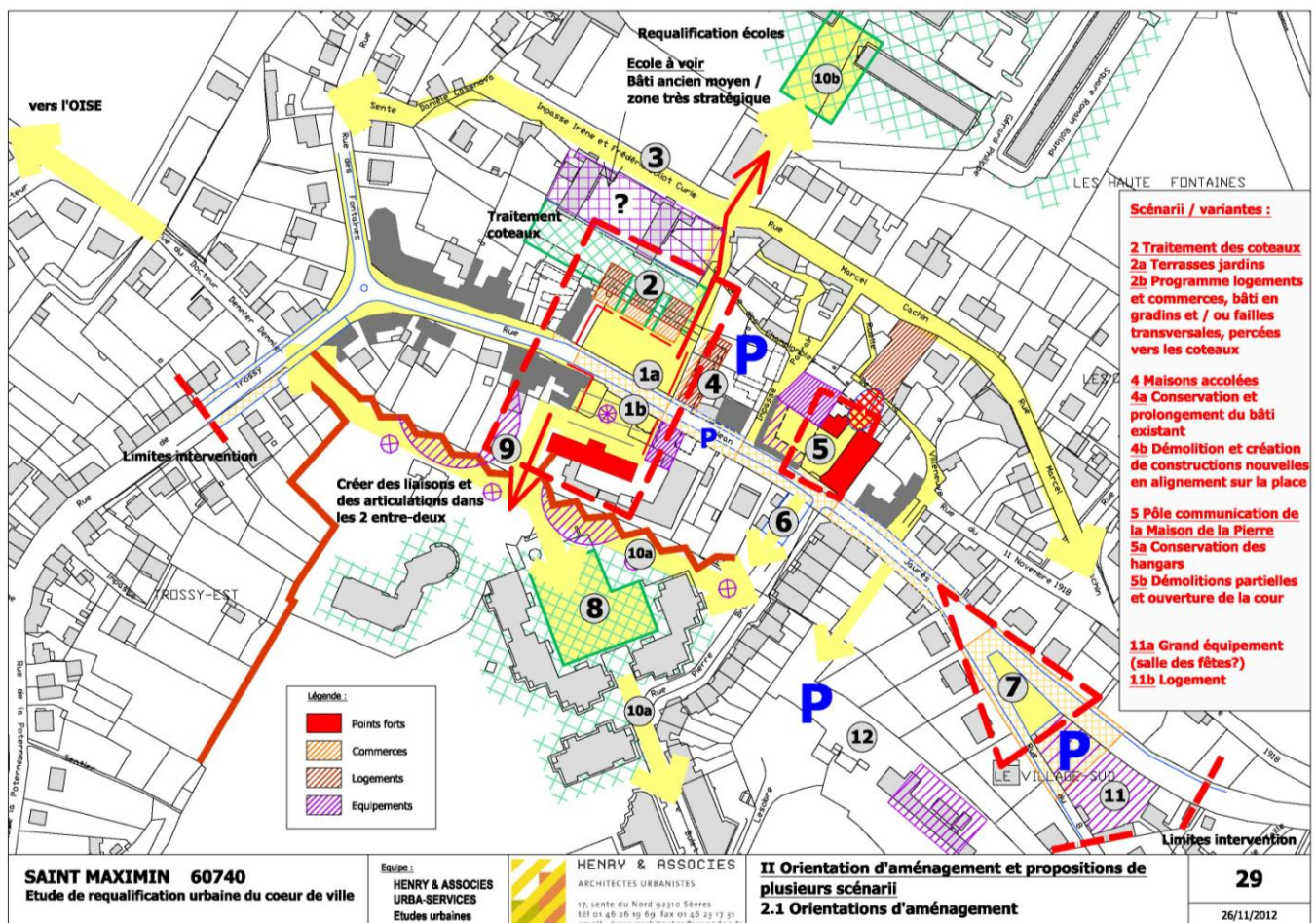
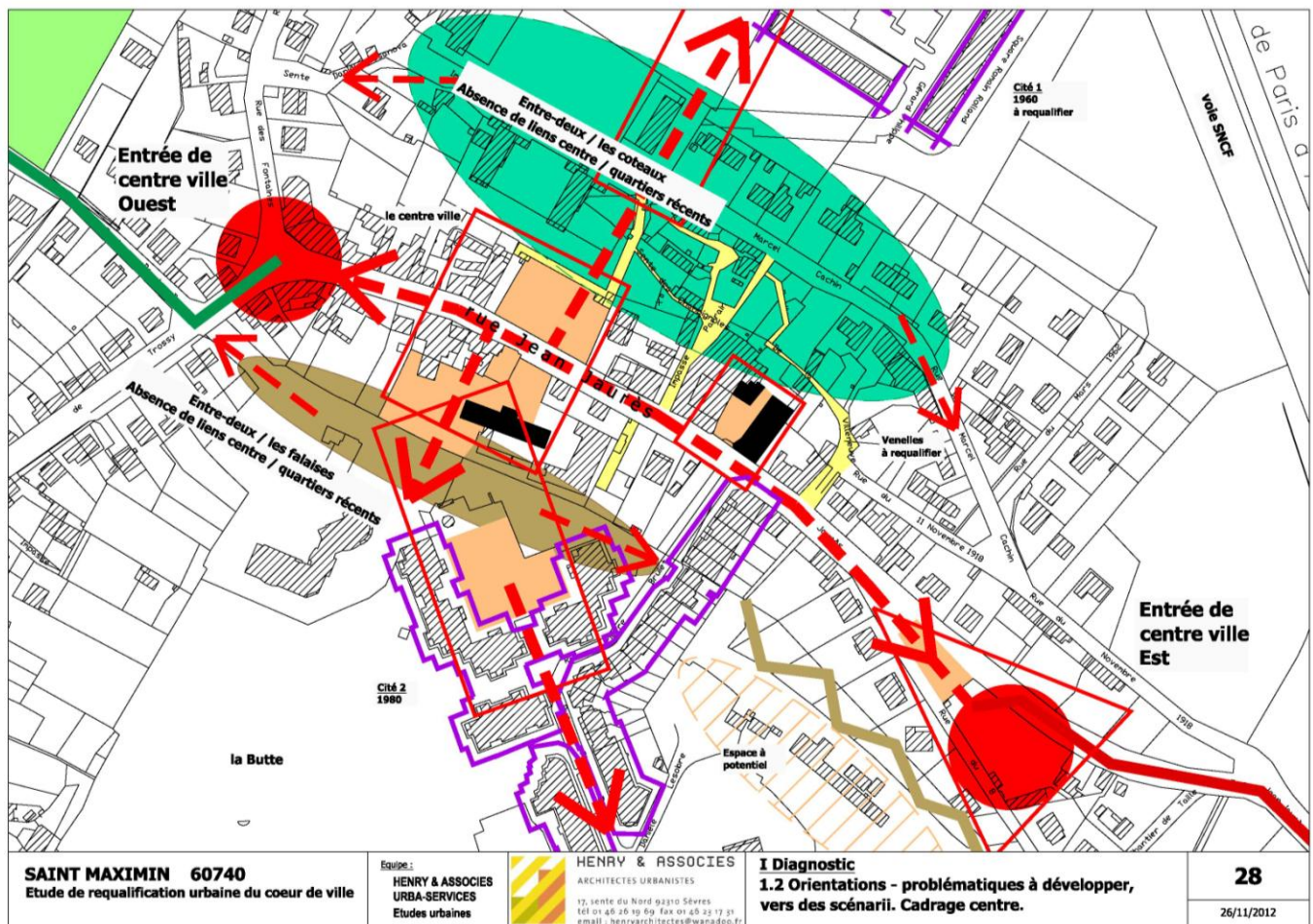
## CHAPITRE 1 - « Cœur de ville », périmètre correspondant à la zone UA



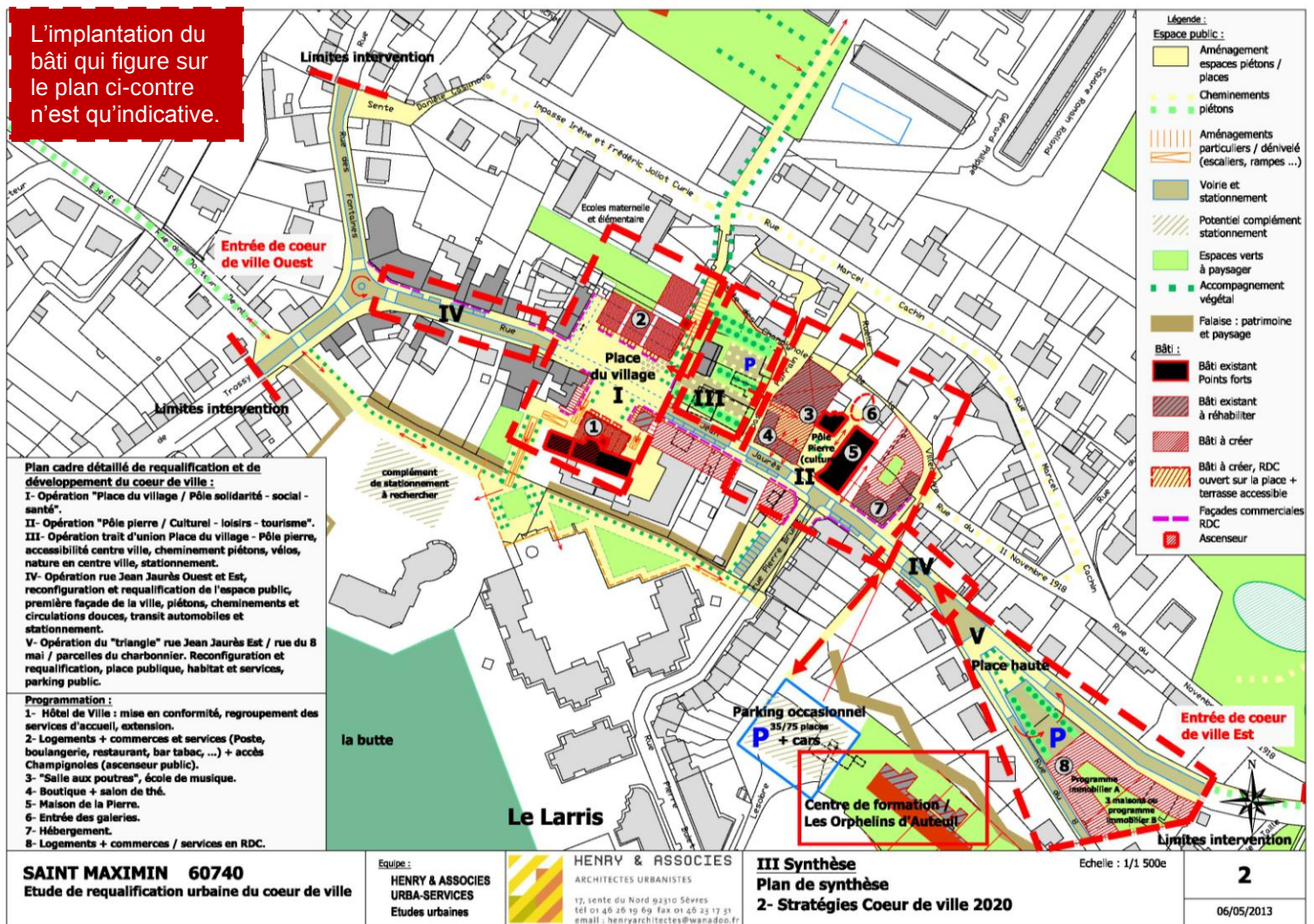












Cinq actions ont été retenues, afin de conférer au centre ville « une épaisseur » et une qualité environnementale forte, appropriées, caractéristiques attendues par la population et par opérations visant à reconstituer une animation diversifiée et permanente.

I- Opération « Place du village / Pôle solidarité – social – santé », autour d'une Mairie redéployée et d'un programme immobilier diversifié comprenant logements, commerces et services, à considérer comme future « locomotive » du développement du centre..

II- Opération « Pôle pierre / Culturel – loisirs – tourisme », par adjonction de programmes culturels et d'accueil de tous les publics, autour de nouveau centre de la pierre.

III- Opération « Trait d'union Place du village – Pôle pierre », accessibilité centre ville, cheminements piétons, vélos, nature en centre ville, stationnement.

IV- Opération « Rue Jean Jaurès Ouest et Est », reconfiguration et requalification de l'espace public, première façade de la ville, piétons, cheminements et circulations douces, sécurité, transit automobiles recomposé et capacité de stationnement.

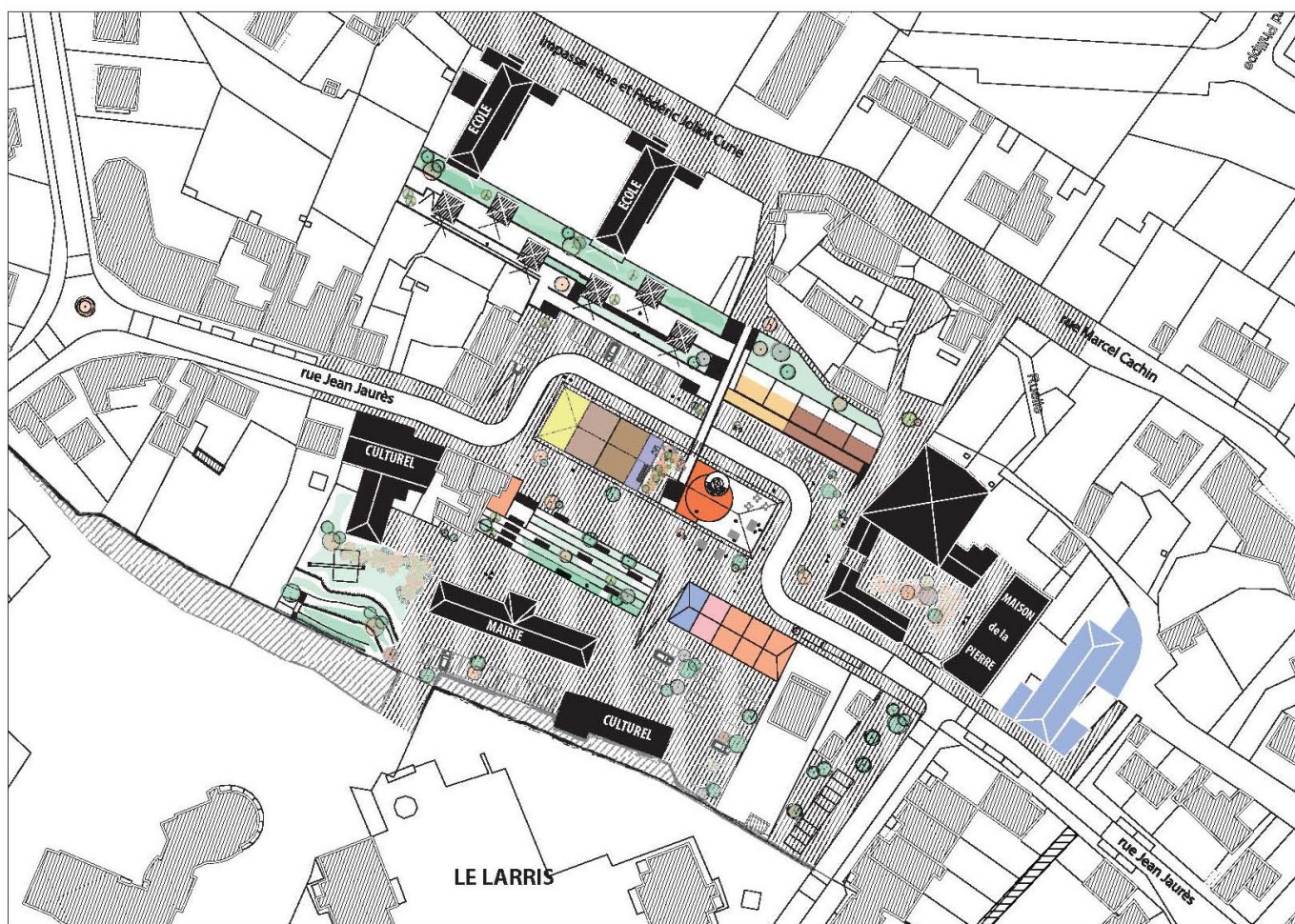
V- Opération du « Triangle » rue Jean Jaurès Est / rue du 8 mai / parcelles du Charbonnier. Reconfiguration et requalification du site à considérer comme l'entrée du cœur de ville, place publique, habitat et services, parking public.



La surface de plancher qui sera réalisée dans les programmes de construction ne devra pas être inférieure à l'objectif de densité énoncé dans le SCOT du Grand Creillois, soit :  
3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare,  
dont une part minimale de 75 % à usage de logements, soit 2 250 m<sup>2</sup> / ha.

Cet indicateur de densité équivaut à un nombre de :

- 28 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 80 m<sup>2</sup>,
- 30 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 75 m<sup>2</sup>,
- 32 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 70 m<sup>2</sup>.



### PROJET DE REQUALIFICATION DU "COEUR DE VILLE"

La requalification du cœur de ville pourra par ailleurs prévoir un dévoiement de la rue Jean Jaurès (comme indiqué schématiquement sur le plan ci-dessus), visant à rompre la linéarité de cet axe et à favoriser un traitement qualitatif du parvis de la mairie et de la place d'Octobre.

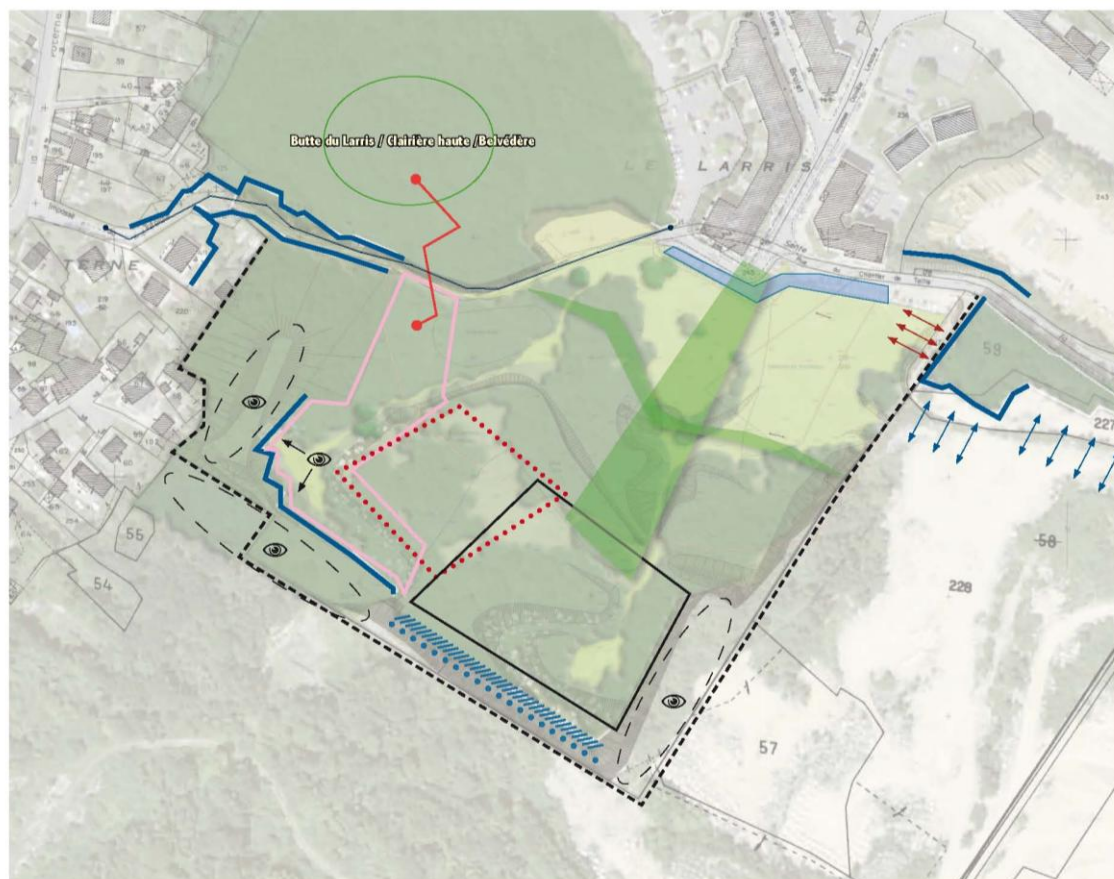


## CHAPITRE 2 - Zone 1 AUh, située dans le prolongement du quartier du Larris



Les grands objectifs recherchés > Un parc qui gère les interfaces avec ses limites et invite de nouveaux usages

- Front de taille à mettre en valeur  
Restauration des ouvrages maçonnés  
les accompagnant
- Secteur d'intérêt à préserver /  
Ambiance singulière à conforter
- Relation à la butte du Larris à établir  
Désenclavement par maillage de cette  
zone en belvédère
- Itinéraire piéton/cycle à créer après  
purgé du Trou du Tropique
- Espace belvédère à valoriser / Enchaî-  
nement de points de vue remar-  
quables à affirmer
- Secteur en terrasse avec ourlet en  
pierrier / Ambiance d'intérêt à pré-  
server
- Pied de talus à sécuriser / espace de  
mise à distance à ménager
- Secteur d'intérêt moindre pouvant être  
remanié pour permettre la création  
d'espaces récréatifs et festifs
- Préserver un espace de mise à  
distance entre urbanisation et front de  
taille des varappeurs
- Négocier un espace de mise à distance  
entre les zones « carrières » et le front  
de taille des varappeurs
- Poin bas du secteur, espace à préser-  
ver pour assurer un tamponnage des  
eaux pluviales
- Espace public structurant et irriguant  
le quartier
- Limite du parc au sud



Traduction > Un parc qui s'invite dans le nouveau quartier et qui remet en jeu, la butte du Larris et le rocher des varappeurs et vient chercher le parc de la Tranchée



46 COMMUNE DE SAINT-MAXIMIN • ETUDE D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DU LARRIS > 2014

À Ciel Ouvert, paysagistes DPLG

L'implantation du bâti qui figure sur le plan ci-dessus n'est qu'indicative.

ooo

La surface de plancher qui sera réalisée dans le programme de construction ne devra pas être inférieure à l'objectif de densité énoncé dans le SCOT du Grand Creillois, soit :  
3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare,  
dont une part minimale de 75 % à usage de logements, soit 2 250 m<sup>2</sup> / ha.

Cet indicateur de densité équivaut à un nombre de :

- 28 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 80 m<sup>2</sup>,
- 30 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 75 m<sup>2</sup>,
- 32 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 70 m<sup>2</sup>.



## Traduction &gt; Un parc qui s'invite dans le nouveau quartier et qui remet en jeu, la butte du Larris et le rocher des varappeurs et vient chercher le parc de la Tranchée

- 1\* Espace ouvert libre polyvalent/ 50m50m/  
Possibilité d'installer la fête foraine
- 2\* Espace reterrassé et réaménagé / Aire de jeux  
et city stade sur aire en sol stabilisé calcaire
- 3\* Espace conservé en l'état et sommairement  
repris pour accueillir une aire de jeux pour tous  
petits / Préservation des arbres existants sains,  
installations de tables et fauteuils
- 4\* Jardin du front de taille / Belle ambiance  
conservée, couvert nettoyé et allégé, mise en valeur  
des plus beaux arbres / Cavité et rebords de falaise  
sécurisés
- 5\* Promenade de la noue
- 6\* Noue tamponnant les eaux pluviales du nouveau  
quartier et dessinant un seuil végétal sur la rue de  
chambré de taille
- 7\* Aire de dégagement du front de taille, valo-  
rization de la scénographie paysagère et accueil  
occasionnel de stationnements (activité de varappe,  
fête foraine, tourisme de la pierre)
- 8\* Aire d'accueil occasionnel de stationnements  
(activité de varappe, fête foraine, tourisme de la  
pierre)
- 9\* Rampe de la butte du Larris / Sentier en lacets  
évoluant à travers des terrasses de blocs cyclo-  
pèdes de calcaire, permettant une mise en relation  
entre le belvédère de la butte et la partie basse du  
parc du Larris
- 10\* Éclaircissage du boisement sur versant de la  
butte / Reconstitution de pelouses et de larris
- 11\* Clairière haute de la butte agrandie, maintien  
de quelques bouleaux / Dégagement des points de  
vue sur la vallée de l'Oise et sur le parc
- 12\* Rétablissement du passage par le Tropique  
après purge du fontis / Conservation des falaises et  
consolidation des éléments de maçonnerie / Mise  
en scène du troglodyte appartenant à la commune
- 13\* Grande allée du parc, nouvel itinéraire du GR11  
/ Interface entre parc et nouveau quartier
- 14\* Chemin d'accès à la butte et dégagement de la  
partie sommitale / Accès au chemin des hauteurs



↔ Nouvel itinéraire du GR11

Perçement d'un passage  
piéton / Aménagement  
sommaire d'une aire de  
stationnement de 36 places

Dégagement de l'aire  
du front de taille des  
varappeurs / Plantation de  
quelques bouquets d'arbres  
avec tables

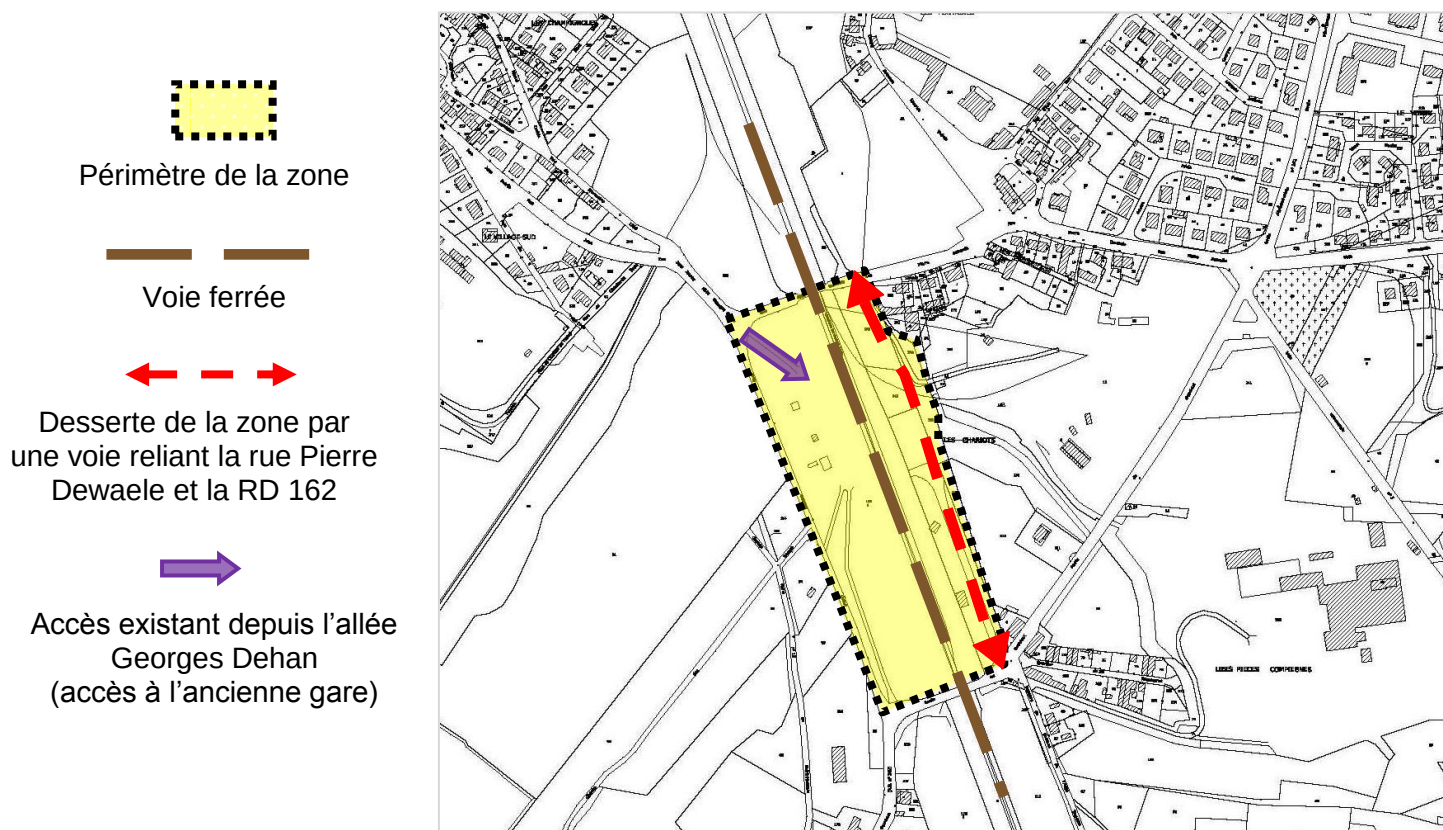
Rétablissement d'une liaison  
/ Grand escalier à travers  
une succession de terrasses  
débouchant sur une terrasse  
s'ouvrant clairement sur le parc  
de la Tranchée

Élargissement du carrefour et  
amélioration de la visibilité

Création d'une véritable voie  
double sens Allée G Dehan  
/ Dessert future pour une exten-  
sion urbaine



### CHAPITRE 3 - Zone 1 AUa, située de part et d'autre de la voie ferrée, entre le Pont des Morts et la RD 162





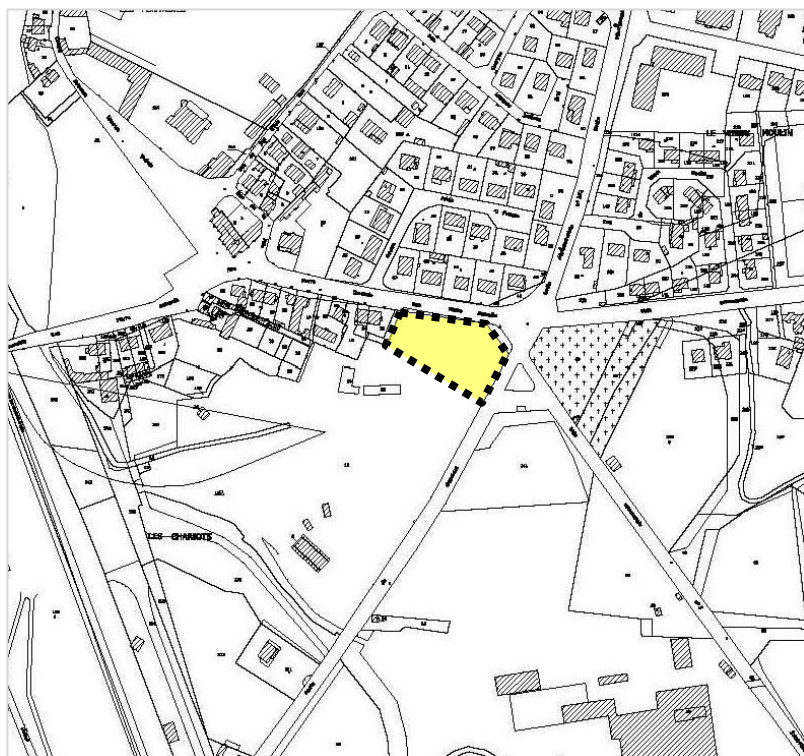
## CHAPITRE 4 - Terrain situé à l'angle de la rue Pierre Dewaele et de la RD 162 (terrain classé en zone UD)



Périmètre concerné par les orientations d'aménagement et de programmation

👉 **Le programme de construction devra comprendre des commerces et services en rez-de-chaussée.**

Il s'agira ainsi de structurer davantage cette partie de la ville et d'apporter une offre de services dans la ville « haute » qui s'est considérablement densifiée depuis l'urbanisation du quartier du « Vieux-Moulin II ».





## CHAPITRE 5 - Terrain situé au sein de la ZAET de Creil / Saint-Maximin (terrain classé en zone UEb)



Périmètre concerné par les orientations d'aménagement et de programmation

➤ **Toute demande d'autorisation sera subordonnée à la réalisation d'une voie nouvelle.**

Il s'agira ainsi de permettre une amélioration de la desserte de cet îlot bâti où les conditions de circulation sont actuellement difficiles.

