Modification simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme

Commune de
VINEUIL-SAINT-FIRMIN - Oise (60 500) -

NOTICE DE PRÉSENTATION ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU DE RAPPORT DE PRESENTATION

Avril 2025

Dossier annexé à la délibération municipale du 10 avril 2025

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vineuil-Saint-Firmin a été approuvé le 12 juillet 2021. Depuis, il n'a pas fait l'objet d'une procédure de modification.

La commune de Vineuil-Saint-Firmin n'est pas soumise aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale. Les ajustements apportés dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 du PLU ne portent que sur le volet réglementaire ; elles ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser. Par ailleurs, elles ne posent pas de problème de compatibilité avec la charte du PNR Oise – Pays de France.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, quelques difficultés d'application ou d'interprétation des règles écrites existantes sont constatées, en particulier sur l'implantation des constructions, l'emprise au sol des constructions dans le secteur UBa, le traitement des espaces restés libres de construction à l'échelle d'une unité foncière, le renvoi au nuancier de couleurs annexé au règlement écrit, les possibilités de construction d'annexe dans le secteur B de l'étude de sols, les possibilités de division de terrain sur les grandes propriétés et leur parc arboré, sans faire évoluer notablement l'enveloppe constructible d'un terrain justifiant donc le recours à la procédure de modification simplifiée. Elles portent plus particulièrement sur la zone urbaine (UA) et la zone urbaine (UB).

La présente notice a pour objet de présenter cette modification simplifiée n°1 du PLU de Vineuil-Saint-Firmin approuvé le 12 juillet 2021. À l'issue de la notification du dossier aux personnes publiques en janvier 2025 puis à la mise à disposition du public du 3 février 2025 au 5 mars 2025, seulement la Chambre de Commerce et d'Industrie Oise Hauts-de France a émis une observation à laquelle la commune n'a pas souhaité donner suite.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Six types de modification sont apportés :

1 - Ajustement au paragraphe 2 de la section 1 du règlement de la zone urbaine UA quant à la possibilité d'autoriser une construction annexe dans le secteur B de l'étude INERIS sur la présence d'anciennes carrières.

2 - Ajustement au paragraphe 1 de la section 2 du règlement de la zone urbaine (UB) portant sur l'emprise au sol des constructions.

3 - Ajustement au paragraphe 2 de la section 2 du règlement de la zone urbaine (UA) portant sur la profondeur d'implantation des constructions.

4 - Ajustement au paragraphe 3 de la section 2 du règlement des zones urbaines (UA et UB) pour ce qui concerne le renvoi au nuancier de couleurs annexé au règlement écrit et l'interdiction de recours au matériau en PVC pour les menuiseries en zone UA.

5 - Ajustement au paragraphe 4 de la section 2 du règlement des zones urbaines (UA et UB) portant sur le traitement des espaces restés libres de construction.

6 - Ajustement au paragraphe 2 de la section 1 de la zone du règlement de la zone UA (secteur UAd) quant aux possibilités de division de terrain.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement. La commune considère que la rectification envisagée du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette procédure. Cette position est partagée par l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) qui, en date du 22 novembre 2024, a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification simplifiée n°1 du PLU.

CHAPITRE 1

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION

1 – AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 2 DE LA ZONE UA PORTANT SUR UNE CONSTRUCTION ANNEXE DANS LE SECTEUR B DE L'ÉTUDE INÉRIS

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise à usage mixte (habitat, équipements publics, petites activités). Le bâti est implanté majoritairement de manière continue à l'alignement de la voie. Les constructions présentent le plus souvent une architecture traditionnelle de qualité.

La zone UA est en concernée (partie Vineuil) par des secteurs touchés par des aléas de risques d'affaissement de terrain (voir le chapitre sur l'état initial de l'environnement dans le rapport de présentation), liés à la présence de cavités souterraines issues d'anciennes carrières, ayant conduit à la réalisation d'une étude (voir cahier des informations jugées utiles, pièce 7 du dossier PLU) permettant de cartographier les zones de carrières et de préciser si cette présence est avérée (secteur A) ou supposée (secteur B). Cette cartographie est reportée sur le règlement graphique (plan de découpage en zones) du PLU et les possibilités d'occupations et d'utilisations des sols fixées en section 1 du règlement écrit de la zone UA en tiennent compte.

Aussi, dans le secteur B (présence supposée d'anciennes carrières), les dispositions du paragraphe 2 de la section 1 du règlement écrit, indique qu'est possible uniquement :

- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sans réalisation de logement supplémentaire, uniquement si une étude préalable du terrain permet de garantir la viabilité du projet.
- La reconstruction à l'identique des constructions.

Dans le même temps, dans le secteur A (présence avérée d'anciennes carrières), les dispositions du règlement écrit autorisent, par unité foncière, un abri de jardin dans la limite de 12 m2 d'emprise au sol.

Il est donc constaté que, dans le secteur B où le risque est moindre que dans le secteur A, aucune possibilité de construction annexe à une habitation n'est permise, alors qu'il est constaté des demandes dans ce sens de la part des propriétaires. Il est donc proposé d'ajouter la possibilité de réaliser, par unité foncière, une construction annexe à l'habitation (tenant compte de l'existant) dans la limite de 20 m2 d'emprise au sol, uniquement si une étude préalable du terrain permet de garantir la viabilité du projet.

Cette superficie maximale de 20 m2 est légèrement supérieure à celle autorisée dans le secteur A, considérant que le niveau d'aléa face au risque est ici moindre que dans le secteur A. Cette superficie offre une capacité de rangement de matériel (de jardin, vélos, outillage, etc.) en mesure de répondre aux besoins des habitants, tout en limitant l'emprise au sol de terrain impactée par cette construction. Afin d'éviter l'augmentation du nombre de personnes soumises au risque, il est précisé que cette construction annexe ne doit pas créé un nouveau logement. Par ailleurs, il est proposé d'ajouter que la construction sera nécessairement construite en matériau léger (bois, matériau composite, etc.) afin d'éviter d'alourdir le poids du bâtiment au regard des conséquences plausibles sur la stabilité du sol.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

• La rédaction du paragraphe 2 de la section 1 du règlement de la zone UA est complétée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

1) L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

Dans les secteurs B soumis au risque lié à la présence supposée de cavités souterraines (suivant l'étude INERIS annexée au présent document) :

- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sans réalisation de logement supplémentaire, uniquement si une étude préalable du terrain permet de garantir la viabilité du projet.

- ***Par unité foncière, une construction annexe à l'habitation (abri de jardin, abri pour ranger le bois, garage, etc., sans création de logement), dans la limite de 20 m2 d'emprise au sol, nécessairement réalisé en matériaux légers (bois, matériau composite, etc.), uniquement si une étude préalable du terrain permet de garantir la viabilité du projet***.

- La reconstruction à l'identique des constructions.

Dans le reste de la zone :

(…)

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 juillet 2021 restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

2 – AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 1 DE LA SECTION 2 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE URBAINE UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines de la commune, de la seconde moitié du XXème siècle à aujourd'hui, le plus souvent sous forme d'habitat pavillonnaire ou d'immeubles collectifs. Elle est principalement à vocation d'habitat, et compte quelques activités commerciales et de services, et des équipements publics. Un secteur UBa est délimité ; il regroupe les grandes propriétés bâties souvent avant la seconde moitié du XXème siècle, de type maison bourgeoise implantée en retrait de la voie publique. Le secteur UBa englobe également l'emprise de la mairie et de l'école.

Le paragraphe 1 de la section 2 du règlement fixe des règles relatives à la volumétrie des constructions, notamment une emprise au sol maximale. Dans le secteur UBa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale du terrain.

Il est précisé que cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme révisé, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m2 d'emprise au sol.

Sur le site de l'école, la collectivité publique porte un projet d'équipement public pour la petite enfance (crèche) sur la parcelle cadastrée section AC n°9. Cette parcelle est inscrite dans le secteur UBa du PLU. Compte tenu des bâtiments déjà présents, il est constaté que la construction de la crèche conduira à dépasser l'emprise au sol maximale de 25%, remettant donc en cause la faisabilité de ce projet d'intérêt général pour les habitants.

Il est donc proposé de faire évoluer la règle, en précisant que pour les équipements publics, l'emprise au sol maximale est portée à 50% de la surface totale d'un terrain situé dans le secteur UBa.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- La rédaction du paragraphe 1 de la section 2 du règlement de la zone UB est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

> Emprise au sol des constructions :
>
> L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain. Elle peut être portée à 50% de la surface du terrain pour les constructions à usage d'activités autorisées et pour les équipements publics ou équipements d'intérêt général.
> Dans le secteur UBa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale du terrain, ***portée à 50% pour les équipements publics***.
>
> Cette règle ne s'applique ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme révisé, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m2 d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

3 – AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 2 DE LA SECTION 2 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE URBAINE UA

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise à usage mixte (habitat, équipements publics, petites activités). Le bâti est implanté majoritairement de manière continue à l'alignement de la voie. Les constructions présentent le plus souvent une architecture traditionnelle de qualité.

Le paragraphe 2 de la section 2 du règlement de cette zone fixe les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. En zone UA, une des règles définies par cet article précise que les constructions à usage d'habitation, d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services, ou encore la transformation de construction existante en habitation, en activité artisanale, commerciale, de bureaux ou services, ne peut être implantée à plus de 40 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.

L'objectif de la règle est de limiter la densification de la trame urbaine à l'arrière des habitations existantes, pour une grande majorité d'entre elles, implantées entre l'alignement sur l'emprise publique (zone UA), et un retrait maximal d'environ 30 à 40 mètres, au regard des problématiques de desserte par les réseaux publics, d'accès et de stationnement, de promiscuité entre voisins, que cela peut provoquer et que la commune doit alors gérer.

Il est constaté que la profondeur de 40 mètres fixée en zone UA n'est pas toujours adaptée à l'objectif visé, en rendant possible la réalisation d'une nouvelle habitation ou encore un bâtiment destiné à une activité de bureaux ou de services, à l'arrière d'une construction existante qui est alignée à la rue ou implantée près de la voie publique.

Il est donc proposé de faire évoluer cette règle en indiquant qu'une nouvelle habitation (hors construction annexe qui reste rattacher à l'habitation, mais a plus sa place à l'arrière de l'habitation et donc dans la profondeur du terrain), une nouvelle construction à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services, ou encore la transformation de construction existante en habitation, en activité artisanale, commerciale, de bureaux ou services, doit être implantées dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

• La rédaction du paragraphe 2 de la section 2 du règlement de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

> Les constructions, sur l'ensemble du front de rue doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.
> Si une construction n'occupe pas la totalité de cet alignement et dans le cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité urbaine et visuelle sera assurée par une clôture (voir paragraphe 3, rubrique « Les clôtures ») continue et opaque elle-même implantée à l'alignement.
>
> En cas de retrait par rapport aux voies et emprises publiques, la construction sera implantée avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.
> Toutefois, pour les bâtiments existants déjà à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant sans réduction du retrait observé.
>
> Dans tous les cas, aucune construction nouvelle à usage d'habitation ***(hors construction annexe)***, d'activité artisanales, commerciales, de bureaux ou de services, ou transformation de construction existante en habitation, en activité artisanale, commerciale, de bureaux ou services, ne peut être implantée à plus de ~~40~~ ***25 mètres*** de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.
> L'extension d'une construction à usage d'habitation, de bureaux ou de services, existante avant

l'entrée en vigueur du PLU révisé, reste autorisée au-delà de cette bande de ~~40~~ ***25 mètres***, dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 juillet 2021 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

4 – AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 3 DE LA SECTION 2 DU RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES UA ET UB

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise à usage mixte (habitat, équipements publics, petites activités). Le bâti est implanté majoritairement de manière continue à l'alignement de la voie. Les constructions présentent le plus souvent une architecture traditionnelle de qualité.

La zone UB correspond aux extensions urbaines de la commune, de la seconde moitié du XXème siècle à aujourd'hui, le plus souvent sous forme d'habitat pavillonnaire ou d'immeubles collectifs. Elle est principalement à vocation d'habitat, et compte quelques activités commerciales et de services, et des équipements publics. Un secteur UBa est délimité ; il regroupe les grandes propriétés bâties souvent avant la seconde moitié du XXème siècle, de type maison bourgeoise implantée en retrait de la voie publique.

Le paragraphe 3 de la section 2 du règlement de chacune de ces zones définit des règles portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions admises dans la zone.

Il est notamment indiqué que tout projet pourra utilement se référer au Cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement ainsi qu'au nuancier mis à disposition en Mairie. Il est rappelé pour les teintes des matériaux utilisés en façades ou encore des volets correspondront à celles figurant dans la palette de recommandations architecturales.

Il convient de reprendre la formulation de ces règles afin de clarifier le renvoi obligatoire au nuancier de couleurs (qui est ci-annexé) qui figurera en annexe du règlement et de supprimer le renvoi à la fiche « Couleurs » du cahier de recommandations architecturales également annexé au règlement, afin d'éviter toute ambiguïté dans l'interprétation des règles.

Par ailleurs, dans la zone UA qui regroupe l'essentiel des constructions les plus anciennes de la commune pour lesquelles les menuiseries sont historiquement réalisées en bois, il est proposé d'interdire le recours au matériau PVC qui, en raison de son aspect, ne s'harmonise pas correctement avec le bâti ancien. Est donc ajouté, à la rubrique « Les ouvertures », que les menuiseries en PVC ou autres matières plastiques sont interdites.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

• La rédaction du paragraphe 3 de la section 2 du règlement de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

> Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur.
> Tout projet ~~pourra utilement se référer~~ ***se référera au nuancier de couleurs*** ~~Cahier de recommandations architecturales~~ annexé au présent Règlement ~~ainsi qu'au nuancier mis à disposition en Mairie~~.
> Tout projet pourra utilement se référer au courrier de l'Unité Territoriale d'Architecture et du Patrimoine (UTAP) Oise dans lequel sont exposés l'ensemble des prescriptions architecturales générales jointe en annexe n°6 du PLU.
>
> (…)
>
> Les façades :
>
> (…)
>
> L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) le seront soit d'un enduit lisse, gratté ou taloché suivant les teintes définies dans ***le nuancier de couleurs annexé au présent Règlement*** ~~la plaquette de~~

~~recommandations architecturales~~, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, soit de pierres naturelles de pays ou de briques rouges vieillies (le parement est autorisé).

(...)

Sur les façades des constructions non visibles des voies publiques, l'utilisation du bois apparent (hors rondins apparents) ou d'un matériau composite est admise dès lors qu'il est nécessairement peint suivant les teintes ***du nuancier de couleurs annexé au présent Règlement*** ~~figurant dans la palette de recommandations architecturales~~. Dans le cas contraire, le bois apparent conservera une teinte bois naturel foncée.
Il n'est admis qu'au plus deux teintes (hors menuiseries) sur l'ensemble des façades de la construction.

(…)

Les ouvertures :

Les baies principales visibles des voies publiques seront plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics).
Les menuiseries en PVC ou autres matières plastiques sont interdites.

(…)

Les menuiseries auront au plus deux teintes. L'ensemble des volets aura une teinte unique (hors ferronnerie) suivant les teintes proposées dans le nuancier ***de couleurs annexé au présent Règlement*** ~~la plaquette de recommandations architecturales~~ en étant en harmonie avec la teinte des matériaux utilisés sur la façade et sur les constructions situées dans le voisinage. En cas de menuiserie claire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies dans ***le nuancier de couleurs annexé au présent Règlement*** ~~la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales~~.
.

(…)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

• La rédaction du paragraphe 3 de la section 2 du règlement de la zone UB est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur.
Tout projet ~~pourra utilement se référer~~ ***se référera au nuancier de couleurs*** ~~Cahier de recommandations architecturales~~ annexé au présent Règlement ~~ainsi qu'au nuancier mis à disposition en Mairie~~.
Tout projet pourra utilement se référer au courrier de l'Unité Territoriale d'Architecture et du Patrimoine (UTAP) Oise dans lequel sont exposés l'ensemble des prescriptions architecturales générales jointe en annexe n°6 du PLU.

(…)

Les façades :

(…)

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) le seront soit d'un enduit lisse, gratté ou taloché suivant les teintes définies dans ***le nuancier de couleurs annexé au présent Règlement*** ~~la plaquette de recommandations architecturales~~, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse.

(…)

Les façades des constructions réalisées en bois apparent (hors rondins apparents) ou en matériau composite, seront nécessairement peintes suivant les teintes figurant ***dans le nuancier de couleurs annexé au présent Règlement*** ~~la palette de recommandations architecturales~~. Dans le cas contraire, le bois apparent conservera une teinte bois naturel foncée.
Il n'est admis qu'au plus deux teintes (hors menuiseries) sur l'ensemble des façades de la construction.

(…)

Les ouvertures :

(…)

Les menuiseries auront au plus deux teintes. L'ensemble des volets aura une teinte unique (hors ferronnerie) suivant les teintes proposées dans le nuancier ***de couleurs annexé au présent Règlement*** ~~la plaquette de recommandations architecturales~~. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies ci-dessus.

(…)

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 juillet 2021 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

5 - AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 4 DE LA SECTION 2 DU RÈGLEMENT DES ZONES UA ET UB

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise à usage mixte (habitat, équipements publics, petites activités). Le bâti est implanté majoritairement de manière continue à l'alignement de la voie. Les constructions présentent le plus souvent une architecture traditionnelle de qualité.

La zone UB correspond aux extensions urbaines de la commune, de la seconde moitié du XXème siècle à aujourd'hui, le plus souvent sous forme d'habitat pavillonnaire ou d'immeubles collectifs. Elle est principalement à vocation d'habitat, et compte quelques activités commerciales et de services, et des équipements publics. Un secteur UBa est délimité ; il regroupe les grandes propriétés bâties souvent avant la seconde moitié du XXème siècle, de type maison bourgeoise implantée en retrait de la voie publique.

Le paragraphe 4 de la section 2 du règlement d'un PLU définit les conditions du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, notamment en précisant les plantations qui pourraient y être réalisées ou encore en fixant un coefficient de non imperméabilisation des sols.

En zone UA, c'est actuellement le cas puisqu'il est demandé sur les unités foncières inférieures ou égales à 500 m², qu'au moins 30% de la superficie de l'unité foncière soient traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement. Pour les unités foncières supérieures à 500 m² : 50% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement. Il est rappelé que cette règle vise à garantir, sur chaque terrain construit ou aménagé, le maintien de surfaces perméables en mesure de gérer les eaux pluviales et éviter ainsi leur excédent sur les emprises publiques et les terrains voisins.

Il est constaté que la superficie minimale demandée (au moins 30%) pose problème en zone UA, pour les terrains de moins de 400 m2. En effet, la trame bâtie de la zone UA se caractérise (notamment par rapport à la zone UB) par son aspect à forte dominante minérale, faisant qu'il n'est pas rare de compter déjà sur une petite unité foncière, la construction principales et plusieurs bâtiments annexes, conduisant à ce que le maintien d'au moins 30% d'emprise non imperméabilisée est difficile à respecter. Il est donc proposé de réduire cette emprise non imperméabilisée à au moins 10% de la superficie d'un terrain inférieure à 400 m2.

En zone UB, il est actuellement demandé sur les unités foncières inférieures ou égales à 500 m², qu'au moins 30% de la superficie de l'unité foncière soient traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement. Pour les unités foncières supérieures à 500 m² : 40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement. Il est rappelé que cette règle vise à garantir, sur chaque terrain construit ou aménagé, le maintien de surfaces perméables en mesure de gérer les eaux pluviales et éviter ainsi leur excédent sur les emprises publiques et les terrains voisins.

Il est constaté que la superficie minimale demandée pourrait être augmentée, du fait que l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 35% (25% dans le secteur UBa), faisant donc que sur un terrain de plus de 500 m2, jusqu'à 25% de la surface totale libre de construction pourraient être imperméabilisés. Face aux dérèglements climatiques et aux désordres déjà observés sur la commune liés à de fortes pluies, il est souhaitable d'accroître l'emprise minimale devant rester non imperméabilisée sur chaque unité foncière de plus de 500 m2.

Il est donc proposé de porter à au moins 50%, l'emprise devant rester non imperméabilisée, traitée en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.),

hors circulation et stationnement, comme c'est le cas dans la zone UA.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

• La rédaction du paragraphe 4 de la section 2 du règlement de la zone UA est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

> Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour les ***unités foncières inférieures à 400 m2 : 10% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement. Pour les unités foncières entre 400 m2 et 500 m2*** : 30% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement. Pour les unités foncières supérieures à 500 m² : 50% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement.
>
> (…)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

• La rédaction du paragraphe 4 de la section 2 du règlement de la zone UB est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

> Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 400 m2 de surface libre de construction. Au moins ~~40%~~ ***50%*** de l'emprise totale d'une unité foncière supérieure à 500 m2 doit faire l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations. Au moins 30% de l'emprise totale d'une unité foncière inférieure ou égale à 500 m2 doit faire l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 juillet 2021 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

6 – AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 2 DE LA SECTION 1 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise à usage mixte (habitat, équipements publics, petites activités). Le bâti est implanté majoritairement de manière continue à l'alignement de la voie. Les constructions présentent le plus souvent une architecture traditionnelle de qualité. La zone UA comporte un secteur UAd correspondant à des grandes propriétés construites sur un parc arboré, présentant un fort intérêt patrimonial qui pourrait être remis en cause par une division foncière. Les emprises concernées sont identifiées dans la charte du Parc Naturel Régional Oise Pays de France en tant que grandes propriétés ou encore comme espace éco-paysagers (parc arboré) visant au maintien du caractère identitaire de ces tissus bâtis, ce qui implique d'encadrer les conditions de densification éventuelle du bâti.

Les dispositions réglementaires actuelles fixées au paragraphe 2 de la section 1 du règlement, obligent à ce que tout projet engendrant une division soit soumis aux dispositions de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme. Dès lors, toute division est soumise à une autorisation d'urbanisme préalable, la commune pouvant s'opposer au projet de division présenté si, par son importance, le nombre de lots ou les travaux impliqués, sont de nature à compromettre gravement le caractère des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Il s'avère que le renvoi à cet article du code de l'urbanisme est opérant pour les propriétés situées en zone naturelle. L'application en zone urbaine d'un PLU de cet article est plus discutable. Il est donc proposé de le supprimer.

Il est rappelé qu'étant situé dans un site d'intérêt patrimonial (site inscrit, abords d'un Monument Historique), toute division parcellaire est soumise à un permis d'aménager suivant les dispositions de l'article R421-19 du code de l'urbanisme. L'Architecte des Bâtiments de France aura à émettre un avis sur ce permis d'aménager, au regard de la prise en compte des enjeux patrimoniaux.

Cela dit, il est constaté que les unités foncières inscrites en secteur UAd au PLU, correspondent à des ensembles bâtis issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, faisant qu'il est possible d'appliquer les dispositions de l'article L151-20 du code de l'urbanisme qui permettent de fixer des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie.

En conséquence, compte tenu de l'intérêt patrimonial des unités foncières largement arborées, antérieures au XXème siècle, délimitées en secteur UAd au PLU, il est proposé de réglementer la surface de plancher des constructions afin d'éviter de nouveaux bâtiments qui pourraient porter atteinte à la qualité des lieux.

Ainsi, la surface de plancher des constructions ne pourra pas dépasser celle existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU modifié, en admettant en plus un construction annexe dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- La rédaction du paragraphe 2 de la section 1 du règlement de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

(…)

En outre, dans le secteur UAd :

~~Tout projet engendrant une division est soumis aux dispositions de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme~~.

La surface de plancher des constructions principales ne pourra pas dépasser celles déjà existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU après modification simplifiée n°1, suivant les dispositions de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme. Par unité foncière, reste admise une construction annexe dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 juillet 2021 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

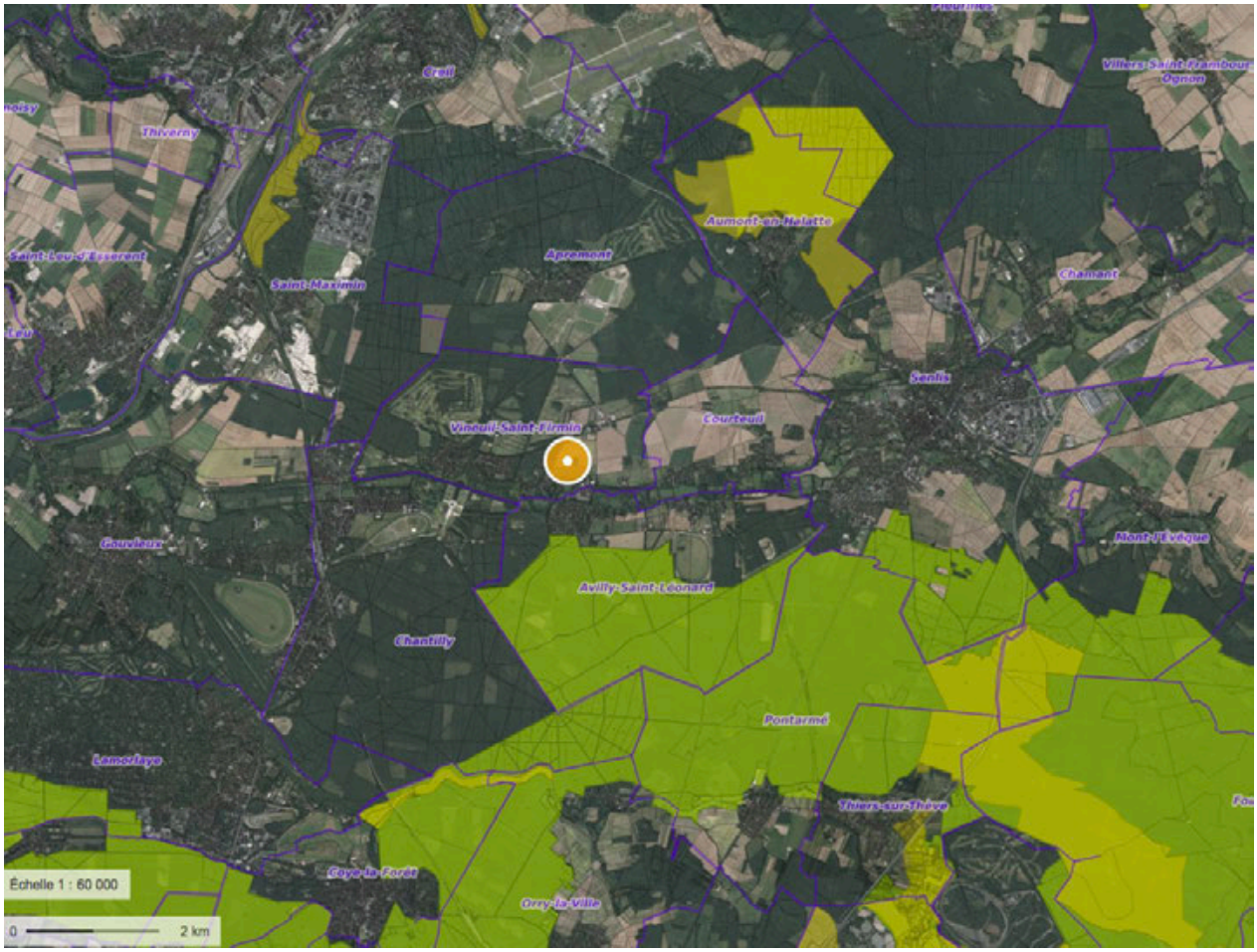
CHAPITRE 2

ÉVALUTION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Vineuil-Saint-Firmin s'inscrit dans le cadre d'une demande de dispense d'évaluation environnementale. Il convient de rappeler que la procédure de révision générale du PLU approuvée en juillet 2021 n'a pas été soumise à évaluation environnementale suivant la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 22 janvier 2019.

En effet, le territoire communal de Vineuil-Saint-Firmin n'est pas directement concerné par un site Natura 2000 (le plus proche étant le site FR2212005 des Forêts picardes, massif des trois forêts et du bois du Roi à 0,8 km au sud, sur la commune voisine d'Avilly-Saint-Léonard) et est moyennement concerné par d'autres sensibilités environnementales notables (présence d'un périmètre de ZNIEFF de type 1 au nord et en frange ouest du territoire communal).



Vineuil-Saint-Firmin et les sites Natura 2000 les plus proches.

L'objet de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU ne porte que sur des ajustements réglementaires en zones urbaines, qui ne sont pas concernées par une sensibilité environnementale notable au titre de la biodiversité, de la ressource en eau, des risques, des nuisances, etc.

2 - INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES :

Les ajustements apportés au contenu du PLU n'ont qu'un aspect technique visant :

• à ajuster des dispositions réglementaires uniquement dans les zones urbaines (UA et UB) à mieux encadrer les possibilités de construction :

- Ajustement au paragraphe 2 de la section 1 du règlement de la zone urbaine UA quant à la possibilité d'autoriser une construction annexe dans le secteur B de l'étude INERIS sur la présence d'anciennes carrières ;
- Ajustement au paragraphe 1 de la section 2 du règlement de la zone urbaine (UB) portant sur l'emprise au sol des constructions ;
- Ajustement au paragraphe 2 de la section 2 du règlement de la zone urbaine (UA) portant sur la profondeur d'implantation des constructions ;
- Ajustement au paragraphe 3 de la section 2 du règlement des zones urbaines (UA et UB) pour ce qui concerne le renvoi au nuancier de couleurs annexé au règlement écrit et l'interdiction de recours au matériau en PVC pour les menuiseries en zone UA ;
- Ajustement au paragraphe 4 de la section 2 du règlement des zones urbaines (UA et UB) portant sur le traitement des espaces restés libres de construction ;
- Ajustement au paragraphe 2 de la section 1 de la zone du règlement de la zone UA (secteur UAd) quant aux possibilités de division de terrain.

Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur le site Natura 2000 des ajustements apportés au dossier PLU** de Vineuil-Saint-Firmin dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1.

Les ajustements apportés au PLU en étant contenus au périmètre déjà urbanisé de la commune et en n'accentuant pas les possibilités d'urbanisation ou d'aménagement dans les emprises constructibles, font que le principe d'évitement est retenu.

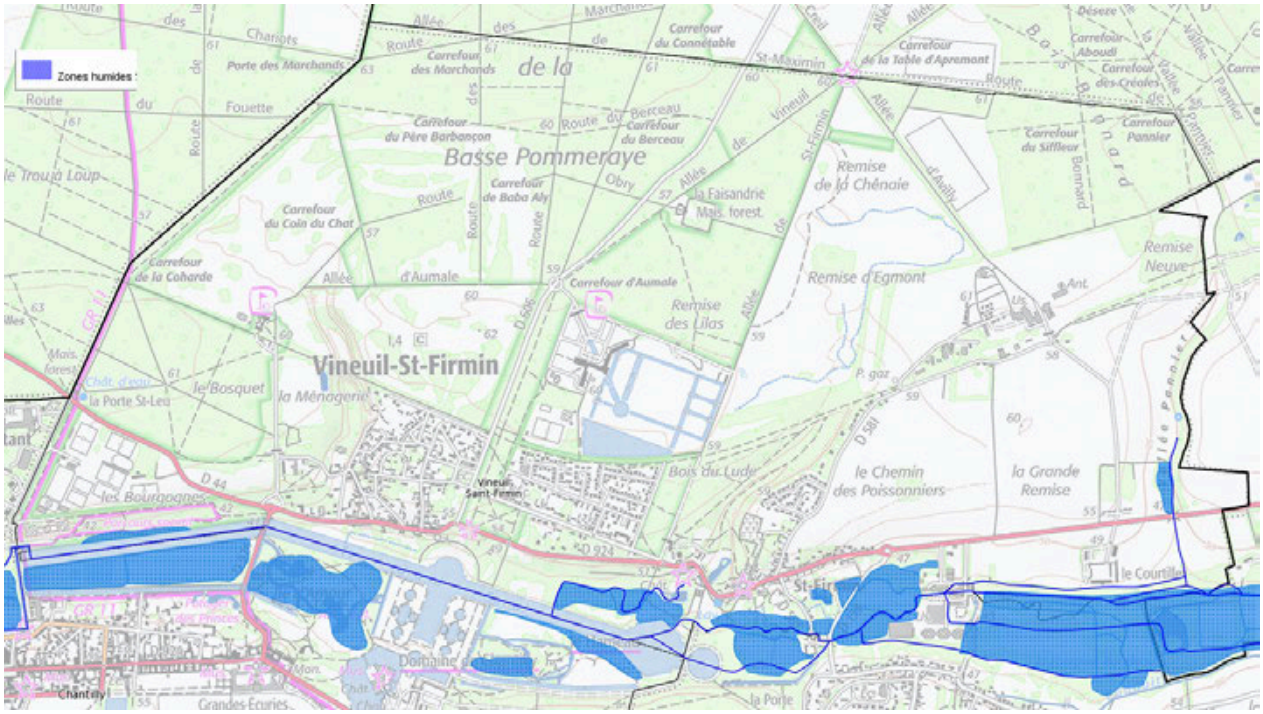
Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires en zones urbaines, ne concernant que l'emprise au sol des constructions, les principes d'implantation des constructions, d'aspect des constructions existantes ou à venir, de traitement des espaces restés libres de construction, la possibiité de réaliser une annexe isolée à la construction en zone UA et à mieux encadrer la division de terrain dans le secteur UAd, n'a aucune incidence sur le site Natura 2000.

• Incidences éventuelles sur l'environnement au titre de la biodiversité et de la ressource en eau :

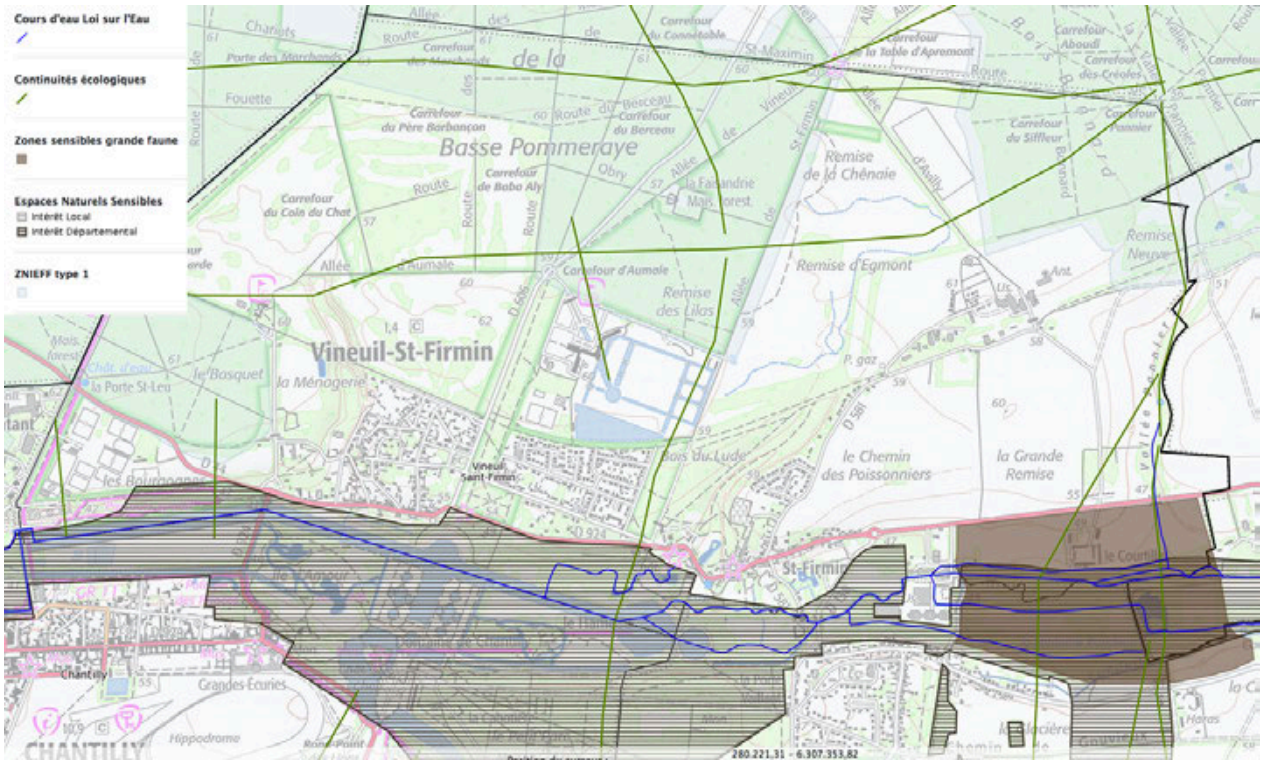
Le territoire communal est concerné par d'autres sensibilités environnementales concernant la gestion de l'eau et la biodiversité. En effet, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de la Nonette identifie des zones humides avérées sur le territoire communal, en limite sud dans le parc du château de Chantilly, à l'écart des zones urbaines délimitées au PLU.

Il convient de rappeler que l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, sont correctement assurées sur le territoire communal (pas de problèmes de quantité, de qualité ou de risque engendré).



Secteurs à enjeux environnementaux concernant la gestion de l'eau sur le territoire communal, à l'écart des zones urbaines concernées par la modification simplifiée n°1.

Un périmètre de ZNIEFF, un périmètre d'Espace Naturel Sensible, ainsi que des continuités écologiques inter ou intra forestier et une zone sensible pour les déplacements de la grande faune sont recensés sur le territoire communal. Aucun ne recoupe les zones urbaines (UA et UB) délimitées au PLU.



Secteurs à enjeux environnementaux concernant la biodiversité sur le territoire communal, à l'écart des zones urbaines concernées par la modification simplifiée n°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 simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires en zones urbaines, ne concernant que l'emprise au sol des constructions, les principes d'implantation des constructions, d'aspect des constructions existantes ou à venir, de traitement des espaces restés libres de construction, la possibiité de réaliser une annexe isolée à la construction en zone UA et à mieux encadrer la division de terrain dans le secteur UAd, n'a aucune incidence sur les secteurs présentant un intérêt pour la biodiversité ou encore sur la ressource en eau.

• Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

Le territoire communal n'est, en revanche, pas concerné par les enjeux environnementaux significatifs concernant les risques technologiques, ni en ce qui concerne les nuisances et la qualité de l'air, ou encore la santé. Les alés de risques naturels par rapport aux ruissellements et aux coulées boues sont faible à moyen sur les tissus urbanisées de la commune. L'aléa de remontée de nappes est fort à très fort, sur la frange sud du territoire communal, correspondant globalement au parc du château de Chantilly situé en dehors des zones urbaines du PLU de Vineuil-Saint-Firmin.

Les aléas de risques par rapport au phénomène de retrait – gonflement des argiles sont déjà pris en compte au PLU (règlement écrit).

Secteurs à enjeux environnementaux concernant les risques naturels sur le territoire communal, à l'écart des zones urbaines concernées par la modification simplifiée n°1.

Il n'est **pas constaté d'incidences notables sur les autres enjeux environnementaux concernant le territoire communal de Vineuil-Saint-Firmin,** dans le cadre des ajustements apportés au dossier PLU par cette procédure de modification simplifiée n°1.

En étant contenu au périmètre déjà urbanisé de la commune, aucune des modifications apportées n'empiètent des périmètres soumis à des sensibilités écologiques, à des risques naturels, ou encore n'est susceptible d'impacter la ressource en eau, la qualité de l'air, etc. Le principe d'évitement est donc retenu.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires en zones urbaines, ne concernant l'emprise au sol des constructions, les principes d'implantation des constructions, d'aspect des constructions existantes ou à venir, de traitement des espaces restés libres de construction, la possibiité de réaliser une annexe isolée à la construction en zone UA et à mieux encadrer la division de terrain dans le secteur UAd, n'a aucune incidence sur l'environnement.

ANNEXE

1 – Nuancier de couleurs annexé au règlement après modification simplifiée n°1.

NUANCIER A INTEGRER DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE - PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

VOLETS ET PORTES

NOIR RAL 9005

BLANC RAL 9010

Teintes de gris :

GRIS ANTHRACITE RAL 7016

GRIS MOYEN RAL 7042

GRIS MOYEN RAL 7030

GRIS CLAIR RAL 7035

Teintes taupe :

TAUPE FONCÉ RAL 7006

TAUPE CLAIR RAL 7044

Teintes de vert :

VERT FONCÉ RAL 6009

VERT MOYEN RAL 6011

VERT MOYEN RAL 6021

VERT DE GRIS

Teintes de bleu :

BLEU FONCÉ RAL 5026

BLEU MOYEN RAL 5014

BLEU CLAIR RAL 240 80 10

MENUISERIES

BLANC RAL 9010

Ou de la même couleur que les volets

FERRONNERIES

NOIR RAL 9005

BLANC RAL 9010

PLUS LES COULEURS AUTORISEES POUR LES VOLETS

Les peintures seront uniformes (un seul coloris utilisé sur une même surface).

Le festonnage est autorisé et doit être de la même couleur que les ferronneries.

FACADES

BLANC CREME RAL 9001

BLANC PERLE RAL 1013

GRIS CLAIR RAL 9002

F2.03.84 (marque sikkens)

E4.05.75 (marque sikkens)

G0.10.80 (marque sikkens)

Commune de VINEUIL-
SAINT-FIRMIN

1 rue Duchesse de Chartres
60500 VINEUIL-SAINT-FIRMIN
Tél : 03.44.57.06.05
Courriel : mairie@vineuilsaintfirmin.fr

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

14U16

Rendu exécutoire
le

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :
Juillet 2021

1

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

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

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude : N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VINEUIL-SAINT-FIRMIN

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Commune de Vineuil-Saint-Firmin

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

Urbanistes mandataires : **Arval**

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

Equipe d'étude : N.Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : **Conseil Départemental de l'Oise**

Mars 2019
ajusté en juillet 2021

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Son contenu est aujourd'hui largement articulé autour des dispositions issues du Grenelle de l'Environnement.

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

A cette fin, et selon l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques traduites dans le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

• L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

• La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat-commerces-services ainsi que des moyens de transport, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de la gestion des eaux.

• Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le PLU est élaboré ou révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du conseil municipal prescrit l'élaboration ou la révision du PLU et précise les modalités de concertation avec le public (articles L.103-2 à L.103-4 du code de l'urbanisme).

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'ils existent, avec le schéma de cohérence territoriale, un schéma d'aménagement et de gestion des eaux, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte de parc naturel régional, un plan de déplacements urbains, un programme local de l'habitat. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de un à trois ans.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communaux.

Sommaire

PRÉAMBULE 2

INTRODUCTION 4

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 6

Bilan des documents supra-communaux et du PLU approuvé en 2014 7
1. Vineuil-Saint-Firmin dans son contexte intercommunal 11
2. Organisation du tissu urbain 13
3. Accessibilité et réseaux 21
4. Equipements et activités économiques, diagnostic commercial et diagnostic agricole 28
5. Habitat (population et logement) 36
Bilan et enjeux du fonctionnement urbain 40
6. État initial de l'environnement 42
7. Nuisances, qualité de l'air, déchets et énergie renouvelable 67
Bilan et enjeux environnementaux 68

CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 70

1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation 71
2. Les orientation d'urbanisme et d'aménagement retenues 72

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION 101

1. La justification sur les dispositions réglementaires d'ordre général 102
2. La justification du découpage en zones 106
3. La mise en œuvre du PLU 121

CHAPITRE 4 : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 122

1. Évaluation des incidences des orientations sur l'environnement 123

CHAPITRE 5 : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN 131

1. La liste des indicateurs 132

Introduction

Vineuil-Saint-Firmin s'est dotée d'un premier Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 22 février 2014. Ce premier PLU a été élaboré sur la période de transition entre la première génération de PLU au contenu SRU (issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain) et les évolutions introduites par les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle de l'Environnement). Plus récemment la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a de nouveau fait évoluer le contenu d'un PLU. Dans le même temps, les orientations retenues au PLU approuvé en février 2014 nécessitent des ajustements portant notamment sur la zone d'activités artisanales ou encore la reconversion du site Polytitan. Il convient également de mieux expliciter les objectifs chiffrés avancés à l'horizon 2030 et leurs conséquences en matière de réalisation de logements.

La commune a donc émis le souhait de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 16 février 2017. Cette procédure de révision permet de définir un nouveau projet communal et de revoir totalement le contenu réglementaire du document d'urbanisme. Le 4 juin 2018, Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire les modalités d'association de l'Etat à la révision du PLU de Vineuil-Saint-Firmin conformément aux termes de l'article L.132-10 du Code de l'Urbanisme.

Évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme :

Suivant les dispositions de l'article L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme, le territoire communal n'étant pas directement concerné par la présence d'un site Natura 2000 (le site le plus proche étant celui du massif des trois forêts qui s'étend sur les communes voisines), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne fait pas automatiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

Toutefois, suivant les dispositions de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale du PLU s'inscrit dans la démarche de l'examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1 du même code. Aussi, dès que les études ont été suffisamment avancées notamment après débat au conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposé, la commune a saisi l'autorité environnementale sur ce point.

Par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 22 janvier 2019 annulant et remplaçant la décision initiale en date du 18 juillet 2018 , l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique, la révision du PLU de Vineuil-Saint-Firmin.

En conséquence, la forme du présent rapport de présentation est donc celle définie par les articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur.

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise). La Direction Départementale des Territoires a été chargée de suivre la révision du document au regard des enjeux portés par l'Etat.

La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes publiques concernées dont les représentants de la profession agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de plusieurs réunions associant les services de l'Etat et les personnes publiques ayant demandées à être consultées, notamment en date du 4 juillet 2017, du 29 août 2017 et du 17 octobre 2017.

Dès sa réception en mairie, le Porter à Connaissance du Préfet à été mis à disposition des habitants et un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie dès le début des études (printemps 2017). Une note d'informations à la population sur la procédure de révision du PLU a été diffusée dans tous les foyers au printemps 2017.

À partir de novembre 2017, le rapport de diagnostic contenant l'état initial de l'environnement est devenu consultable en mairie, puis sur le site internet de la commune. Le 9 novembre 2017, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables .

En janvier 2018, une information municipale (lettre d'informations municipales de 4 pages) sur le PADD a été diffusée à l'ensemble des ménages de la commune, en précisant que le rapport de diagnostic et le PADD (pièce 2 du dossier P.LU.) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en rappellant qu'un registre de concertation public était ouvert en mairie. Une réunion publique présentant le diagnostic et le PADD s'est tenue le vendredi 19 janvier 2018.

D'avril 2017 jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé le 4 avril 2019, ce registre destiné à recueillir les observations des habitants est resté ouvert en mairie.

Après son arrêt par délibération du conseil municipal, le projet de PLU révisé est d'abord transmis à l'ensemble des personnes publiques à consulter et ensuite soumis à enquête publique. Le projet est alors ajusté pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU révisé est finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

Introduction

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vineuil-Saint-Firmin. Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

• Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ses documents graphiques qui définissent les orientations générales d'aménagement retenues par la commune, concernant notamment l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ; le PADD fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

• Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, dans le respect des orientations définies par le PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en particulier des secteurs soumis à des évolutions notables telles que proposées par les orientations du projet communal.

• Le règlement qui comprend un document écrit et des documents graphiques. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle et forestière. Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage à préserver, les plantations à créer, etc.

• Les documents techniques annexes concernant notamment :
- les annexes sanitaires
- les servitudes d'utilité publique et les informations jugées utiles

Le rapport de présentation expose le diagnostic en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, notamment au regard d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, de la recherche d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, de la prise en compte des principaux objectifs de l'Etat.

Il expose les dispositions du règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines et des zones naturelles. Il évalue les incidences sur l'environnement des orientations d'aménagement retenues. A cet effet, il comprend quatre parties essentielles :

1. Le diagnostic de la commune dont l'état initial de l'environnement

2. Les explications sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues

3. Les justifications sur les dispositions réglementaires et sur le découpage en zones

4. Les incidences sur l'environnement des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par le plan

Il liste des indicateurs utiles à l'évaluation du plan dans un délai maximal de neuf ans à compter de son approbation.

Les données générales sont issues des documents fournis par les personnes associées à l'élaboration du PLU (sources : Porter à Connaissance, INSEE, IGN, DREAL, DDT, données CCIO, CCVT, Projet de Territoire, etc.) ainsi que des différentes études et ouvrages réalisés sur la commune.

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

BILAN DE LA CHARTE RÉVISÉE DU PNR OISE PAYS DE France

THÈME	ENJEUX IDENTIFIÉS	POINTS À ABORDER LORS DE L'ÉTUDE P.L.U.
Environnement	- Préserver le bio-corridor reliant la forêt de Chantilly et celle d'Halatte. - Accompagner les acteurs concernés dans un projet de gestion et de mise en valeur globale et durable du Domaine de Chantilly (remise en valeur de l'allée des 8 rangs par exemple). - Encourager l'Institut de France et l'ONF dans la recherche d'un aménagement de la forêt de Chantilly garantissant la préservation du patrimoine naturel et paysager de la forêt.	Articulation entre ces espaces boisés, cultivés et les activités golfiques ainsi que la trame urbaine au niveau du site d'activité nord-est (scierie). Adapter les mesures règlementaires à la conservation du corridor écologique.
Le Grand paysage	- Préserver les grandes structures paysagères ainsi que les points de vue remarquables.	Entités paysagères liées à la Nonette au sud (zones humides). Les grandes perspectives historiques notamment le long de la D606 (vue sur le château de Chantilly).
Patrimoine bâti et paysager	- Préserver le caractère villageois des villages de Vineuil et de Saint-Firmin. - Protéger les belles maisons de la rue de la Duchesse de Chartres. - Préserver le caractère éco-paysager, ainsi que le patrimoine bâti des grandes propriétés situées Place Charolais et rue de la République. - Mettre en valeur l'église de Saint-Firmin.	Envisager leur identification en tant qu'éléments de patrimoine et de paysage à préserver au PLU. Imposer des règles pour assurer la continuité du bâti. Etudier des mesures règlementaires permettant de maîtriser le morcellement des grandes propriétés.
Enveloppe urbaine	- Optimiser l'occupation parcellaire à l'intérieur du tissu bâti - Rechercher les conditions d'une reconversion du site d'activités Polytitan ainsi qu'un renouvellement des activités de la zone d'activités de l'ancienne gare.	Etudier les possibilités de densification de la zone urbanisée. Intégrer les conditions de reconversion du site Polytitan. Préserver les coupures urbaines entre le bourg et les sites d'activités (scierie et ancienne usine Polytitan).
Espaces publics	- Requalifier les espaces publics autour de la mairie et de l'école. - Aménager les entrées de bourgs de Vineuil à l'ouest, et de Saint-Firmin à l'est, ainsi que les intersections le long de la RD924.	Encadrer l'aménagement potentiel de ces espaces, en lien à l'est avec la possibilité d'une nouvelle zone à urbaniser.
Habitat	- Contenir l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines: un secteur agricole est potentiellement urbanisable (vocation habitat), à l'est de Saint-Firmin (= 2 ha 70). - Potentiel de logements réalisables dans les enveloppes urbaines : entre 85 et 115 logements.	Vérifier ce potentiel de logements avancés par la charte. Repérer les dents creuses et les zones à enjeux d'urbanisation. Réévaluer le potentiel de la zone AU repérée au PLU. Actualiser le potentiel de densification des grandes propriétés.

Bilan du PLU approuvé en 2014 et modifié en 2016

Les objectifs du PLU	*Leurs traductions*	*Degré de réalisation en 2017*	*Points à évoquer dans le PLU*
DÉVELOPPEMENT URBAIN Le PLU prévoit de conserver le même nombre d'habitants qu'en 2007, c'est-à-dire 1 517. Pour cela sont identifiées des zones de développement futur: • la zone 1AU de 3 ha située au lieu dit «Chemin des Poissonniers», le long de la rue Georges Dauchy, • un secteur de 0,7 ha situé rue de la Duchesse de Chartres implanté le long de la RD924 (projet «VIRGICE») à destination mixte (habitat/commerces/locaux), • une partie de la zone UB de 0,2 ha, à proximité de la Ménagerie, • 2 ha de la zone UP2, située entre la rue de République et la D606 (Avenue de Verdun), • la requalification après dépollution de la friche industrielle de 2ha, ancienne usine chimique Polytitan, à destination d'habitations ou de bureaux.	En 2007, Vineuil-Saint-Firmin compte 1 517 habitants et 595 résidences principales. Une baisse du taux d'occupation des logements est observée (2,55 personnes par foyer en 2007). Le PLU prévoit la poursuite de cette baisse chutant en dessous de 2,3 à l'horizon 2023. Au regard de la rareté des terrains disponibles au sein du tissu bâti, seule la division de grandes parcelles ou de grandes propriétés sur une initiative privée permettra la réalisation de nouveaux logements au sein de la trame urbaine déjà constituée. Les objectifs du PLU permettent l'accueil de 4 ou 5 logements par an soit un total compris entre 65 et 76 logements d'ici 2023. Ainsi, le PLU prévoit de porter le nombre de logements de Vineuil-Saint-Firmin entre 660 et 671 dans le but de maintenir le même nombre d'habitants qu'en 2007. La zone 1AU fait l'objet d'une OAP ainsi que les secteurs dans les zones UB et UP2.	Depuis 2007, le nombre d'habitants a diminué de 88 (1 429 hab. recensés en 2014) tout comme le nombre de résidences principales passant de 610 en 2008 à 585 en 2013. On remarque que le nombre de logements vacants a quant à lui augmenté de 10 unités sur cette même période. La commune ne disposant pas de structure pour personnes âgées, la part grandissante des logements vacants pourait être due au départ des Vinoliens les plus âgés. Dans le même temps, il est constaté un accroissement du turn over dans les logements existants. La résidence de Virgice a été réalisée (32 logements), ainsi qu'une supérette (Sitis Market), une pharmacie et des cabinets de professions médicales (opticien, diététicien, hypnopraticienne, sophrologue, kinésithérapeute, kiné-ostéopathe ostéopathe...). Les autres zones prévues pour l'urbanisation future de la commune sont restées vierges de tout projet d'aménagement. Un permis d'aménager a néanmoins été accordé sur la zone 1AU pour 39 logements. En outre, une opération de logements est envisagée sur une partie du site Polytitan.	S'interroger sur les dispositions règlementaires à déterminer quant à la densification de la trame urbaine constituée (construction en drapeau par exemple). Attendre la confirmation du projet sur le site Polytitan. Réévaluer et justifier l'existence de la zone 1AU. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont-elles maintenues?
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE Le projet prévoit de conforter les zones d'activités existantes à travers la zone UE (scierie) et la zone NGh (hébergement hôtelier au sein du Golf Hôtel) en permettant leur extension raisonnée. Le PLU protège les terres agricoles de l'urbanisation à travers la zone A qui permet le maintien de l'activité sur le territoire.	Les zones UE et NGh sont associées à un règlement qui permet l'évolution des activités et limite les occupations incompatibles avec l'activité. La zone NGh a la possibilité de s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol actuelle. Le règlement de la zone A autorise les constructions qui se rapporte à l'agriculture ainsi que celles d'intérêt collectif. Trois bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage font l'objet d'un changement de destination.	Des travaux (de sécurisation environnementale et de l'emprise industrielle de l'entreprise Spirel) sont entrepris, près des jardins potagers. L'entreprise souhaite moderniser et pérenniser l'activité dans le cadre d'un projet en cours d'étude.	Quelles extensions prévoirde la zone UE à l'ouest? Le changement de destination des bâtiments agricoles est-il toujours d'actualité? L'activité golfique envisage-t-elle de se développer et/ou se diversifier?
ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LOISIRS Le projet prévoit de maintenir le niveau d'équipement et de services et de l'adapter aux perspectives d'évolution démographiques, en collaboration avec la CCAC.	Le règlement de la zone NL comprenant les infrastructures sportives n'autorise que la construction de nouveaux bâtiments à vocation sportive. Les jardins familiaux existants ont été classés en zone N et A pour veiller à leur maintien.	Un nouvelle supérette a vu le jour avec le projet «Virgice», ainsi que l'installation de professions médicales. Un projet d'établissement pour personnes âgées dépendantes est envisagé sur le site Polytitan. Les jardins familiaux ont été maintenus dans leur état initial.	Le développement de Vineuil implique-t-il de nouveaux besoins en équipements (scolaires, sportifs, parascolaires, pour personnes âgées..) ? La commune nécessite-elle un renforcement du commerce de proximité?

Bilan du PLU approuvé en 2014 et modifié en 2016

Les objectifs du PLU	*Leurs traductions*	*Degré de réalisation en 2017*	*Points à évoquer dans le PLU*
DÉPLACEMENTS Le PLU prévoit l'aménagement du croisement Rue de la Duchesse de Chartres/RD924. Le projet envisage d'assurer la continuité de la promenade le long de l'ancienne voie ferrée.	Les emplacements réservés (ER) n°1 permet l'aménagement du croisement dangereux et l'ER n°2 celui de la continuité de la voie verte.	Pas de réalisation visible à ce jour, mais souhait de confirmer la sécurisation du carrefour tandis que le projet départemental de voie verte reste d'actualité mais est ralenti par des contraintes budgétaires.	Confirmer ces aménagements et évaluer les échéances de réalisation.
PATRIMOINE BÂTI Les objectifs du PLU sont de préserver l'intégrité des grands domaines (classé en zone Nch), de préserver les grandes perspectives historiques (classée en zone N) comme l'allée des Huit Rangs qui offre une ouverture visuelle vers le Château de Chantilly et d'optimiser l'intégration du bâti nouveau au sein de la trame urbaine existante.	La zone Nch est inconstructible. Le règlement associé aux zones UA, UB et UP conserve les caractéristiques du tissu ancien (hauteur limitée à R+1+C pour la zone UA et R+C pour UB et UP, alignement du bâti sauf en cas de clôture, aspect extérieur...).	Il n'est pas constaté d'évolutions architecturales en décalage avec les caractéristiques du patrimoine bâti.	Les règles définissant l'aspect extérieur des constructions sont-elles adaptées au patrimoine bâti de Vineuil-Saint-Firmin, au regard des dernières constructions réalisées ? Faut-il envisager une intégration de règle ouvrant à une architecture plus contemporaine ?
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques. Gérer l'urbanisation dans les zones à risques (inondation, retrait gonflement des argiles, effondrement, remontées de nappes, …). Imposer une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, plutôt qu'une évacuation dans l'espace public, à condition qu'il n'y ait pas de risque d'effondrement de carrières. Requalifier la friche industrielle de Polytitan.	Les boisements sont protégés contre toutes modifications qui leur porteraient atteinte par la zone N, et certains ont été classés en EBC. Les systèmes d'identification et/ou de protection (site classé du Domaine de Chantilly, site inscrit de la Vallée de la Nonette, espace naturel sensible du «Corridor de la vallée de la Nonette», deux ZNIEFF, une ZICO…) participent à la préservation de l'environnement. Les corridors écologiques et les zones humides ont été identifiés au plan de zonage et décrits comme inconstructibles. Les secteurs à risques liés à la présence de cavités souterraines ont été identifiés sur le plan de zonage avec un règlement associé.	Les espaces naturels n'ont pas connu d'évolution et sont préservés. Les éléments plantés repérés en espaces boisés classés ont à ce jour été préservés. Le site Polytitan a été sécurisé mais pas dépollué.	Faire évoluer les mesures de protection à l'ouest du site Polytitan et du site de l'ancienne gare. Les milieux naturels et les paysages devront être protégés dans le futur projet par des outils adaptés, en lien avec les dispositifs du SAGE (notamment dans le fond de vallée de la Nonette où sont identifiées des zones humides).

Bilan du PLU, du SAGE et du projet de charte PNR

LÉGENDE :

- Orientations du PLU actuel :

Développement urbain

- Zone 1AU à vocation habitat (permis d'aménager accordé)
- Zone UD (ancien site industriel Polytitan) où sont envisagés un projet d'EPHAD et 40 logements
- Zone aménagée ou en cours d'aménagement
- Secteurs à enjeux d'urbanisation soumis aux OAP

Espaces à vocations agricole et économique

- Emprise liée à l'activité agricole
- Site accueillant des activités
- Emprise liée à l'activité golfique

Déplacements

- Liaisons douces à conforter
- Intersection à aménager

- Orientations du SAGE :

- Délimitation des zones humides effectives de la Nonette

- Orientations de la charte du PNR :

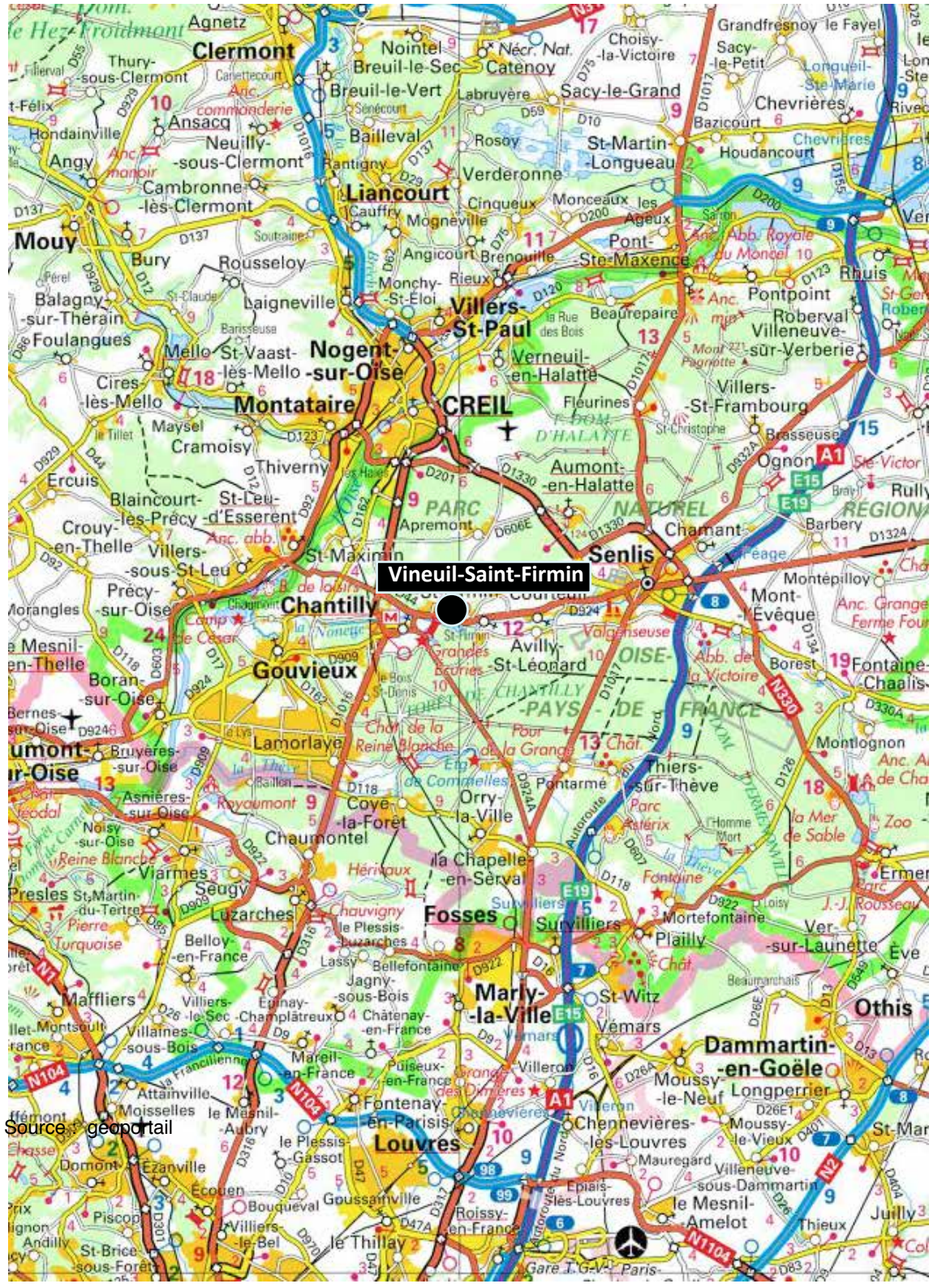
- Coupures urbaines à conserver
- Corridors écologiques à préserver
- Alignement d'arbres
- Élément paysager remarquable
- Élément bâti d'intérêt patrimonial non protégé
- Vue d'intérêt patrimonial à préserver
- Cheminement à remailler
- Entrée de bourg à aménager
- Espace public à requalifier

Fond : Géoportail
Source : Arval Urbanisme - Mars 2017
d'après DDT Oise

I - Vineuil-Saint-Firmin dans son contexte intercommunal

1.1 Localisation de la commune :

Localisation de Vineuil-Saint-Firmin :



LOCALISATION :

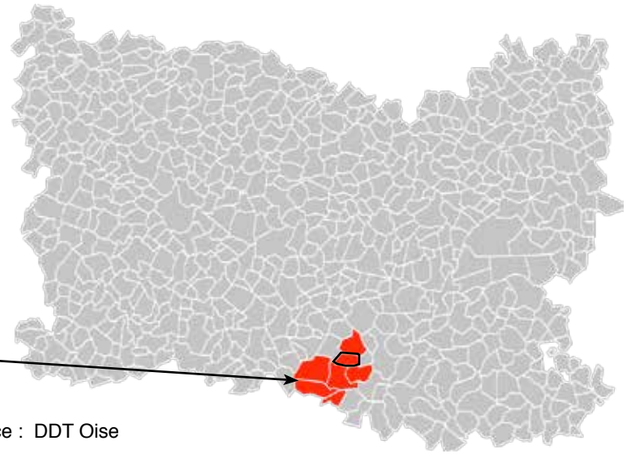
La commune de Vineuil-Saint-Firmin se situe au cœur du quart sud-est du département de l'Oise. Elle fait partie de l'arrondissement et du Canton de Senlis. Elle est desservie par la D138 au sud, la D924 à l'est, la D44 à l'ouest, et enfin la D606 au nord. Ces axes de desserte rejoignent tous la RD924 au sud de la commune ce qui la positionne à 2,5 km de Chantilly, et à 8 km de Senlis.

Vineuil-Saint-Firmin est situé à 9 km de Creil, et à environ 30 km au nord du pôle économique international autour de l'aéroport de Roissy- Charles-de-Gaulle, ainsi qu'à une cinquantaine de km de Beauvais (préfecture). A l'échelle du département, la commune a donc une position proche des principaux pôles du sud de l'Oise. L'autoroute A1 est facilement accessible depuis l'échangeur de Chamant à la sortie n°8 et depuis celui de Survilliers au sud.

Le territoire communal comprend 7,78 km² et accueille 1 369 habitants (INSEE 2015), soit une densité de population de 176 habitants au km².

Vineuil-Saint-Firmin est entourée par les communes d'Apremont, Courteuil, Avilly-Saint-Léonard, Chantilly, et Saint-Maximin.

Vineuil-Saint-Firmin à l'échelle intercommunale :



Périmètre de la Communauté de Communes Aire Cantillienne

Source : DDT Oise

VINEUIL-SAINT-FIRMIN ET L'INTERCOMMUNALITÉ :

Vineuil-Saint-Firmin est rattachée à la Communauté de Communes de l'Aire Cantillienne créée au 26 Décembre 1994. L'intercommunalité regroupe 11 communes et 46243 habitants en 2014.

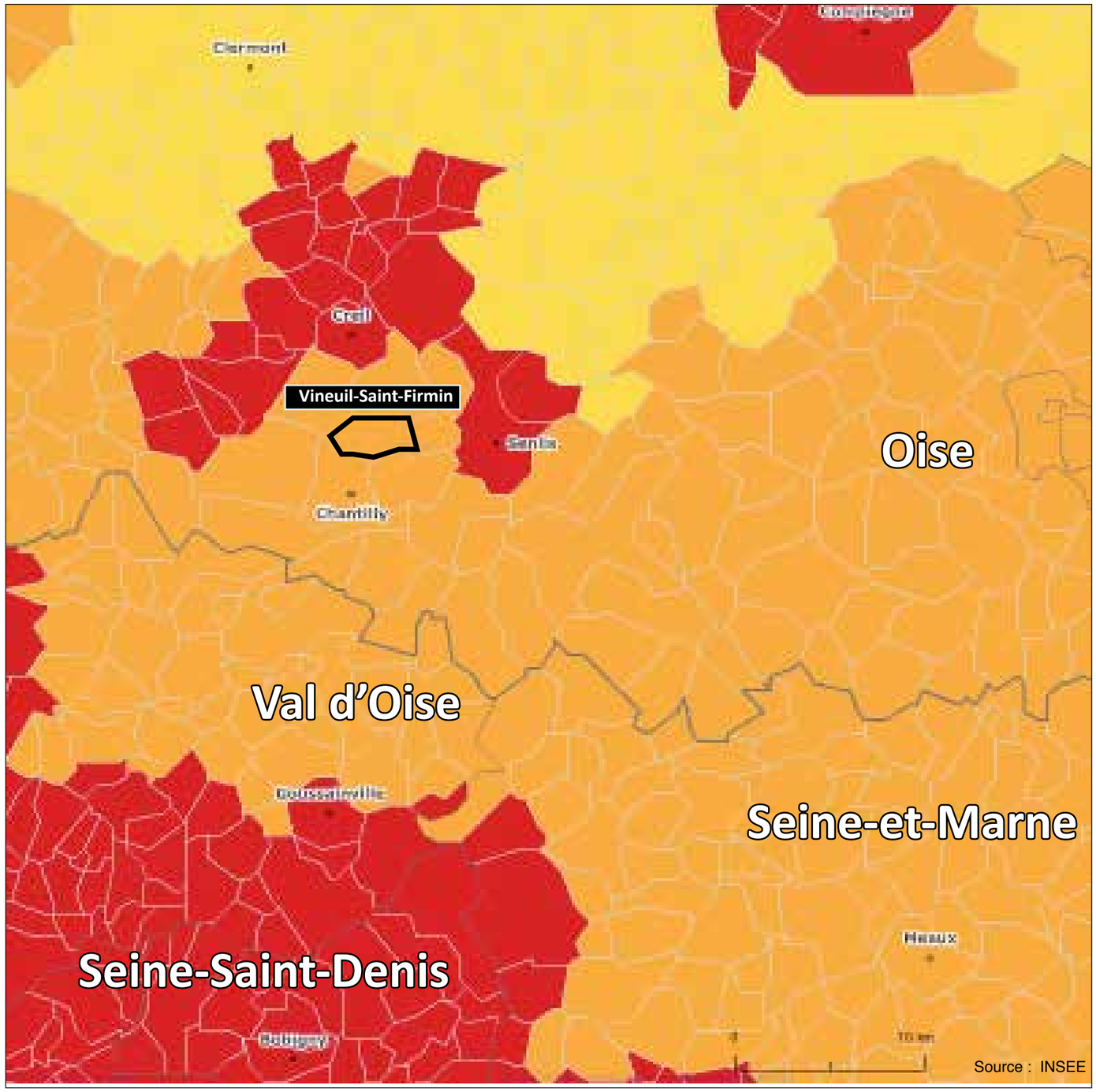
Cette structure intercommunale possède aujourd'hui six commissions: Finances, Environnement, Projets et aménagements/Travaux et gestion des réseaux, Piscine Aqualis, Tourisme, Développement économique/ activités hippiques.
A ce jour aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) n'a été élaboré à l'échelle de la communauté de communes. Toutefois un SCOT regroupant les intercommunalités de Chantilly et Senlis pourrait être réalisé. La définition du périmètre de celui-ci reste à définir.

La commune fait également partie du Parc Naturel Régional Oise Pays de France dont la première charte a été approuvée en 2004. Au moment des études et jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé en date du 4 avril 2019, une nouvelle charte était en cours de validation. Depuis, cette nouvelle charte est entrée en vigueur : le PLU doit être compatible avec cette nouvelle charte du PNR. Il s'avère que le contenu de cette nouvelle charte sur la commune de Vineuil-Saint-Firmin est très proche de celui de la charte de 2004, notamment en ce qui concerne les perspectives de développement urbain.

Située à moins de 15 km d'une agglomération de plus de 15000 habitants, sans être couverte par un périmètre de SCOT arrêté, suivant l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme, toute ouverture nouvelle à l'urbanisation est soumise à l'accord du Préfet après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui étudie notamment si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, et ne génère des besoins importants en déplacements.

1.2 Vineuil-Saint-Firmin : une commune multipolarisée de l'Oise :

Carte des territoires vécus en 2010 :



SITUATION :

Suivant la carte des territoires vécus de l'INSEE ci-contre, Vineuil-Saint-Firmin est une commune faisant partie de la couronne d'un grand pôle. La commune est polarisée à la fois par le pôle de Creil et Senlis mais également par celui de la région parisienne.

Dès lors près de 30% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle de Creil et Senlis. Ici, la commune appartient à la couronne du grand pôle de Paris puisque plus de 40% des actifs résidants y travaillent (notamment sur la zone de Roissy-Charles-de-Gaulle). Les autres lieux de travail des actifs du secteur sont principalement partagés entre le pôle urbain constitué en partie par les villes de Chantilly (8% des actifs estimés), de Senlis et Creil (16% des actifs estimés, dont 9% pour le pôle de Senlis), et plus de la moitié des actifs travaillent dans le département de l'Oise. A noter qu'au moins 20% des actifs habitant à Vineuil-Saint-Firmin, travaillent sur la commune.

La ville de proximité (Senlis), situées à 7 km, est considérée comme appartenant à un grand pôle (unité urbaine offrant au moins 10000 emplois). Elle satisfait aux besoins en grands équipements (hôpital, lycée, etc.). Pour autant, la ville la plus influente est Chantilly, vers laquelle se rendent habituellement les habitants de Vineuil-Saint-Firmin pour accéder aux commerces et services de proximité qu'ils ne trouveraient pas sur la commune ou aux services de la gamme intermédiaire (magasin de vêtements, collège, opticien, etc.) mais aussi aux grands équipements (collège, lycée, hôpital, etc.). Chantilly n'est cependant pas incluse dans un grand pôle au sens INSEE suivant la cartographie ci-contre.

111 - Grand pôle
112 - Couronne d'un grand pôle
120 - Multipolarisé des grandes aires urbaines
211 - Moyen pôle
212 - Couronne d'un moyen pôle
221 - Petit pôle
222 - Couronne d'un petit pôle
300 - Autre multipolarisé
400 - Commune isolée hors influence des pôles

La commune est donc sous l'influence directe de Chantilly par sa situation très proche de la commune, pour les services, les commerces et les équipements, mais la proximité avec la région parisienne est non négligeable dans la prise en compte des déplacements, notamment pour l'emploi, facilités par la proximité d'un échangeur autoroutier et d'une desserte ferroviaire (gare de Chantilly).

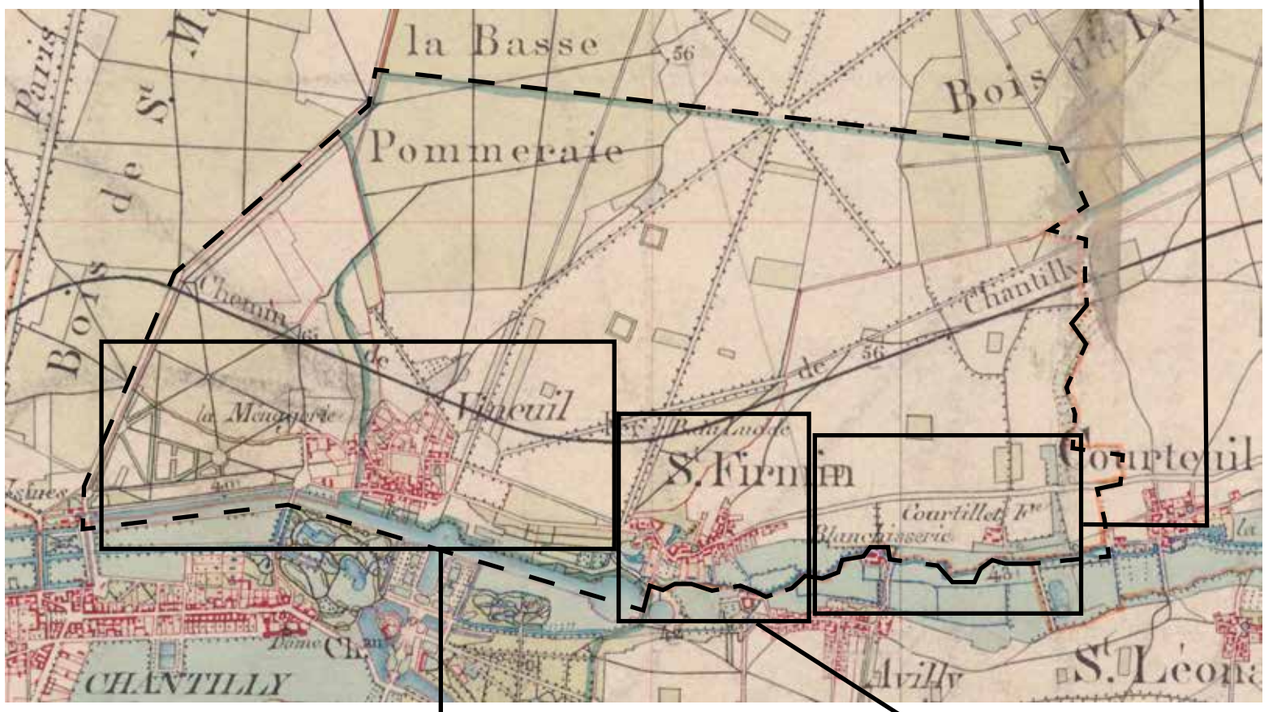
Par conséquent les déplacements pour l'emplois et l'accès aux commerces et services sont majoritairement orientés vers le sud et l'ouest via la RD924 et la RD1016, vers la région parisienne par l'autoroute A1, et dans une moindre mesure vers le nord et l'est pour rejoindre le pôle de Creil et Senlis.

Situation

II - Organisation du tissu urbain

2.1 Forme et évolution du bâti :

Carte d'état major du début du XIX siècle :



HISTORIQUE :

À l'origine du territoire, deux hameaux ont existé indépendamment l'un de l'autre avant d'être rassemblées en 1909 pour constituer la commune de Vineuil-Saint-Firmin. La structuration du territoire est intimement liée à l'histoire du château de Chantilly. Au XIIe siècle, la prospérité de ce domaine a permis la création de nouvelles paroisses catholiques, notamment celle de Saint-Firmin qui a été la paroisse des propriétaires du château de Chantilly (les Bouteillers de Senlis, les Orgemonts, les Montmorency et les Bourbons) jusqu'à la construction de l'église de Chantilly en 1682.

Le hameau de Vineuil, dont la création remonte à 1200, faisait partie intégrante du Parc du Domaine de Chantilly, et l'Institut de France, propriétaire actuel du château et de son parc, possède encore de nombreux terrains sur la commune. Les nombreux boisements présents sur la commune liés à sa situation au sein du massif des trois forêts constituaient un atout essentiel pour la noblesse : la chasse. La richesse de Vineuil était ses carrières de pierres qui servirent à la construction du château de Chantilly. Jusqu'à la fin du XVII siècle, Vineuil était composé d'un semble de petits hameaux : La Coharde, le Petit Saint Leu et la Ferme de Vineuil.

L'établissement du village en rive droite de la Nonette permit à la population de tirer profit des ressources en eau, en bois, en gibier, en terre arables et productives. La Nonette bénéficia également des aménagements hydrauliques du domaine de Chantilly (moulins), ainsi que des voies de circulation importantes.

Les deux villages ont conservé leur aménagement d'origine en deux entités distinctes.

ÉVOLUTION DU BÂTI :

La commune a la particularité d'être constituée de trois noyaux urbains composés de structures trés différentes, dont le noyau ancien qui s'est développé le long de l'actuelle RD924. On relève des bâtiments situés à l'écart de ces entités urbaines, notamment la ferme du Courtillet et l'ancienne blanchisserie dont les activités nécessitaient l'usage de l'eau, expliquant leur localisation à proximité de la Nonette. Il existe d'autres bâtis disséminés sur le plateau correspondant à l'espace des Bourgognes (équipements sportifs) et les constructions liées au golf à l'ouest, le Dolce de Chantilly au centre, la faisanderie au nord et la zone d'activités à l'est (société Spirel, scierie,etc.). Des habitations au nord de cette zone se sont implantées à proximité de la scierie dans le but de loger la main-d'œuvre. La question de l'évolution de cette forme d'habitat spécifique est posée au regard de son caractère éloigné du reste de la trame urbaine du bourg et de la présence d'activités économiques à proximité immédiate.

Au XVIIIe siècle, la partie ouest de Vineuil était un «village rue», les premières demeures s'étant implantées en bordure du Grand Canal. L'urbanisation s'est ensuite naturellement développée vers le nord à la fin du XIXe siècle. La poursuite de l'urbanisation du centre historique de Vineuil s'est ensuite vue limiter par la voie ferrée au nord et par le Grand Canal au sud. C'est pourquoi à la fin du XIXe siècle, l'urbanisation va s'étendre au delà de la grande perspective, dans le Bois Coupé, formant ainsi un deuxième noyau urbain. La mairie et l'ancienne maison de retraite ont été les premières constructions du

II - Organisation du tissu urbain

bourg est de Vineuil datant des années 1880. Tout au long du XXe siècle, l'évolution du bourg ancien de Vineuil est liée à des opérations individuelles ponctuelles.

Saint-Firmin s'est développé sur un profil de «village-rue» par l'urbanisation de la rue Georges Dauchy au nord, et de la rue de Senlis à l'est dans les années 1990, le centre ancien de Saint-Firmin étant situé à leur intersection. La rue Georges Dauchy qui menait autrefois à Senlis, a été aménagée en boucle et dessert aujourd'hui le Hameau du Bois de Ludde et la zone artisanale datant d'après guerre. Le village de Saint-Firmin est séparé de celui de Vineuil par le Bois Coupé et le Bois du Ludde.

Le bâti de Vineuil-Saint-Firmin doit principalement son évolution à la réalisation d'opérations groupées, du développement pavillonnaire et de l'habitat collectif, réalisées dès la seconde moitié du XXe siècle. La première opération réalisée à Vineuil date des années 60 avec la création du lotissement du Bois Coupé situé entre l'avenue de la Bouleautière et l'allée du Bois Coupé. Deux opérations de l'OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction de l'Oise) se sont ensuite succédées dans les années 1970 et 1980, avenue de la Bouleautière et rue de la duchesse de Chartres. A l'est, la structure urbaine de Saint Firmin évolue peu jusqu'en 1989, où voit le jour le lotissement du Hameau du Bois du Ludde.

La confirmation du projet de 32 logements liée à l'opération «Hameau du Cormier» permettrait d'affranchir le bourg de Saint-Firmin de son caractère bi-linéraire en assurant une liaison entre les constructions existantes. Les entités urbaines de la commune sont chapeautées par les boisements, venant cloisonner les noyaux urbains de Vineuil.

II - Organisation du tissu urbain

2.2 Analyse du parcellaire :

Analyse du tissu urbain ancien

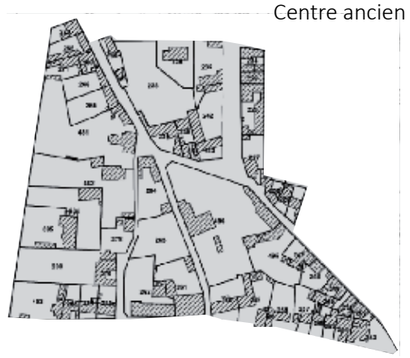
Centre ancien de Saint-Firmin

Taille moyenne des parcelles : 1 400 m2 (autour de 800 m2 en excluant les grandes propriétés au sud)
Forme des parcelles : en lanière par rapport à la voirie
Densité moyenne : 5 logements/hectare

Grands domaines à l'ouest de Vineuil

Taille moyenne des parcelles : 3 200 m2
Forme des parcelles : Très grandes et irrégulières
Densité moyenne : moins de 3 logements/hectare

Centre ancien de Vineuil



Taille moyenne des parcelles : 160 m2
Forme des parcelles : variables et irrégulières
Densité moyenne : 18 logements/hectare

Analyse du tissu urbain récent

Extensions sous forme de lotissement pavilllonnaire (Saint-Firmin)

Taille moyenne des parcelles : 680 m2
Forme des parcelles : régulières
Densité moyenne : 15 logements/hectare

Extensions sous forme de lotissement pavill-lonnaire et habitat collectif (Vineuil)

Taille moyenne des parcelles (hors collectif): 460 m2
Forme des parcelles : très régulières et rectangulaires
Densité moyenne : 30 logements/hectare

LE PARCELLAIRE :

A l'échelle de la commune, le parcellaire s'inscrit majoritairement de manière perpendiculaire aux voies de circulation. Les parcelles sont généralement rectangulaires et régulières. Cependant, leur taille et leur position sont différentes selon la constitution historique des quartiers et l'utilisation du sol.

Le tissu ancien de Vineuil est composé de parcelles morcelées de taille très variable et de forme irrégulière. La disposition désordonnée des parcelles est liée à la topographie imposant un dénivelé de l'Avenue de la République jusqu'à la RD924 au sud et à l'ouest de la Place Joyale. Dans les centres anciens de Vineuil et de Saint-Firmin, les constructions sont pour la plupart alignées à la voirie. Les densités sont estimées entre 8 et 16 logements à l'hectare (en excluant les grandes propriétés).

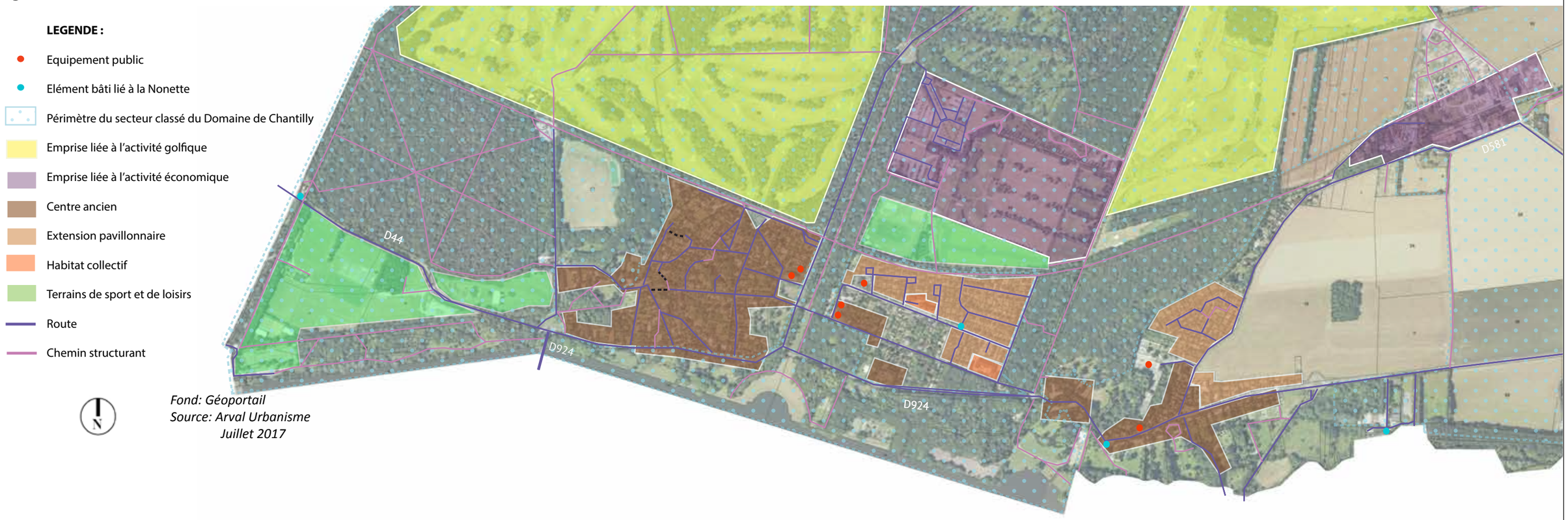
Les grandes parcelles correspondent principalement aux terrains agricoles, aux espaces boisés, et aux grandes propriétés. Les terrains jouxtant la vallée de la Nonette sont également de grandes parcelles : ces fonds de jardins humides sont soumis au risque inondation par remontée de nappes et par débordement de la Nonette.

Les parcelles laniérées sont le résultat de découpages fonciers successifs de pièces cultivées liés à des opérations de constructions au gré des opportunités foncières.

Le découpage normé et standardisé du parcellaire (forme géométrique régulière) est assimilé au parcellaire de lotissement que l'on retrouve Avenue de la Bouleautière, mais aussi le long de la rue Georges Dauchy. Sur ces parcelles, les constructions sont implantées au milieu du terrain ou à 5m de l'emprise publique et la place réservée au jardins est donc plus étroite, divisée en une partie à l'avant et une partie à l'arrière du bâtiment.

II - Organisation du tissu urbain

Organisation urbaine de la commune de Vineuil-Saint-Firmin



Fond: Géoportail
Source: Arval Urbanisme
Juillet 2017

ORGANISATION URBAINE :

Le village reste structuré autour trois entités distinctes, 2 noyaux urbains de Vineuil à l'ouest et Saint-Firmin à l'est. La route départementale 924 qui relie Senlis à Chantilly traverse la commune d'est en ouest au sud du secteur urbanisé. Cette infrastrucutre routière compte un trafic d'au moins 6500 véhicules/jour, dont 3,6% de poids lourds. Le passage de cette voie dans les parties habitées au sud du village peut entraîner des problèmes de nuisances et de sécurité pour les riverains à prendre en compte. Les principales voies desservant la commune sont reliées à cet axe, qui assure la liaison entre les villages de Vineuil et de Saint-Firmin.

Vineuil :

Son noyau ancien se situe principalement dans l'enveloppe ouest et s'organise autour de la rue de la République qui reste la rue principale du village, entre la Promenade d'Egmont (ancienne voie ferrée) et la RD924. L'îlot Est vinolien est plus récent, et principalement composé de lotissements pavillonnaires et d'habitat collectif. La rue de la Duchesse de Chartres (rejoignant la RD924 à l'est) et l'Avenue de la Bouleautière sont les principaux axes structurants.
La majorité des équipements publics du village sont basés à Vineuil : l'espace de loisirs (stade de foot, court de tennis, parcours santé) ainsi que la mairie, les écoles et la bibliothèque. Ce déséquilibre fonctionnel est lié au manque de disponibilité de foncier de Saint-Firmin et sa proximité avec les espaces agricoles et les zones humides avérées.

Saint-Firmin:

Le noyau ancien du village de Saint-Firmin s'organise autour d'un tracé viaire reposant sur la RD924 principalement et en partie au début de la rue Dauchy. L'urbanisation plus récente s'est faite dans le prolongement de cette rue sous forme de lotissement pavillonnaire, suivie d'une urbanisation plus diffuse (quelques maisons disposant d'un large terrain), puis se condense à nouveau juste avant de rejoindre la zone d'activités. Saint-Firmin regroupe l'ensemble équipements religieux (cimetière, église, etc.). Vineuil regroupe l'essentiel des grandes propriétés, belles demeures et villas, alors qu'on trouve à Saint-Firmin une prédominance de la maison de bourg et du tissu bâti villageois.

Les noyaux urbains de Vineuil sont denses et homogènes, enclavés par la présence de boisements, tandis que le bâti linéaire de Saint-Firmin situé à la marge des bois et du paysage agricole, forme une véritable frange urbaine. Les 3 noyaux urbains de Vineuil-Saint-Firmin se sont constitués avec des structures différentes, une implantation selon la vallée de la Nonette et les talwegs, et la présence des perspectives historiques sur le château de Chantilly expliquant la division en deux noyaux de Vineuil. Les constructions de la commune forment des ensembles hétérogènes par leur époque et leur conception.

II - Organisation du tissu urbain

Vineuil

Des rues essentiellement minérales caractérisée par une implantation du bâti à l'alignement et à de nombreux murs en pierres

Saint-Firmin

Murs traditionnels en pierres calcaires pouvant présenter un intérêt patrimonial (Vineuil)

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR URBANISÉ ET ESPACES DE TRANSITION SUR LES FRANGES DU BÂTI :

Le cœur historique de Vineuil comme celui de Saint-Firmin, se caractérise par une ambiance très minérale dans ses rues. L'alignement des maisons par rapport à la rue constitue un véritable «front bâti» en pierre de pays.

Les extensions urbaines présentent un caractère plus verdoyant, avec des constructions implantées au milieu de leur jardin.

Les lisières villageoises sont marquées par une végétation particulièrement dense. Au sud, la Nonette fournit une végétation humide de boisements. On y trouve aussi des éléments de patrimoine bâti lié à l'eau comme l'ancienne l'ancienne blanchisserie d'Avilly, les lavoirs, etc.

Les deux entités bâties du village de Vineuil semble ancrées dans la forêt. Seul l'est du village de Saint-Firmin s'ouvre sur un paysage ouvert de champs cultivés.

Au nord, le bois de Basse Pommeraie constitue un arrière-plan paysager mais est interrompue par l'enclave ouverte que représente les terrains de golf.

Dans le cadre du projet communal à définir, la délimitation du secteur constructible doit permettre à la commune de se positionner sur l'impact paysager des extensions du village de Saint-Firmin.

LES MURS EN PIERRE

Les murs anciens sont très importants dans le bourg ancien en prolongement ou en protection du bâti. Leur maintien est probablement dû à la faible évolution des implantations bâties. Ces derniers constituent un atout patrimonial important qui peut être protégé et valorisé dans le PLU révisé.

ARCHITECTURE

On peut rattacher le village de Vienuil-Saint-Firmin à l'entité paysagère du Valois-Multien, dont il partage les caractéristiques architecturales. Cette entité se caractérise par une grande homogénéité des matériaux. La majeure partie d'entre eux présente une atmosphère dense et minérale, liée à la présence de murs assurant la continuité du bâti et l'intimité des parcelles. On peut distinguer différents types de bâti :

- le bâti traditionnel ancien
- le bâti plus récent de forme pavillonnaire

LE BÂTI TRADITIONNEL ANCIEN :

Ces constructions anciennes sont majoritairement implantées dans l'alignement des rues, notamment dans le centre ancien des villages de Vineuil (rue Poissonnière) et de Saint-Firmin (au début de la rue Dauchy). Lorsqu'elles sont en retrait, ces constructions possèdent un haut mur de clôture en pierres qui garantit la continuité du front bâti. A Vineuil, les exceptions sont plus nombreuses, correspondant aux vastes propriétés, notamment la Ménagerie ainsi qu'une propriété située rue de la République.

II - Organisation du tissu urbain

2.3 Typologie architecturale

Bâti traditionnel ancien

Maisons anciennes en pierre à l'alignement de la voie formant un front bâti continu

Les maisons de village : maisons bourgeoises généralement en R+1+comble et dont les façades sont ornées de corniches, de chaînes d'angle et d'encadrement de baie

Grandes propriétés de Vineuil

À Saint-Firmin, la ligne de hauteur du bâti est relativement homogène, Sur l'ensemble du village, les constructions s'échelonnent entre R et R+1+C.
À Vineuil, la hauteur des constructions est plus variable. Certaines villas peuvent s'élever jusqu'à R+3. La plupart des logements situés dans le centre ancien de Vineuil comportent un étage ou/et des combles aménagés. Les constructions situées le long de la route de Chantilly sont particulièrement hautes (R+2).

- La maison rurale fait partie intégrante du bâti ancien de la commune. Ce type d'habitation était à l'origine destiné à la main d'œuvre agricole et du domaine de Chantilly. Le profil-type est celui d'une construction de type parallélépipédique de hauteur R+1, alignée sur la rue ou légèrement en retrait au profit d'une petite cour aménagée derrière un mur de clôture en continuité avec la ligne bâtie de la rue. Des annexes sont parfois construites, accolées au bâtiment d'habitation principal. La toiture est en général à deux pans et en petite tuiles brunes. L'ornementation des façades reste simple, peu de détails architecturaux ou de construction sont présents.

- La maison de village est proche de l'architecture de la maison rurale. La distinction s'opère au niveau des détails de construction en façades qui sont plus nombreux: bandeaux d'encadrement, bandeaux d'égouts de toiture, etc. La façade est la plupart du temps en pierres équarries. Les maisons plus modestes sont parfois recouvertes d'enduit, la pierre massive ne servant qu'à entourer les baies, les chaînes d'angles, les corniches, les souches, etc. Ces constructions sont plus hautes, en général de type R+1+C. Les ouvertures de toiture sont rares. Les ouvertures sont plus hautes que larges. Sur une même façade, les parties vides (fenêtre, porte) ne sont pas plus importantes que les parties pleines. Les fenêtres sont traditionnellement à 6 carreaux. Les volets sont le plus souvent à deux battants et en bois peints.

- Les grandes maisons se situent surtout dans le noyau urbain ouest de Vineuil. Il s'agit de maisons bourgeoises, de villas et belles demeures.

II - Organisation du tissu urbain

Bâti plus récent

Maisons pavillonnaires typiques des lotissements développés entre les années 60 - 70 à l'est du bourg de Vineuil : implantées en retrait de la rue, l'espace à l'avant est généralement aménagé et planté, la clôture est le plus souvent ouverte.

Extension urbaine sur la frange nord de Saint-Firmin sous forme d'habitat pavillonnaire.

Résidence de la Duchesse de Chartres : habitat collectif type R+2 avec parement en pierres et tuiles mécaniques.

Petit collectif avec façades enduites et tuiles mécaniques.

Logements issus du projet Virgice pouvant s'apparenter à de l'individuel groupé.

LE BÂTI PLUS RÉCENT :

Il rassemble les habitations réalisées de la seconde moitié du XXème siècle à aujourd'hui.

Elles s'étendent sur les parcelles restées libres au sein des tissus bâtis, généralement le long des voies ou en épaisseur, et en extension de l'existant dans les lotissements. Le bâti est implanté en retrait de l'alignement de la rue (le plus souvent d'au moins 4 à 5 mètres) et en règle générale au milieu de la parcelle. Le reste de la parcelle est aménagé en jardin d'agrément (pelouse, fleurissement, plantations) ou plus rarement en jardins potagers (à l'arrière des constructions). Un espace réservé au stationnement des véhicules est fréquent sur la façade donnant sur rue. Ces jardins et espaces libres de construction sont donc bien visibles depuis l'espace public. Des annexes (garages, abris de jardin) viennent s'ajouter à la construction principale.

La hauteur des constructions principales, correspondant à un rez-de-chaussée plus combles, est plus basse que le bâti traditionnel. Les toitures ont généralement deux pentes. Les matériaux employés sont le parpaing ou la brique, enduit dans les deux cas d'une teinte claire.

Le tissu pavillonnaire discontinu d'un terrain à l'autre dénote avec l'habitat ancien dense construit en continuité. Les clôtures assurent la continuité urbaine des rues accueillant du pavillonnaire. Il convient donc d'être vigilant sur leurs formes et sur les matériaux utilisés afin d'éviter un agencement disparate. Il est recommandé soit de réaliser des murs de clôtures traditionnels (pierres), soit de faire un traitement végétal de la clôture sur rue.

EXTRAIT DU SCHÉMA D'ORIENTATIONS URBAINES DU PROJET DE CHARTE RÉVISÉE DU PNR OISE-PAYS DE FRANCE

- des aplats de couleur marron foncé représentant les tissus bâtis d'intérêt architectural et/ou urbain. Ce sont les parties anciennes des villes, des bourgs et des villages.
- des aplats de couleur marron clair représentant les tissus bâtis récents. Ce sont les tissus bâtis contemporains périphériques souvent composés de lotissements pavillonnaires.

Ces deux aplats de couleur étaient représentés directement sur le plan de référence de la Charte de 2004.

- des aplats quadrillés vert représentant les espaces éco-paysagers. Ce sont en général des espaces de cœur d'îlots ou de fonds de parcelles, dont l'occupation du sol peut être très diverse (jardins, vergers, pâtures…) qui présentent des enjeux écologiques et/ou paysagers.
- des aplats jaunes représentant des grandes propriétés.
- des aplats verts représentant des quartiers d'écuries.
- des aplats violets représentant les zones ou les sites d'activités économiques.
- des aplats hachurés rouge représentant des secteurs agricoles (terres agricoles cultivées ou pâtures) potentiellement urbanisables à vocation d'habitat.
- des aplats gris représentant des friches d'activités.

- Les monuments historiques classés ou inscrits
- Des éléments bâtis d'intérêt patrimonial, non protégés
- Des linéaires bâtis remarquables
- Des éléments paysagers remarquables
- Des alignements d'arbres/haies
- Des points de vue ou des relations visuelles structurantes
- Des cheminements à remailler
- Des routes à caractère pittoresque
- Des secteurs potentiels d'aménagement et/ou de requalification
- Des secteurs potentiels de densification et de reconversion
- Des coupures d'urbanisation

LA CHARTE DU PNR OISE-PAYS DE FRANCE (document provisoire) :

L'extrait du schéma d'orientations urbaines concernant la commune de Vineuil-Saint-Firmin n'a pas de portée juridique. La carte ci-contre est présentée à titre informatif. Ce document fait partie du projet de charte du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France qui est en attente de validation par les autorités compétentes.

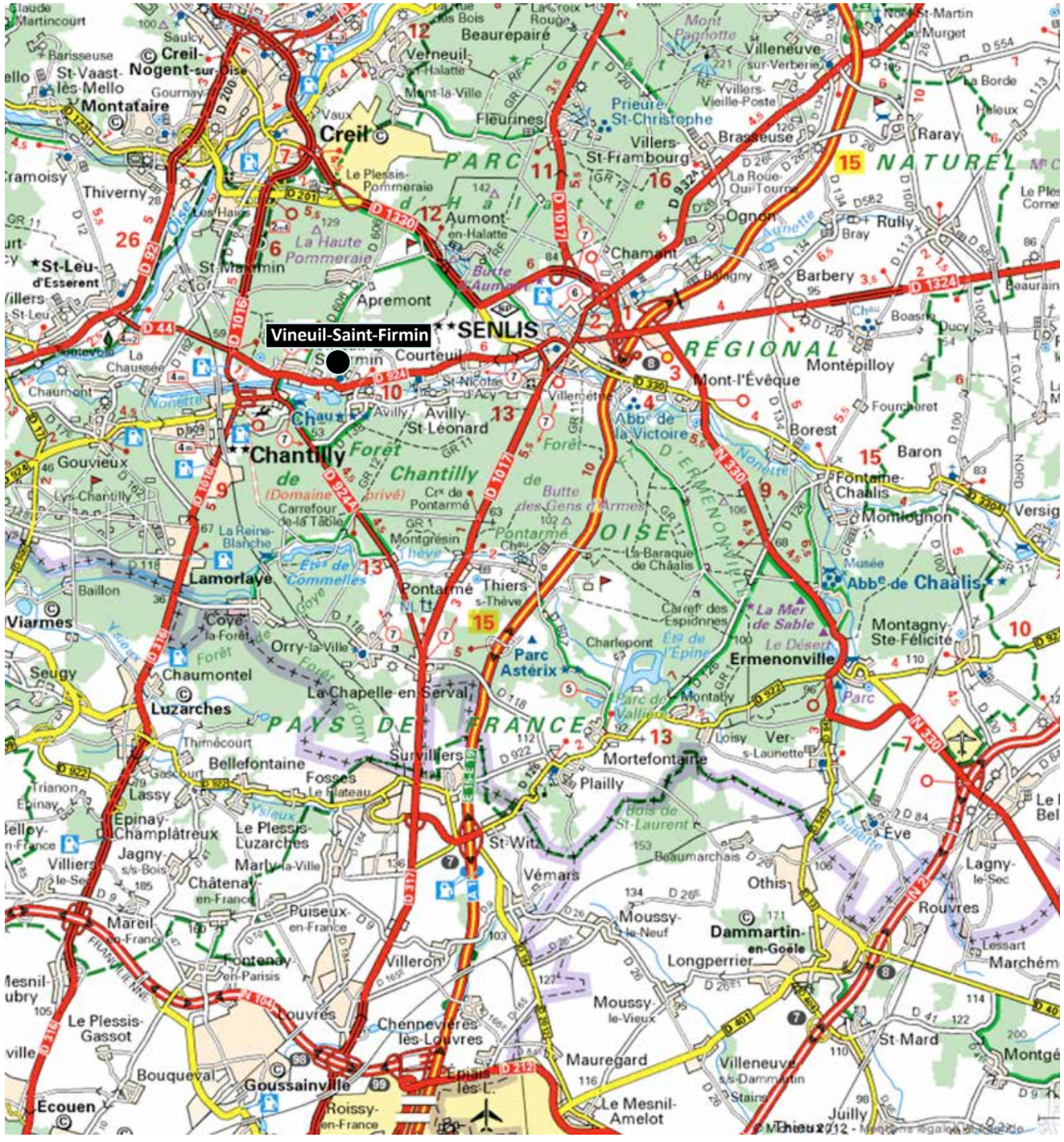
Le schéma d'orientations urbaines identifie des éléments de patrimoine remarquables (non protégés pour certains), des perspectives visuelles, visant à la préservation des paysages naturels et bâtis. Les éléments bâtis d'intérêt patrimonial non protégés identifiés par le PNR sont la Chapelle Sainte-Barbe, les 2 lavoirs, le château de Wood-Lodge, une maison remarquable, l'ancienne maison de retraite, le bâti troglodytique, les deux anciennes gares, le jeu d'arc.

Dans un souci de maîtriser la consommation d'espaces naturels à des fins d'urbanisation, la charte définit des secteurs potentiellement urbanisables. A Vineuil-Saint-Firmin a été identifiée une zone d'une superficie de 2ha70 à vocation habitat, située en limite sud-est de Saint-Firmin (correspondant à la zone 1AU du PLU avant révision). En identifiant les grandes propriétés, la charte PNR incite à contenir l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines. Ce schéma indique également que la friche d'activités de Polytitan pourra faire l'objet d'une reconversion.

Le **Plan de référence** présente les orientations de la charte du Parc (se référer à la partie du diagnostic sur l'état initial de l'environnement). Le PLU devra être compatible avec ces orientations, une fois la charte applicable.

III - Infrastructures et déplacements

3.1 Organisation du réseau viaire :



LES RÉSEAUX À L'ÉCHELLE RÉGIONALE ET NATIONALE :

Vineuil-Saint-Firmin se situe dans le triangle Chantilly - Senlis - Creil ayant pour segments la RD924 (Chantilly - Senlis), la RD1016 (Chantilly-Creil) et la RD1330 (Senlis - Creil).

La commune est traversée du nord au sud par la RD606, qui relie l'axe Chantilly-Senlis à la RD1330, et au sud-est par la RD581 (rue Georges Dauchy), longeant le bourg de Saint-Firmin ainsi que la zone d'activités et bouclant sur la route de Senlis au niveau de la ferme du Courtillet. La RD924 qui longe le sud de la commune croise directement la D1016 qui relie Creil à Saint-Denis, et qui connaît un trafic important (plus de 15000 véhicules/jour).
L'échangeur autoroutier le plus proche (Chamant) est situé à environ 10 km à l'est de la commune. Il permet d'accéder à l'autoroute A1 (Paris - Lille). De là, Paris est à une cinquantaine de kilomètres au sud. Le pôle d'activités international de Roissy est à 37 km, soit environ 25 minutes de route depuis Vineuil-Saint-Firmin par l'A1. Pour éviter Senlis, les habitués rejoignent l'autoroute A1 à l'échangeur de Survilliers plus au sud, facilement accessible par la RD924A et la RD1017, qui permet de rejoindre Roissy en quelques minutes.
Vineuil-Saint-Firmin est donc desservi par de grands axes routiers mais reste préservé des nuisances routières. Toutefois, l'axe Chantilly-Senlis comptabilise un trafic routier de 6 424 véhicules/jour dont 3,3% de poids lourds en juin 2018 (RD924) et de 11 013 véhicules/jour dont 4% de poids-lourds sur la RD44 qui la prolonge vers l'ouest. D'après le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de 2015, le niveau sonore sur la partie longeant les habitations est compris entre 65 et 70 dB de jour (60 et 65 dB de nuit). Le bruit provenant de cette infrastructure est perçu à une distance de 30 m. Sur les tronçons de la RD924 situés entre l'entrée de bourg et la limite communale, on observe un niveau sonore entre 70 et 76 dB, signifiant que le bruit peut être perçu à une distance de 100 m autour de cette infrastructure. Dans ces zones, les constructions nouvelles doivent intégrer des prescriptions acoustiques particulières. Cet axe très fréquenté garantit une bonne accessibilité à la commune.

La RD606 qui relie Vineuil à l'axe Creil-Senlis (RD1330) comptait en juin 2018 un trafic de 2 210 véhicules/jour dont 2% de poids lourds. Cette voie qui traverse le village de Vineuil, a été aménagée de quelques ralentisseurs (plateaux, chicanes) afin d'apaiser la circulation. Ces deux axes départementaux permettent une accessibilité aisée aux pôles d'emplois, d'équipements et de services environnants importants pour ses habitants : Chantilly, Senlis et l'Île-de-France au sud.

Le plan départemental pour une mobilité durable à 15 ans du Conseil Départemental 2006-2020 ne prévoit pas de travaux routiers (ou d'investissements) pouvant concerner la commune.

LE RÉSEAU VIAIRE À L'ÉCHELLE LOCALE :

Vineuil fait partie de la catégorie des villages compacts. L'urbanisation s'est développée entre l'ancienne voie ferrée et la route de Chantilly (RD924), et de part et d'autre de la rue de Verdun (RD606).

Le réseau viaire à l'échelle régionale

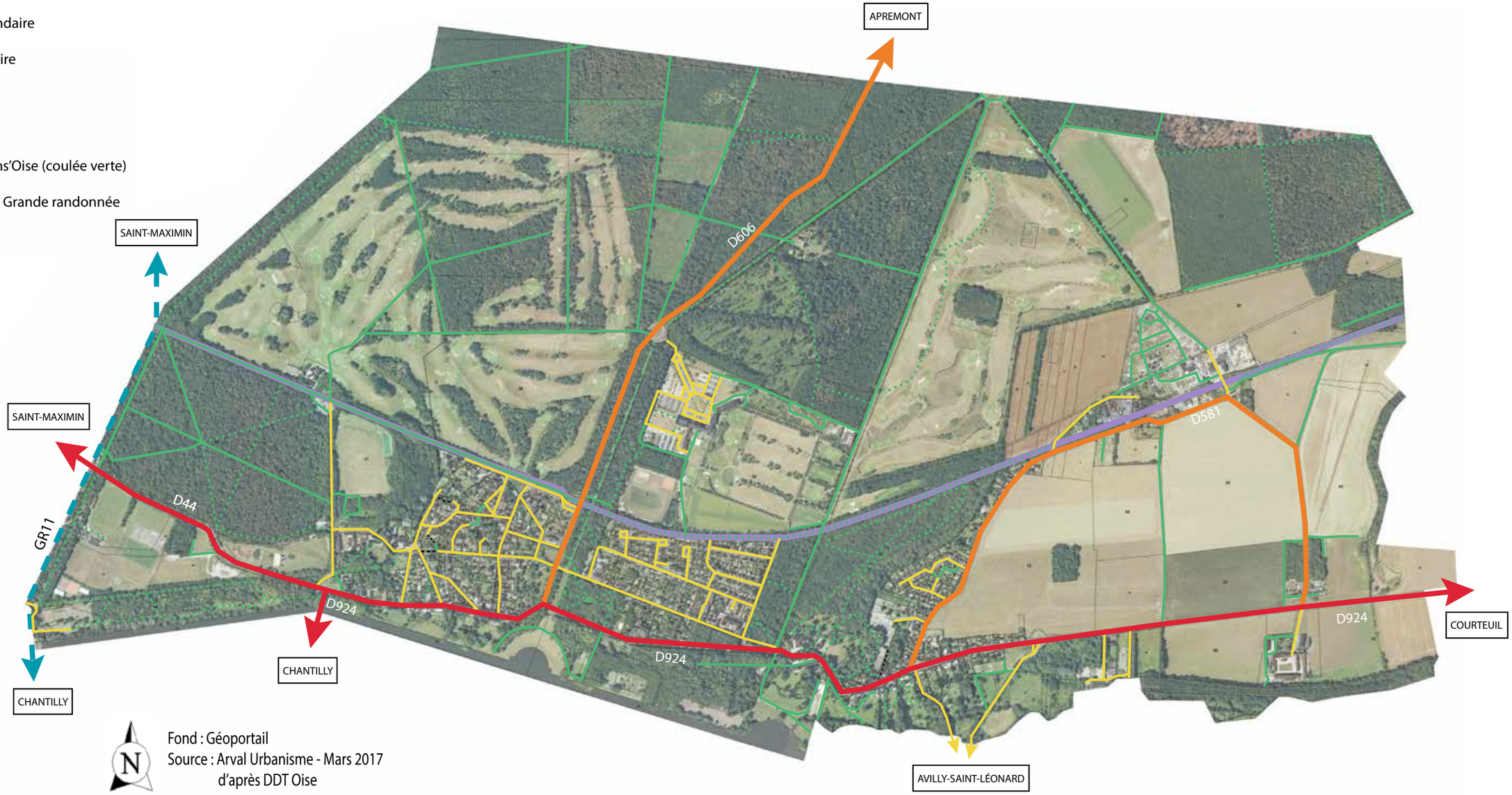
III - Infrastructures et déplacements

On distingue deux noyaux urbains séparés par la RD606. L'axe formé par la rue de la République et la rue de la Duchesse de Chartres assure la liaison entre ces deux îlots. L'évolution récente du tissu urbain s'est réalisée dans la zone à l'est de cet axe en lotissement desservi par des allées en raquette ou donnant sur l'Allée du Bois Coupé. Par ailleurs, le village de Saint-Firmin s'est développé de façon linéaire autour des deux axes principaux (rue Georges Dauchy et rue de Senlis). Des constructions , individuelles ou sous forme de lotissements, se sont implantées le long de la rue Georges Dauchy, entre le centre ancien et la zone d'activités. Le trafic observé en décembre 2016 sur la RD581 desservant le site d'activités de l'ancienne gare de Saint-Firmin était de 150 véhicules/jour dont 10,3% de poids-lourds.

L'axe principal du village, qui traverse d'ouest en est le sud de la commune, relie les deux anciens villages de Vineuil et de Saint Firmin. Cette voie draine le flux de circulation le plus important de la commune, du fait de son caractère départemental. La RD924 prolongé par la RD44 dessert Saint-Maximin à l'ouest, Chantilly au sud et Courteuil à l'est. La majorité des voies secondaires et tertiaires se connectent à cet axe. Sa perpendiculaire la RD606 rejoint Apremont au nord et permet l'accès à l'hôtel Dolce Chantilly. Du côté de Saint-Firmin, la rue Georges Dauchy boucle sur la rue de Senlis (RD924) en desservant le centre ancien du village, les lotissements et maisons individuelles, la zone d'activités, puis la ferme du Coutillet. Plus au sud, la RD138 se prolongeant sur la rue de la Nonette relie la commune à Avilly-Saint-Léonard.

Légende:

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie tertiaire
- Chemin
- Sentier
- Projet Trans'Oise (coulée verte)
- Sentier de Grande randonnée
- Escaliers



Fond : Géoportail
Source : Arval Urbanisme - Mars 2017
d'après DDT Oise

Le réseau viaire à l'échelle locale

III - Infrastructures et déplacements

Organisation viaire sur le village :

À l'échelle du bourg aggloméré de Vineuil, la connexion des axes secondaires constitués par la rue Poissonnière et la rue de la République prolongée par la rue de la Duchesses de Chartres dans le bourg est de Vineuil, aux axes principaux (route de Chantilly et route d'Apremont) permet de desservir l'ensemble du bourg grâce à un réseau de voie de desserte locale. Les trottoirs y sont assez étroits mais restent toutefois praticables par les piétons. Si ces axes secondaires sont structurants, la circulation n'y est pas pour autant aisée. Les voitures garées le long des trottoirs rendent difficile le croisement des véhicules. Des rétrécissement de voies et priorité organisée à l'entrée nord du village participent à l'apaisement de la circulation.

Dans le bourg ouest de Vineuil, les voies de desserte locale sont pour certaines sans issue, servant uniquement aux usagers à se rendre à leur domicile, et les plus étroites sont aménagées à sens unique.

Les axes de la voirie locale du centre ancien (rue de la République, rue Poissonnière, rue Calmette) ont été rénovés. Le réseau capillaire est en mauvais état et sa rénovation est à prévoir.

Les voies de desserte locale des lotissements du bourg Est de Vineuil sont plus larges, dotées de trottoirs et d'espaces de stationnement. Des aménagements (marquages d'emplacements de stationnements en chicanes) ont été réalisés Avenue de la Bouleautière afin d'y réduire la vitesse des automobilistes.

Le maillage du bourg de Saint-Firmin est assez limité du fait de son caractère linéaire. La rue Dauchy, directement connectée à l'artère principale, est peu large et encombrée par les stationnements sur les trottoirs, dans sa partie sud du raccord avec la RD924. Toutefois, la vitesse autorisée est limitée à 30 km/h, et des dos d'ânes ont aussi été aménagés à proximité de l'intersection pour sécuriser la circulation. La desserte locale du lotissement du Bois de Ludde paraît assez fonctionnelle.

LÉGENDE

Hierarchisation des axes routiers
- Voies primaires
- Voies secondaires
- Voies de desserte locale
- Voie sans issue

Parc de stationnement
- Places de stationnement
- P 22 Nombre de places

Déplacements modes doux
- Sentiers aménagés piétons / cycles
- Escaliers
- Chemins ruraux

Aménagement des circulations
- Zone 30 km/h
- Sens uniques

Déplacements en transport en commun
- Arrêt de car
- Trajet de la ligne 15 (Chantilly-Senlis)
- Trajet de la ligne 7 (Creil-Senlis)

Fond: Géportail
Source: Arval Urbanisme - Juillet 2017

Le réseau viaire à l'échelle locale

III - Infrastructures et déplacements

3.2 Le stationnement, les cheminements piétons et les transports collectifs :

Un système de stationnement organisé en raquette dans le lotissement de Vineuil

Parking public au niveau du centre communal Maurice Bernaudin

Escaliers connectant la rue de la République à la rue Saint-Leu

Sente piétonne à proximité de l'école élémentaire

Itinéraire cantilien aménagé pour piétons et vélos

Promenade d'Egmont au niveau de la zone d'activités

Large rue desservant un lotissement : le stationnement des véhicules empiètent sur la voie.

Route du centre ancien de Vineuil en mauvais état (rue de bouderies)

LE STATIONNEMENT :

Les centres anciens de Vineuil et de Saint-Firmin, connaissent des problèmes liés au stationnement. Les rues sont étroites et bordées de murs de protection qui participent de la continuité du bâti, ce qui limite le nombre de places de stationnement. Bien souvent le stationnement empiète à la fois sur le trottoir et la route, ce qui ralentit la circulation des piétons et celle des véhicules.

Les voies desservant le lotissement sont en général plus large pour laisser de la place pour le stationnement, et des places de parkings ont été aménagées à proximité des habitations. Des places de stationnement identifiées par des marquages sur la voirie sont présents le long de l'Avenue de la Bouleautière et le centre des voiries en boucle typiques des lotissements est très souvent aménagé en places de stationnement. Le nombre de véhicules par foyer augmentant, le stationnement devient une réelle problématique à intégrer à la reflexion communale.

La commune compte au moins 8 aires de stationnement sur l'espace public, en marge de la chaussée circulée, qui offre une capacité totale de ... places. Des aires de stationnement privées existent à l'hôtel Dolce et aux golfs.

Sur la commune, il n'existe actuellement pas de place de stationnement pour les cycles, ni de bornes pour recharger les véhicules électriques.

CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS :

Le sentier de Grande Randonnée GR11 longe une partie de l'ouest de la commune. Le GR11 est une boucle reliant notamment Chantilly à la Seine-et-Marne. Les itinéraires de promenade sont nombreux à travers la forêt d'Halatte au nord et la forêt de Chantilly au sud.

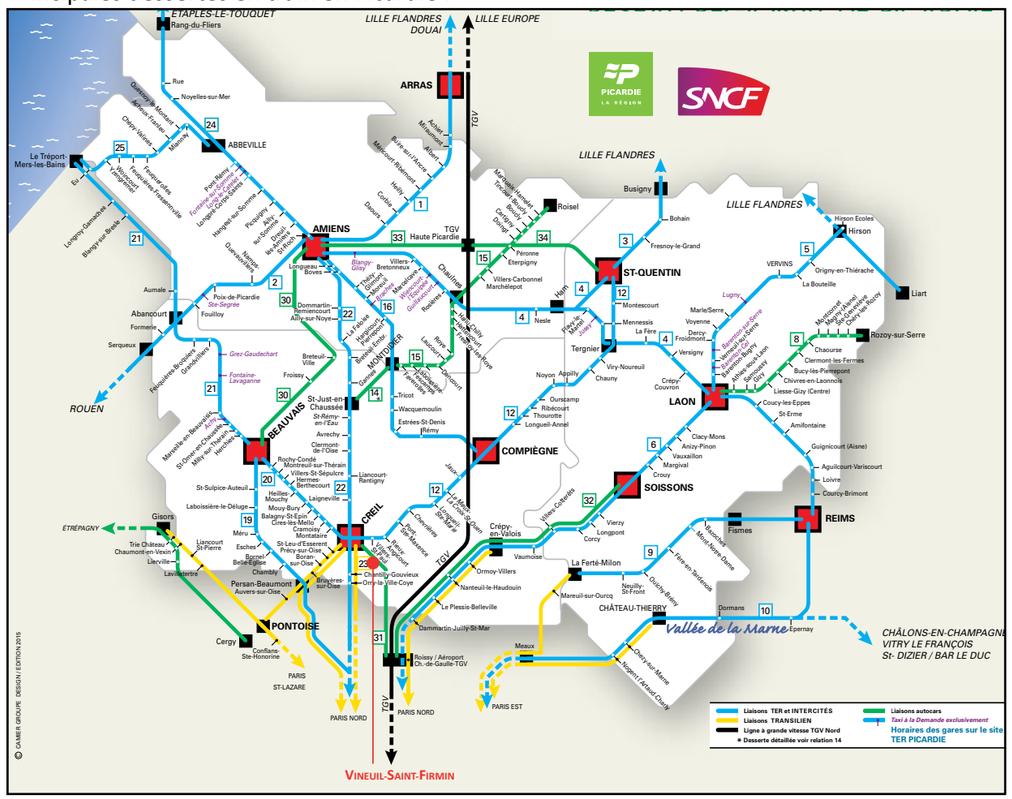
À l'échelle de la communauté de commune de l'Aire Cantilienne, un réseau de 25 km de parcours pour piétons et cyclistes relie les communes du territoire. Les chemins de cet itinéraire concernant la commune s'étendent sur une distance d'environ 5 km. En partant d'Apremont, le parcours traverse le Bois de la Basse Pommeraye en passant par la Table ronde d'Apremont pour ensuite rejoindre le bourg ouest de Vineuil par le Bois du Ludde. La suite du parcours prévoit ensuite la traversée du village pour finalement rejoindre Chantilly en passant devant les greens de golf.

Les cheminements piétons correspondent bien souvent à des chemins ruraux et forestiers. Ces chemins maillent toute la surface communale, reliant les communes voisines aux différentes parties du territoire communal. La conservation des sentes piétonnes entre les trois noyaux urbains favorise la connexion est-ouest entre ces derniers. De même, la coulée verte empruntant le tracé de l'ancienne voie ferrée constitue une longue liaison transversale sur le territoire. Cette promenade est continue jusqu'à la zone d'activités où son tracé est à retrouver dans le cadre de la mise en place d'une voie verte entre Senlis et Chantilly. Le passage de cette voie de cirulation douce dans la commune s'incrit dans le cadre du projet Trans'Oise.

Les liaisons douces

III - Infrastructures et déplacements

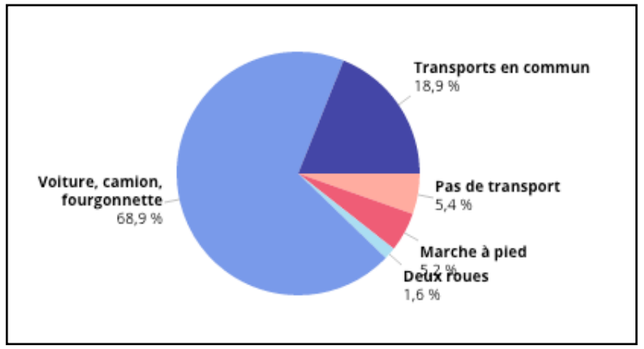
Principales dessertes en train en Picardie :



Source: TER Picardie

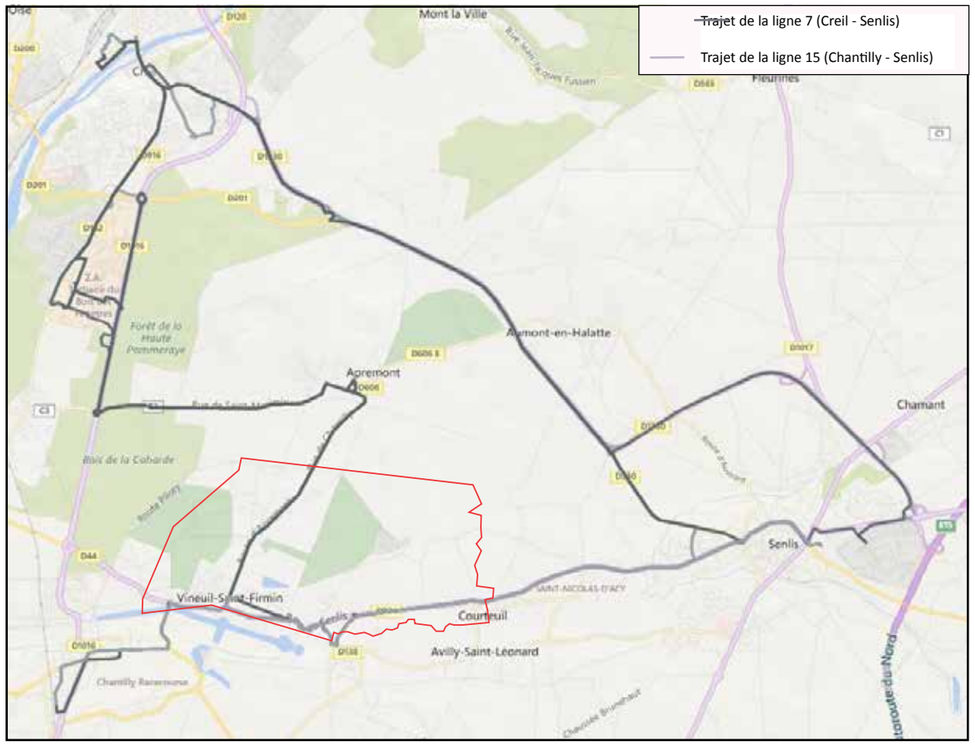
Arrêt du Bois Coupé (ligne 7 et ligne 15)

Part des moyens de transport utilisés par les habitants de Vineuil-Saint-Firmin pour se rendre au travail en 2012



Source: Insee - RGP 2014

Trajet des lignes de car



Source: Oise Mobilité

Les accotements des voies de circulation dans le bourg pourraient être optimisés (piétons, poussettes, handicapés, etc.), en particulier entre la rue de la Duchesse de Chartres et rue de la République.

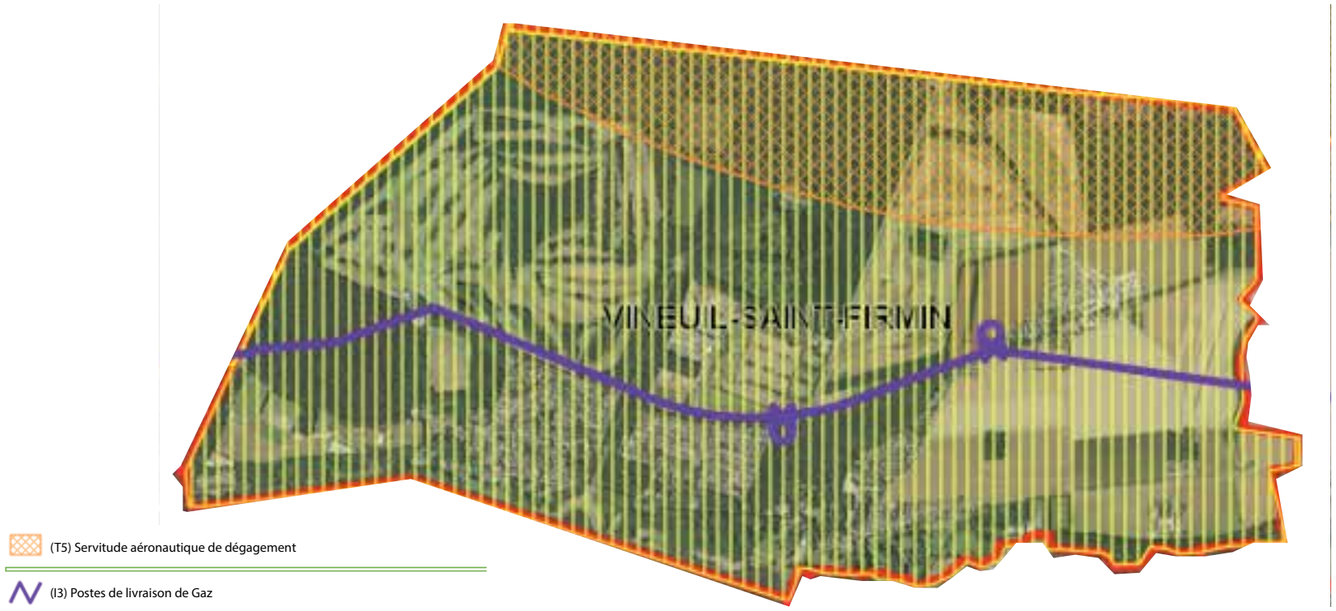
LES TRANSPORTS COLLECTIFS :

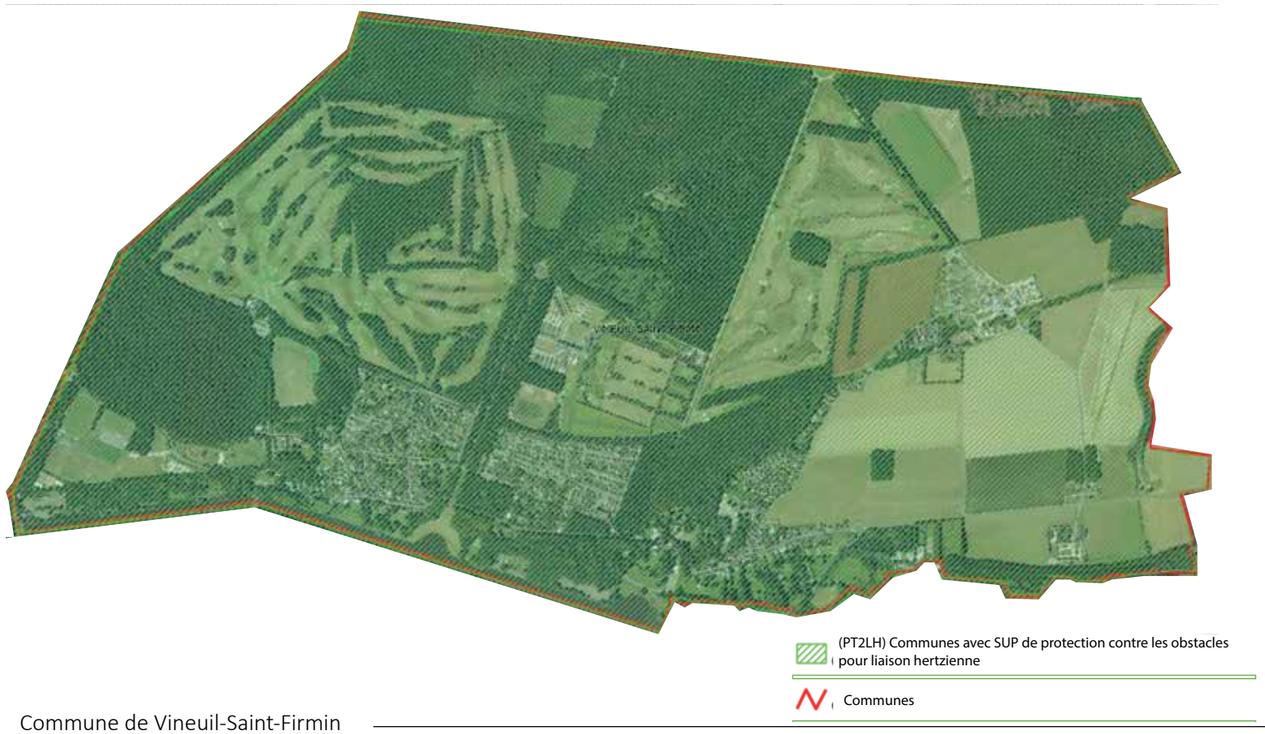
La commune n'est pas directement desservie par le train. La gare la plus proche est celle de Chantilly-Gouvieux à 4 km, sur l'axe Paris-Creil. La gare d'Orry-la-Ville, située à 11 km propose une liaison RER à Paris. Un service de bus régulier assure la desserte des gares de Chantilly, d'Orry la Ville et de Roissy depuis Senlis. Le temps de trajet jusque Paris est alors de 20 minutes environ (train direct) à Orry-la-Ville et 25 minutes à Chantilly.

La commune est desservie par deux lignes de car régulières du réseau de transports interurbains (compétence de la Région) : la ligne 15 (Senlis - Chantilly) et la ligne 7 (Creil - Senlis). On compte sur la commune 2 arrêts uniquement desservis en période scolaire, à savoir le cimetière et la scierie, ainsi que 6 arrêts réguliers : Courtillet, Georges Dauchy, Bois Coupé, Mairie (ces 4 arrêts étant communs aux 2 lignes), Sainte-Barbe (ligne 15) et Carrefour d'Aumale (ligne 7). La ligne 15 est utilisée par les collégiens et les lycéens. La fréquence de passage sur cette ligne est élevée pour les arrêts situés sur l'itinéraire de la RD924. A ce jour, bien que la population utilise la voiture comme principal mode de déplacement, les transports en commun sont empruntés par presque un Vinolien sur cinq pour se rendre sur leur lieu de travail. A noter que la circulation de ces cars peut être ralentie par l'étroitesse des voies ou le stationnement sur voirie constaté rue de la Duchesse de Chartres.

La proximité des centres-villes de Senlis et Chantilly, offrant une gamme étoffée de services, rend accessibles commerces et équipements y compris pour les personnes les plus «captives» (personnes âgées, personnes sans permis, jeunes..), qui peuvent compter sur les modes doux, et les transports collectifs ou partagés (co-voiturage).

3.3 Les réseaux et leurs servitudes :





De ce fait, la question du covoiturage est à évoquer étant donné qu'elle constitue un moyen de réduire les frais de transport pour se rendre sur un même lieu. Le SMTCO (Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise) a mis en place sur son site internet une «centrale de réservation» (possibilité de partager son trajet ou de rechercher une personne effectuant le même trajet).

LES RÉSEAUX ET LEURS SERVITUDES :

Concernant l'alimentation en **eau potable**, Vineuil-Saint-Firmin est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands, ainsi que par le SAGE de la Nonette avec lequel le PLU doit être compatible (se reporter au chapitre sur l'état initial de l'environnement).

La commune est alimentée en eau potable par les forages de Lamorlaye, Boran-sur-Oise et Gouvieux. L'eau est ensuite traitée par l'usine de la Forêt du Lys située à Lamorlaye et refoulée vers les réservoirs du Mont de Pô à Chantilly. Ces derniers ont subi d'importants travaux de réhabilitation en 2014. Depuis 2007, le service délégataire d'approvisionnement en eau potable est La Lyonnaise des Eaux (Suez) dont la mission consiste à prélever, traiter et distribuer l'eau potable de la commune de Vineuil-Saint-Firmin et à prendre en charge le service aux abonnés (relevé des compteurs, facturation, accueil, traitement des réclamations, etc.). La qualité de l'eau distribuée est conforme à la législation en vigueur et le réseau est de qualité satisfaisante. La consommation en 2016 est de 100888 m3, le rendement du réseau est de 92,43%. Le réseau d'eau potable comporte plusieurs canalisations de 60 mm de diamètre qui ne poseraient pas de problèmes d'alimentation en cas de densification significative du nombre de logements et donc de personnes raccordées, en raison d'un bon maillage. A noter que le site de l'ancienne usine Polytitan n'est actuellement pas desservi par le réseau public d'eau potable de la commune.

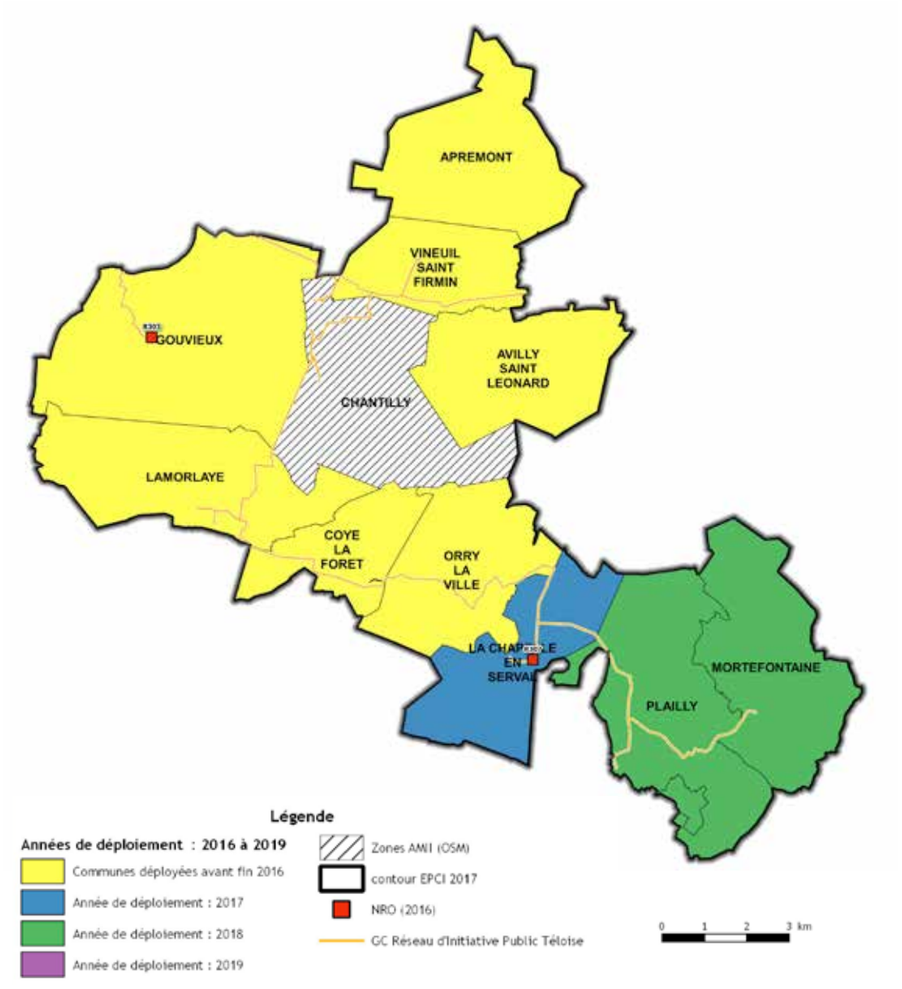
ERDF-SE60 gère le réseau électrique d'alimentation de la commune. Aucun poste n'est en contrainte, le taux de charge moyen varie entre 40% et 60%, laissant une marge importante pour de nouveaux raccordements. Les lignes à haute tension sont enterrées sur le territoire communal. Tout renforcement du réseau relève de la décision du SE60, qui finance les travaux (sauf si le besoin est généré par une autorisation d'urbanisation pour un projet de construction collectif (au delà de 3 logements).

La commune est desservie par le **gaz de ville** géré par GrDF. L'ensemble de la commune est reliée au réseau, hormis les écarts (Le Courtillet, les habitations en face de la ferme et celles au nord de la scierie) et la partie centrale de la rue Georges Dauchy. Une canalisation de transport de gaz haute pression traverse la commune d'est en ouest, ce qui implique des servitudes associées.

L'ensemble de la trame bâtie dense de la commune est couverte par un **assainissement collectif** de type séparatif (624 abonnés en 2016 pour 1411 habitants estimés). Deux postes de refoulement permettre de rejoindre

3.4 Le diagnostic numérique :

Année de déploiement du très haut débit dans la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne



Source : Oise Très Haut Débit

le réseau intercommunal à Chantilly puis vers la station de traitement à Gouvieux. Les écarts actuellement non raccordés sont Le Courtillet et les logements situés en face, la Faisanderie, la gare de Saint-Firmin et la scierie, l'ancien site Polytitan, quelques constructions situées Rue de Chantilly et le «Vieux Vineuil» (Rue du Docteur Calmette, Place du Docteur Roux, Rue Charles Duru et impasse Molière). Le réseau d'assainissement est géré par la Lyonnaise des Eaux. La commune est reliée à la station d'épuration Jean Bonnet de Gouvieux géré par le SICTEUV (Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Eaux Usées de la Vallée de la Nonette). Cette station est aux normes et présente une capacité de 40 000 Equivalents-Habitants qui répond aux besoins des communes raccordées (Apremont, Avilly-Saint-Léonard, Chantilly, Gouvieux et Vineuil-Saint-Firmin). La capacité résiduelle de cette station est supérieure à 10 000 équivalents - habitants. L'eau traitée est ainsi rejetée dans le milieu naturel de la Nonette.

En octobre 2005, le Schéma Directeur d'Assainissement qui définit les zones relevant des techniques d'assainissement collectif et celles relevant des techniques d'assainissement non collectif a été approuvé par la commune. Ce zonage prévoit le raccordement des habitations situées Rue du Docteur Calmette, Place du Docteur Roux, Rue Charles Duru et impasse Molière (secteurs de carrières/galeries souterraines = 20 logements), d'une part car leur proximité des réseaux existants permet un raccordement gravitaire, et d'autre part à cause de la présence de galeries souterraines et l'absence d'exutoire superficiel pour l'évacuation des eaux traitées en assainissement non collectif. Début 2017, ces raccordements sont faits rue du Docteur Calmette, impasse Molière et place du Docteur Roux (sauf deux cas) ; l'étude est en cours rue Charles Duru.

Quelques rues sont dotées d'un **réseau pluvial** qui collecte les eaux de ruissellement pour les évacuer vers l'aval (vallée de la Nonette). L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est recommandée (hors zones de cavités avérées ou probables) afin d'éviter d'engorger le réseau pluvial et d'augmenter le ruissellement qui augmente le débit et donc le risque d'inondation et de pollution des eaux. L'infiltration est interdite dans les zones à risque d'effondrement.

La protection incendie est assurée par la commune, rattachée au centre de secours de Lamorlaye. La couverture en poteaux incendie est jugée bonne sur la commune, leur capacité moyenne est supérieure à 60m3/h.

Le territoire communal est concerné par des servitudes relatives aux transmissions radioélectriques (Mortefontaine = Creil) concernant la protection émission contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat. Cela implique notamment la limitation des immeubles et installations de grande hauteur.

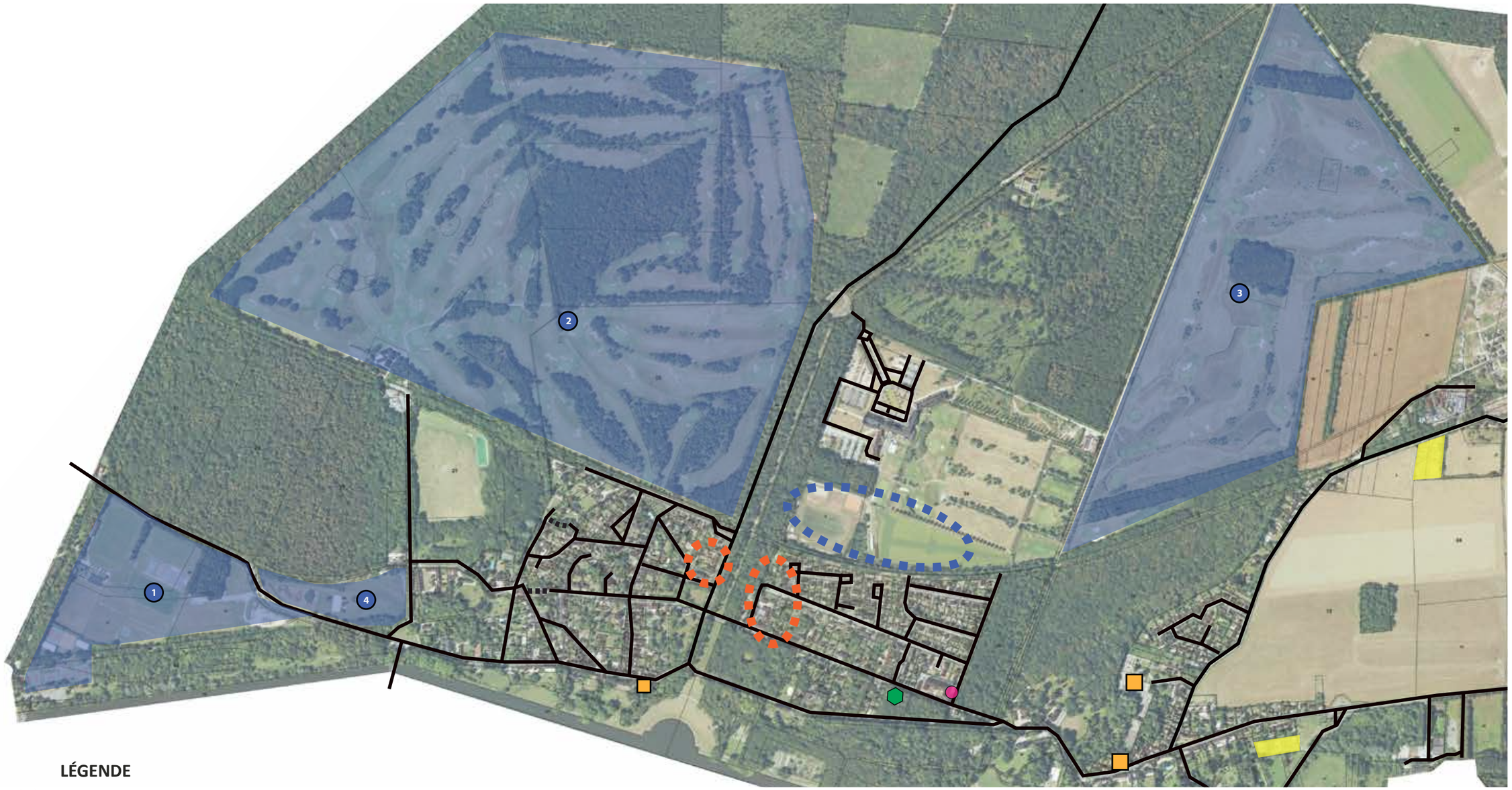
La commune est également concernée par d'autres servitudes déjà évoquées dans l'état initial de l'environnement (périmètre de protection des monuments historiques inscrits ou classés, périmètres des sites naturels et urbains inscrits et classés).

DIAGNOSTIC NUMERIQUE :

Le département de l'Oise a officiellement lancé le 2 décembre 2013 le programme «Oise Très Haut Débit» à travers le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Oise (SDTAN60). Ce programme vise à équiper le territoire de la fibre optique. Dans le cadre de la Délégation de Service Public, Oise Numérique est chargé de l'exploitation et de la commercialisation du réseau du département mis en place par un syndicat mixte. Selon les données du SDTAN60, Vineuil-Saint-Firmin dispose aujourd'hui du haut débit standard d'au moins 2 Mbits/s. Les tests d'éligibilité d'internet haut débit précisent néanmoins que le débit disponible est faible. Suivant le SDTAN60, il est prévu un passage progressif dans les 10 à 15 ans au très haut débit sur l'ensemble du département.
Le territoire de Vineuil-Saint-Firmin ayant été identifié comme zone prioritaire pour recevoir le très haut débit a été raccordé au réseau de fibre optique fin 2016 - début 2017. Les administrés peuvent ainsi bénéficier de ce service sachant que le coût de la prise est financé à 2/3 par la Communauté de Communes et 1/3 par la commune.

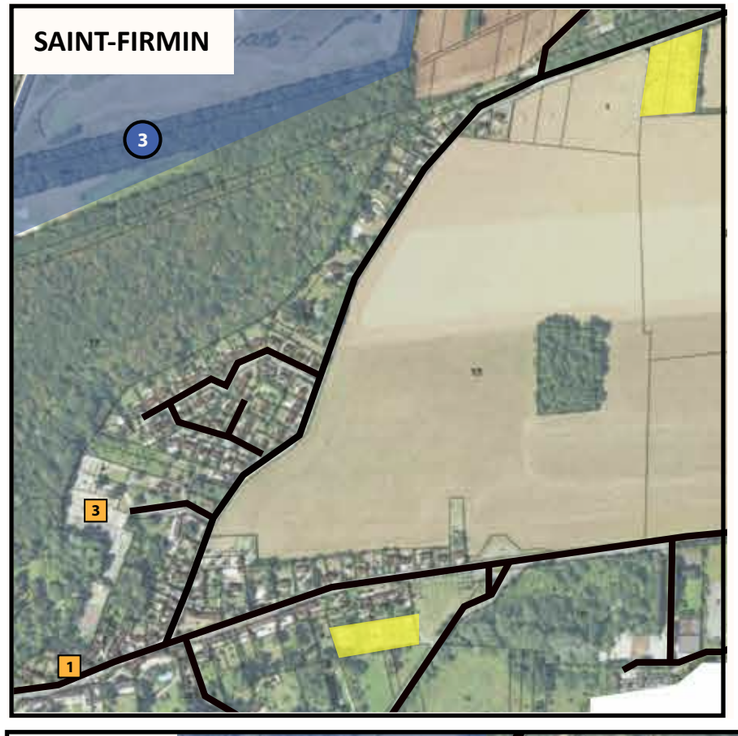
IV - Équipements, services, activités économiques

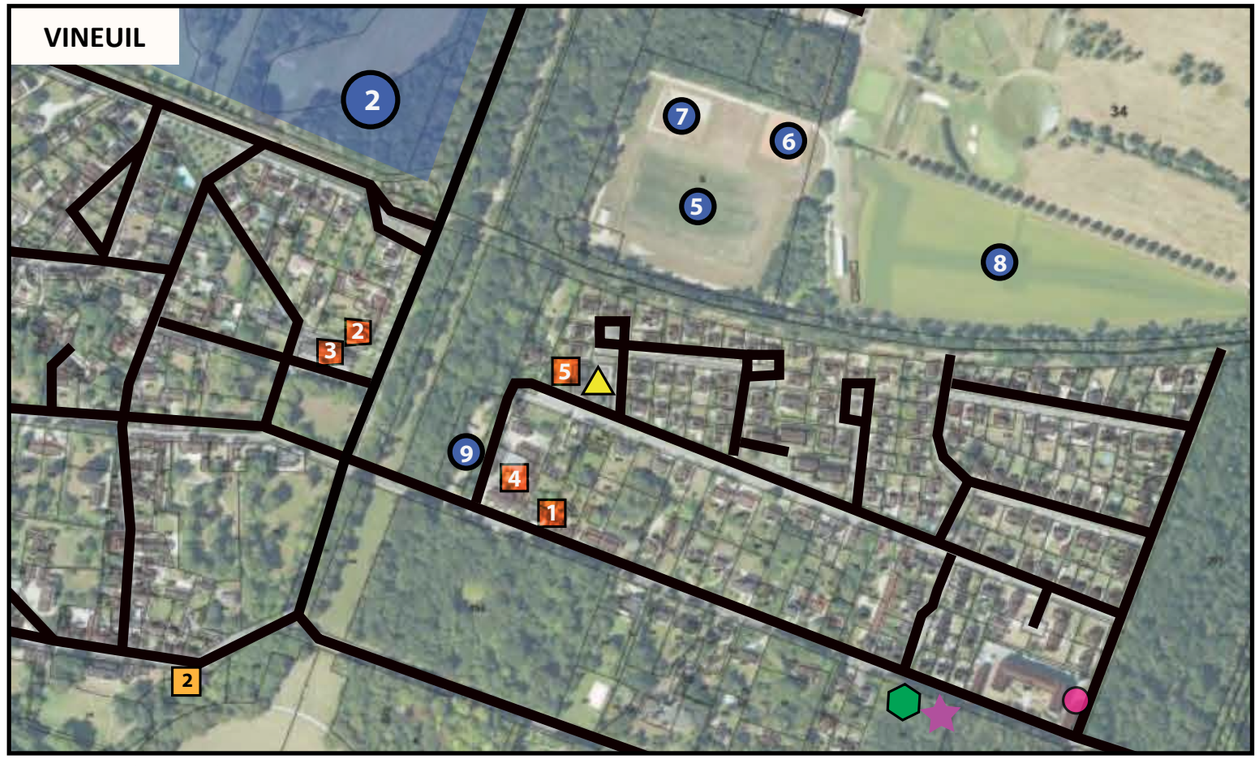
4.1 Les équipements :



IV - Équipements, services, activités économiques

4.1 Les équipements :





LÉGENDE

Équipements administratifs et scolaires
1 Mairie
2 Point Poste
3 École maternelle
4 École élémentaire
5 Centre communal Maurice Bernaudin

Équipements sportifs
5 Terrain de football
6 Courts de tennis
7 Parcours santé équipés d'agrés
8 Practice (terrain golf)
9 Terrain de pétanque

Equipement religieux
1 Église
2 Chapelle
3 Cimetière

Équipement culturel/loisirs
Bibliothèque

Équipement de santé
Pharmacie / Professions médicales

Équipements accueil petite enfance
Foyer des tout petits

Commerce de proximité
Supérette

LES ÉQUIPEMENTS

Vineuil-Saint-Firmin accueille plusieurs équipements de première nécessité à l'échelle d'une commune rurale. Les équipements publics de la commune sont principalement concentrés dans le centre de Vineuil, autour de la RD 606, qui compte ainsi :

- la mairie, située rue de la Duchesse de Chartres dans un bâtiment ancien sans possibilités d'extension (attenante à l'école élémentaire),
- Le centre communal Maurice Bernaudin (comprenant la bibliothèque) situé Avenue de la Bouleautière,
- l'école maternelle et l'école élémentaire, situées chacune de part et d'autres de la RD 606,
- le point poste.

Du côté de Saint-Firmin se trouvent le cimetière ainsi que l'église.

La commune compte également des équipements sportifs :

- le stade des Bourgognes, situé à la limite communale avec Chantilly à l'ouest, comprenant un terrain de football et des courts de tennis (géré par la Ville de Chantilly, utilisé principalement par les associations et les établissements scolaires de la ville de Chantilly, ouvert aux Vinoliens),
- le Golf de Chantilly au nord ouest de la commune,
- le Golf Dolce au nord de Saint-Firmin,
- un stade de football, 2 courts de tennis extérieurs un parcours santé de 600m équipés d''agrès et un city stade forment un véritable pôle sportif au nord de Vineuil,
- un terrain de pétanque identifié à proximité de la mairie.

La commune possède également un équipement d'accueil pour la petite enfance : le Foyer des tous Petits est une association agréée par le Conseil Départemental et la Caisse d'Allocations Familiales qui accueille les enfants dès l'âge de 3 mois jusqu'à leur entrée à l'école maternelle.

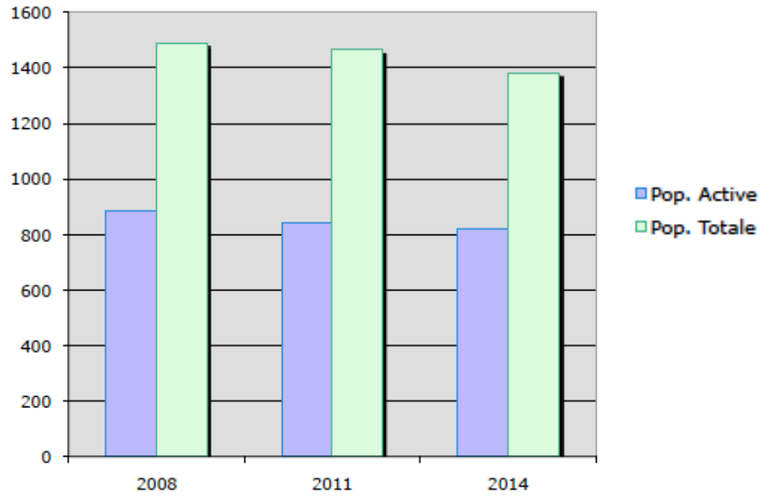
Pour ce qui est des services de santé, la commune compte un cabinet médical reproupant des professionnels médicaux et para médicaux récemment installées dans le cadre du projet Virgice : un opticien, un diététicien, une hypnopraticienne, une sophrologue, deux kinésithérapeutes, un ostéopathe, une pédopsychologue, une ésthéticienne/masseuse et une conseillère en phytothérapie et en aromathérapie.

Centre communal Maurice Bernaudin

Pharmacie et cabinet médical

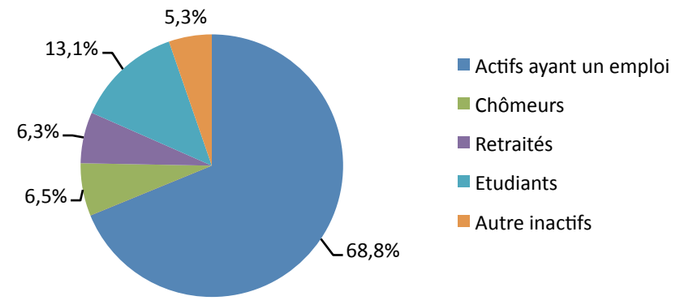
IV - Équipements, services, activités économiques

4.2 La population active :



	Commune		Commune	Oise
	Pop. active	Taux d'activité global	Taux d'activité 15-64 ans	Taux d'activité 15-64 ans
2014	818	59,15%	75,3%	74,20%
2011	843	57,54%	75,20%	73,30%
2008	883	60,65%	75,20%	72,70%

Population par types d'activités (15-64 ans) en 2014



Statut et condition d'emploi des 15 ans et plus (2014)

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	**307**	**100**	**271**	**100**
Salariés	*236*	*77,0*	*240*	*88,8*
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	*225*	*73,4*	*222*	*82,1*
Contrats à durée déterminée	*5*	*1,6*	*14*	*5,2*
Intérim	*2*	*0,7*	*2*	*0,7*
Emplois aidés	*0*	*0,0*	*0*	*0,0*
Apprentissage - Stage	*4*	*1,3*	*2*	*0,7*
Non-Salariés	*71*	*23,0*	*30*	*11,2*
Indépendants	*33*	*10,9*	*21*	*7,8*
Employeurs	*37*	*12,2*	*6*	*2,2*
Aides familiaux	*0*	*0,0*	*3*	*1,1*

	Pop. active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage Commune	Taux de chômage Oise
2014	563	53	8,7%	13,70%
2011	599	36	5,7%	12,50%
2008	627	38	5,7%	11,10%

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE :

Le nombre d'actifs, c'est à dire la population de 15 à 64 ans ayant un emploi et les demandeurs d'emplois, est passé de 883 en 2008 à 818 en 2014, soit 65 actifs de moins, allant de pair avec la perte de 152 habitants sur cette période. Le taux d'activité global, après avoir connu une chute de 3% en 2011, a presque retrouvé, en 2014, le taux d'activité de 2008.

En 2014 les populations actives représentent pratiquement les 3/4 des 15-64 ans, un taux comparable à celui du département. Le quart restant se répartit entre les retraités et pré-retraités, qui ont tendance à diminuer, passant de 7,4% en 2008 à 6,3% en 2014 ; les étudiants, qui ont nettement augmenté, passant de 10,5% en 2008 à 13,1% en 2014 ; et les autres inactifs qui représentent 5,3 % des 15-24 ans en 2014.

Parmi les populations actives, la part des demandeurs d'emplois a augmenté avec 15 chômeurs de plus entre 2008 et 2014. Le taux de chômage est ainsi passé de près de 5,7% à 8,7% et touche essentiellement les jeunes de 15 à 24 ans. Ce taux, bien qu'en hausse, reste bien inférieur aux taux de chômage du département qui atteint 13,7% en 2014.

La population de Vineuil-Saint-Firmin est en effet une population majoritairement diplômée, donc moins soumise au chômage qui, en moyenne, a tendance à diminuer avec le niveau de qualification de la population. En effet, 58,9% des Vinoliens de plus de 15 ans ont au moins le bac, soit une part bien supérieure à la moyenne départementale qui est de 39%. L'activité des Vinoliens est dominée par les cadres et les professions intellectuelles supérieures.

IV - Équipements, services, activités économiques

4.3 L'emploi :

Population par type d'activités (15-64 ans) en 2014	% Vineuil-Saint-Firmin
Actifs ayant un emploi	68,8%
Chômeurs	6,5%
Retraités	6,3%
Etudiants	13,1%
Autre inactifs	5,3%

Emploi et activité

	2014	2009
Nombre d'emplois dans la zone	305	347
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	578	626
Indicateur de concentration d'emploi	52,7	55,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	55,9	57,5

	Actifs travaillant dans la commune	% sur total actifs ayant un emploi
2014	115	20,43%
2011	102	17,04%
2008	107	17,07%

Niveau de diplôme des 15 ans et plus en 2014	% Vineuil-Saint-Firmin	% Oise
Aucun diplôme ou BEPC, brevet ou DNB	23,9%	34,2%
CAP ou BEP	17,2%	26,1%
BAC	14,1%	16,3%
Diplôme de l'ens. sup	44,8%	23,3%

Postes salariés par secteurs d'activités au 31 décembre 2014

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	**282**	**100,0**	**45**	**44**	**69**	**0**	**124**
Agriculture, sylviculture et pêche	2	0,7	2	0	0	0	0
Industrie	51	18,1	1	16	34	0	0
Construction	6	2,1	6	0	0	0	0
Commerce, transports, services divers	196	69,5	24	13	35	0	124
dont commerce et réparation automobile	7	2,5	7	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	27	9,6	12	15	0	0	0

LIEUX D'EMPLOI DES ACTIFS ET DÉPLACEMENTS INDUITS :

Environ 18% des actifs résidants à Vineuil-Saint-Firmin sont des indépendants et auto entrepreneurs, alors que les non-salariés ne représentent que 10% en moyenne dans le département. Parmi les salariés, 95% ont un contrat stable, titulaires de la fonction publique ou en CDI.

Le nombre d'emplois offerts par la commune est de 305 emplois en 2014 et 37% de ces emplois sont occupés par des résidants de la commune. Le nombre d'actifs travaillant dans la commune a augmenté depuis 2008 alors que le nombre d'actifs habitant la commune a diminué. En 2014, plus de 20% des actifs ayant un emploi travaille à Vineuil-Saint-Firmin. Le nombre d'emplois a diminué depuis 2009, passant de 347 à 305 emplois, soit une perte de 42 emplois en 5 ans.

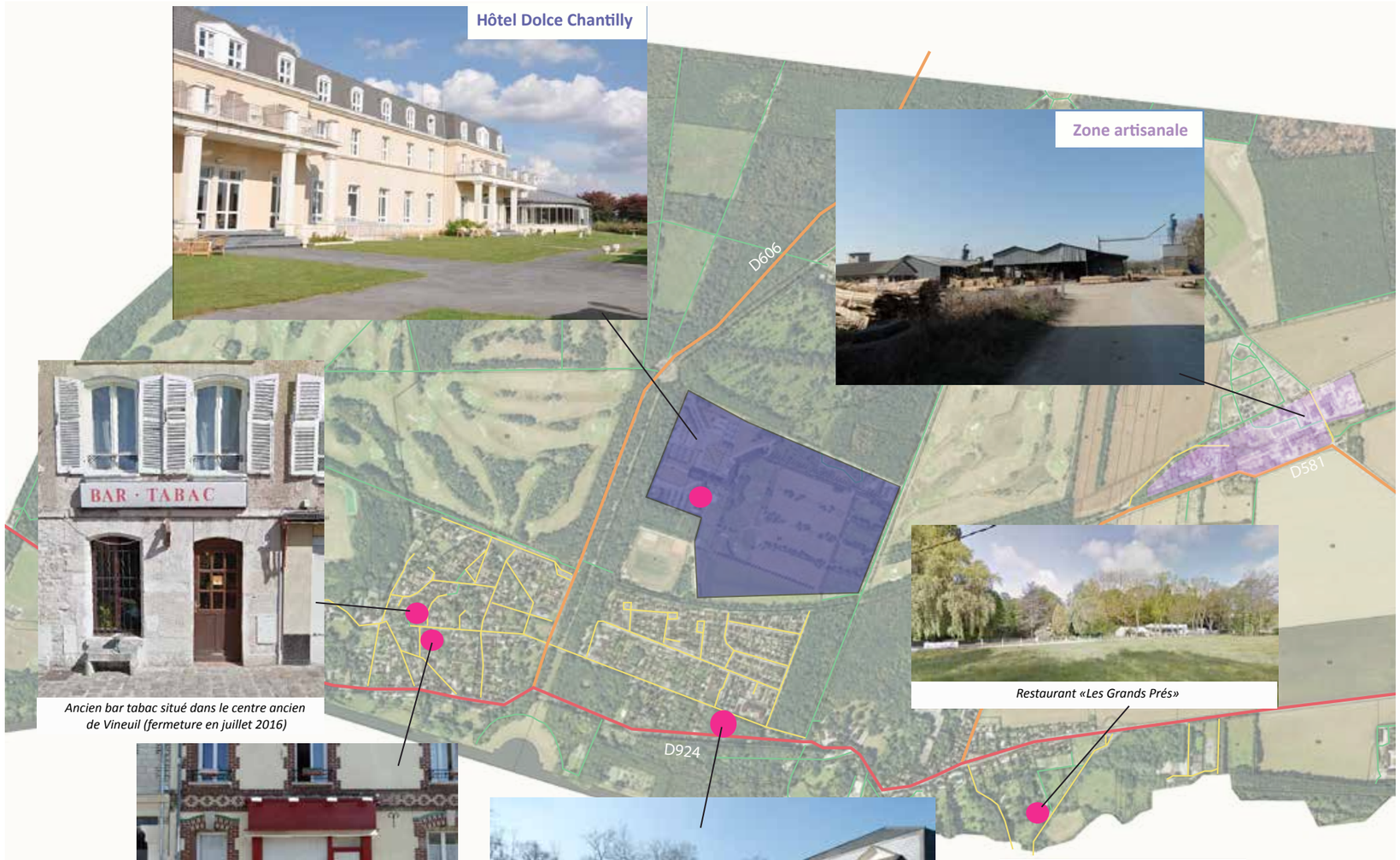
Les commerces, services et transports regroupent les 3/4 des établissements de la commune et 60% des emplois. Le reste de l'économie est tourné vers l'industrie qui comprend 6 d'établissements en 2014 et regroupe 18 % du total des emplois sur le terrritoire communal.

Les deux pôles économiques générateurs d'emplois dans la commune sont l'hôtel Le Dolce Chantilly (environ 130 personnes) et la zone artisanale située à «La remise d'Egmont» comprenant la scierie et la société Spirel.

En 2014, presque 50% des actifs ayant un emploi et résidant à Vineuil-Saint-Firmin travaillent dans une autre commune. Les villes de Senlis, Chantilly et Creil constituent les principaux pôles d'emplois du secteur, et le pôle parisien constitue le principal lieu d'emplois des habitants. Les déplacements pour l'emploi sont donc majoritairement orientés vers le sud.

IV - Équipements, services, activités économiques

4.4 Le potentiel économique :



Ancien bar tabac situé dans le centre ancien de Vineuil (fermeture en juillet 2016)

Restaurant «Les Grands Prés»

Ancienne boulangerie située dans le centre ancien de Vineuil (fermeture en juillet 2016)

Pharmacie et supérette Sitis Market ouverts en 2017

LES ACTIVITÉS LOCALES :

Selon l'INSEE, on comptait en 2014, 305 emplois dans la zone pour 578 actifs ayant un emploi et résidant sur commune. L'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs) en 2014 est de 55,9 soit une baisse de 1,6 points par rapport à 2009.

L'INSEE recense une soixantaine d'entreprises sur la commune appartenant au secteur tertiaire: les services, transport, professions libérales et artisans représentent la majorité (plus de 80%) des entreprises présentes à Vineuil-Saint-Firmin.

Vineuil-Saint-Firmin possède une zone d'activités artisanales située au lieu-dit «La Remise d'Egmont». Cette zone artisanale regroupe :

- la scierie Dupriez Lepinette (effectif de 40 personnes)
- l'usine Spirel, fabricant de graisses et de lubrifiants (effectif de 15 personnes)

Le Dolce de Chantilly concentre la majorité des emplois, son effectif atteignant presque 130 personnes.

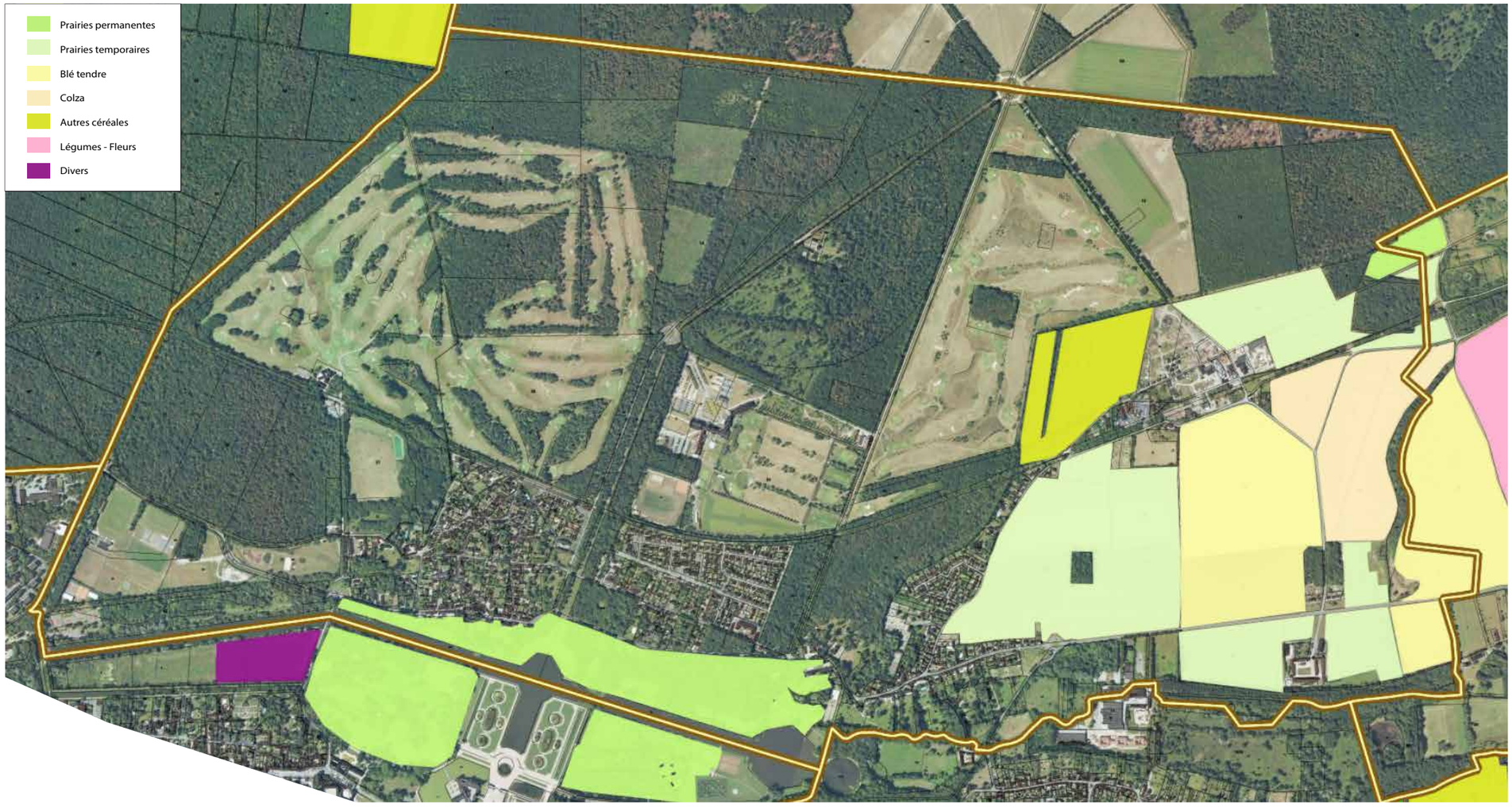
DIAGNOSTIC COMMERCIAL :

Vineuil-Saint-Firmin dispose de quelques commerces et services complétés par la passage de commerces ambulants (pizzeria, primeur, boulanger, etc.). La commune compte quelques commerces : une supérette avec dépôt de pains et quelques restaurants (Le Carmontelle situé au Dolce et Les Grands Près). La commune offre également des services de proximité : une pharmacie. En revanche, depuis juillet 2016, deux commerces de proximité ont cessé leur activité (boulangerie, bar-tabac). Les pôles de commerces et de services les plus proches sont Chantilly, Gouvieux, Senlis et Creil.

En terme d'équipement touristiques, l'hôtel du Dolce Chantilly classé 4 étoiles a une capacité d'accueil de 200 chambres.

4.5 Diagnostic agricole :

Source : Géoportail - Recensemement parcellaire graphique 2013



LE DIAGNOSTIC AGRICOLE

D'après le registre parcellaire graphique annuel dans l'Oise, les surfaces agricoles représentent **145 hectares**, soit **18,6% du territoire communal** en 2014. En parallèle, d'après le recensement agricole de 2010, la surface agricole utilisée par l'exploitant ayant son siège à Vineuil-Saint-Firmin est de 548 ha. Cette différence significative peut s'expliquer par les déclarations des agriculteurs : en effet, des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation à Vineuil déclarent la totalité de leur terres agricoles cultivées, non seulement sur le territoire de Vineuil-Saint-Firmin mais aussi sur les autres communes alentours.

La commune compte 1 siège d'exploitation agricole en activité au lieu dit «Le Courtillet» situé à l'est de la commune. Le propriétaire agricole majeur est l'Institut de France, qui compte 2 locataires : l'exploitant de la ferme du Courtillet, et le club de polo d'Apremont, qui utilise les terres pour faire paître ses chevaux. La ferme du Courtillet étant peu fonctionnelle pour une exploitation agricole moderne, la majeure partie du stockage nécessaire se fait à la ferme de Mortefontaine. La ferme du Courtillet compte toutefois un bâtiment de stockage, des aires de remplissage et des bacs de décantations conformes aux normes actuelles.

L'orientation technico-économique dominante sur la commune est la culture de céréales et d'oléoprotéagineux. En effet, Vineuil-Saint-Firmin compte essentiellement de la céréaliculture (blé, colza et autres céréales) exploitée à l'est de la commune ainsi que des prairies occupées par des chevaux appartenant au Polo d'Apremont.

IV - Équipements, services, activités économiques

Évolution des espaces agricoles (2003-2014) :

Source : DDT60 - Données issues du registre parcellaire graphique annuel de l'Oise

Surfaces agricoles déclarées exploitées en 2014

Surfaces agricoles déclarées exploitées en 2003, plus en 2014

Surfaces agricoles déclarées exploitées en 2014, mais pas en 2003

La superficie des espaces agricoles a évolué (en hausse) depuis 10 ans. En 2003 on comptait 123 hectares déclarés à la PAC pour 145 hectares déclarés exploités en 2014.
L'ensemble des parcelles déclarées exploitées en 2003 on été conservées. On compte même une nouvelle parcelle déclarée prairie permanente d'environ 22 ha dans le parc du Château de Chantilly déclarée exploitée depuis 2013 et située au bord du Grand Canal, sans réelle évolution observée de l'usage du sol. Les espaces agricoles représentent 2,8% de plus du territoire communal par rapport à la période 2003-2012. A noter donc qu'aucun espace agricole n'a été consommé à des fins d'urbanisation.
Une réflexion sur l'aménagement des transitions entre l'espace urbanisé et l'espace agricole pourrait être menée, là où les zones agricoles sont au contact du bourg et de la zone artisanale.

La Ferme du Courtillet

Terres agricoles exploitées, à l'ouest de la zone artisanale

L'aptitude physique des sols à l'agriculture leur permet un classement entre 60 et 80 sur un total de 100. Les sols identifiés en prairies permanentes à proximité du Grand Canal sont identifiées comme disposant de faibles aptitudes potentielle aux cultures. Enfin, les sols boisés au nord (incluant les espaces golfiques)sont classés entre 70 et 80 pour leur aptitude physique. À noter que les parcelles exploitées à l'est de la commune sont pour partie situées dans le périmètre de la ZNIEFF (de type 2) du site d'échange interforestier Halatte/Chantilly. De plus, les prairies agricoles situées au bord du Grand Canal sont en partie des zones humides identifiées dans l'atlas cartographique du SAGE et également en tant qu'Espace Naturel Sensible. Pour ces secteurs, il convient de s'interroger et de trouver une compatibilité entre l'activité agricole, la préservation de la faune et la flore et de l'équilibre hydraulique de la vallée.

Diagnostic agricole
- Espaces agricoles déclarés (PAC)
- Siège d'exploitation agricole

Sensibilités paysagères et écologiques
- Boisements, bosquets à proximité des espaces agricoles
- Périmètre de la ZNIEFF
- Espace naturel sensible
- Site classé du Domaine de Chantilly
- Zone humide effective

- Zone urbanisée

PROJETS ET ENJEUX AGRICOLES

Il convient de réfléchir aux conditions de fonctionnement de l'activité agricole sur la commune, au regard des perspectives de développement envisagées par chaque exploitant : étudier la possibilité de développement sur place des bâtiments agricoles existants, évolution des bâtiments qui ne seraient plus utiles à l'exploitation agricole, plus particulièrement des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, maintien des accès aux champs, préservation des espaces naturels à forte sensibilité environnementale et usage agricole des terrains concernés, etc.

Fond : Géoportail
Source : Arval Urbanisme - Juin 2017
d'après DDT Oise

Diagnostic agricole

V - Analyse démographique et parc de logements

EVOLUTION DE LA POPULATION : DONNEES GENERALES

Par période intercensitaire (Population totale)

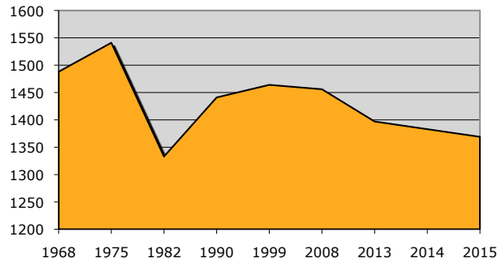
	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/75	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/82	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/90	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/08	2009	taux d'évol. annuel moyen 09/14	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/15	2015
Vineuil-Saint-Firmin	1488	0,50%	1541	-2,05%	1333	0,98%	1441	0,18%	1464	-0,08%	1456	-1,02%	1383	-1,01%	1369
Territoire CCAC	28498	2,53%	33930	1,85%	38576	1,38%	43050	0,04%	43214	0,71%	45418	-0,29%	44765	/	/
Département Oise	539996	1,66%	605812	1,28%	662057	1,15%	725690	0,61%	766613	0,61%	799725	0,47%	818680	/	/

Sur plusieurs périodes intercensitaires

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/14	2014
Vineuil-Saint-Firmin	1488	-0,16%	1383
Territoire CCAC	28 498	0,99%	44765
Département Oise	539 996	0,91%	818680

1982	taux d'évol. annuel moyen 82/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 82/14	2014	taux d'évol. annuel moyen 99/15	2015
1333	0,55%	1464	0,12%	1383	-0,45%	1369
38576	0,67%	43214	0,47%	44765	/	/
662057	0,87%	766613	0,67%	818680	/	/

Évolution de la population



Mouvement naturel et solde migratoire sur le territoire communal :

	évol. 75/82	Taux de variation annuel	évol. 82/90	Taux de variation annuel	évol. 90/99	Taux de variation annuel	évol. 99/09	Taux de variation annuel	évol. 09/14	Taux de variation annuel
Evolution de la population	-208	-2,00%	108	1,00%	23	0,20%	-8	-0,10%	-73	-1,00%
Mouvement naturel		-0,80%		-0,10%		0,30%		0,60%		-0,10%
Solde migratoire		-1,30%		1,10%		-0,10%		-0,70%		-0,90%

Mouvement naturel et solde migratoire à l'échelle intercommunale et départementale :

	Territoire de la CCAC	Département de l'Oise	Territoire de la CCAC	Département de l'Oise	Territoire de la CCAC	Département de l'Oise	Territoire de la CCAC	Département de l'Oise	Territoire de la CCAC	Département de l'Oise
	1975-82		1982-1990		1990-1999		1999-2009		2009-2014	
Taux de variation annuel	1,80%	1,28%	1,40%	1,15%	0,00%	0,61%	0,50%	0,50%	-0,30%	0,40%
dû au mouvement naturel	0,40%	0,68%	0,40%	0,69%	0,40%	0,64%	0,30%	0,60%	0,20%	0,60%
dû au solde migratoire	1,40%	0,60%	0,90%	0,46%	-0,30%	-0,04%	0,10%	-0,20%	-0,50%	-0,20%

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION :

Vineuil-Saint-Firmin compte 1369 habitants au dernier recensement exhaustif de la population en janvier 2015, chiffre en légère baisse depuis 2013.
L'évolution de la population sur la commune sur les 40 dernières années est marquée par des périodes de croissance et de décroissance avec une tendance générale à la décroissance. La commune a connu, au début des années 80, une chute brutale liée à la fermeture de la maison de retraite située au 37 de la rue de la Duchesse de Chartres, suivie d'une croissance particulièrement marquée à la fin des années 1980, liée à la reconversion de la maison de retraite en immeuble collectif à vocation sociale, qui a permis la réalisation de 37 nouveaux logements. En 1989, le lotissement du Hameau du Bois du Ludde (40 maisons) est venu conforter la croissance. Par la suite, le taux de croissance s'est essoufflé jusqu'à devenir négatif à partir de 2008, en lien avec un départ significatif des Vinoliens (le plus souvent des jeunes devenus adultes). Ce phénomène de migration de la population interroge sur ses origines, puisque la commune se situe sur un secteur attractif pour les ménages, proches de plusieurs pôles d'emplois et de services.

Sur les 40 dernières années (1975 - 2015), la population a diminué de 172 habitants. Entre 1990 et 2014, le taux d'évolution annuel moyen est négatif. Suivant le recensement de la population de 2015, la baisse du nombre d'habitants se confirme entre 2014 et 2015 à un rythme similaire à celui observé entre 2008 et 2014.

L'évolution de la population sur la commune reste inférieure à celle de la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne et à celle du département en baisse constante depuis 1975. En effet, la commune affiche sur une longue période (1968-2014) un taux de croissance annuel moyen négatif de -0,16% , tandis que celui du département est de 0,91% et que celui de la CCAC est proche de 1%.

V - Analyse démographique et parc de logements

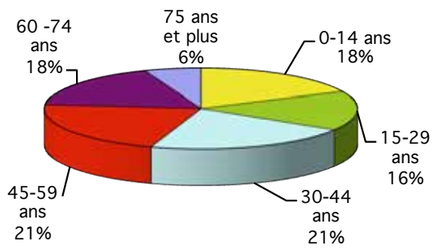
LA STRUCTURE PAR TRANCHES D'AGES

1999	
0-14 ans	264
15-29 ans	232
30-44 ans	312
45-59 ans	313
60 -74 ans	259
75 ans et plus	85

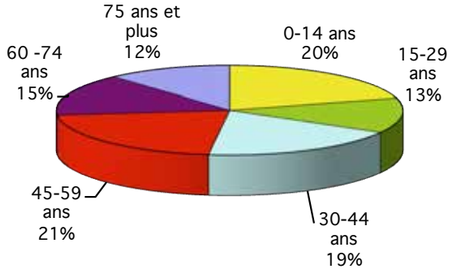
2009	
0-14 ans	300
15-29 ans	184
30-44 ans	272
45-59 ans	310
60 -74 ans	219
75 ans et plus	170

2014	
0-14 ans	253
15-29 ans	168
30-44 ans	249
45-59 ans	321
60-74 ans	223
75 ans et plus	170

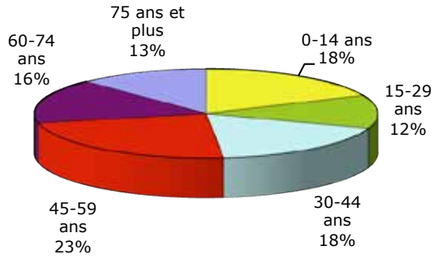
Commune de Vineuil-Saint-Firmin en 1999



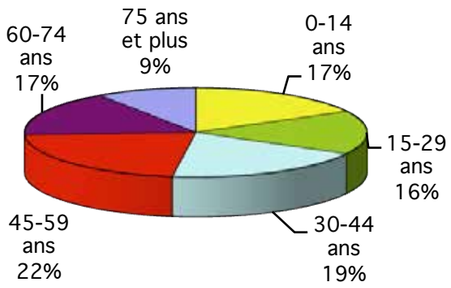
Commune de Vineuil-Saint-Firmin en 2009



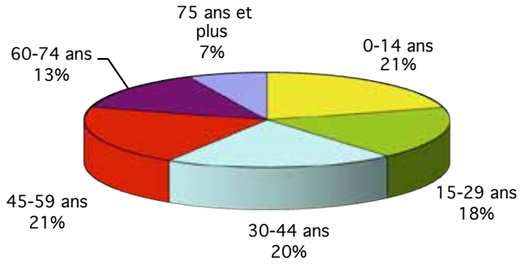
Commune de Vineuil-Saint-Firmin en 2014



Territoire de la CCAC en 2014



Département de l'Oise en 2014



Le mouvement naturel observé sur la commune, entre 1975 et 2008, est en augmentation constante. Il s'explique par la réalisation des nouveaux logements, engendrant l'arrivée de jeunes ménages, qui ont eu des enfants.
Depuis les années 1990, le solde migratoire tend à diminuer. Jusqu'en 2008, le mouvement naturel compensait le solde migratoire négatif. Un départ important d'habitants est observé sur la période 2008-2014 accompagné d'une baisse significative du nombre de naissances, impliquant une diminution du mouvement naturel chutant en dessous de 0% (nombre de naissances inférieur au nombre de décès).

Le desserrement des ménages (2,4 personnes par ménage en 2014) s'est opéré de manière significative, sur la commune suivant la tendance du département (2,5). En effet, la taille des ménages est passée de 2,8 en 1982 à 2,4 en 2008 et est resté relativement stable jusqu'en 2014.

Cette accélération du desserrement des ménages se traduit par des besoins en logements pour au moins maintenir le nombre d'habitants aujourd'hui constaté.

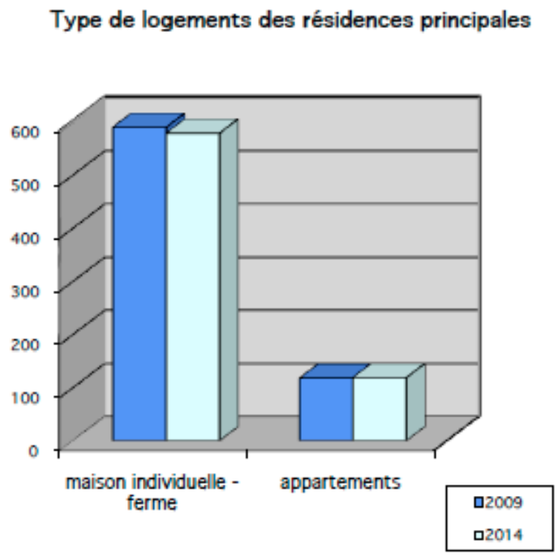
LA RÉPARTITION PAR TRANCHES D'AGE :

La population de Vineuil-Saint-Firmin tend au vieillissement depuis 1999, puisque la part des 60 ans et plus a gagné cinq points entre 1999 et 2014 (plus d'un habitant sur quatre) et la part des moins de 30 ans a perdu 4 points. La part des moins de 14 ans a cependant stagné sur cette période. La part des 60 ans et plus à Vineuil-Saint-Firmin est supérieure à la moyenne départementale (autour de 20%) et communautaire (26%). La part des 0-29 ans (30%) est également inférieure sur la commune par rapport à la moyenne départementale (39%) et à la moyenne communautaire (33%).

Dans le même temps, on constate une baisse de la représentativité des 30-44 ans sur la commune (de 21 à 18% entre 1999 et 2014). Plus d'un habitant sur deux a 45 ans et plus en 2014. Ceci peut s'expliquer par le glissement vers une tranche d'âges plus élevée des nouveaux ménages arrivés sur la commune dans les années 1980 et 1990. La moyenne aujourd'hui observée est supérieure à celles du département et de la communauté de communes, dont la part des 45 ans et plus représente respectivement 41% et 48% de la population.

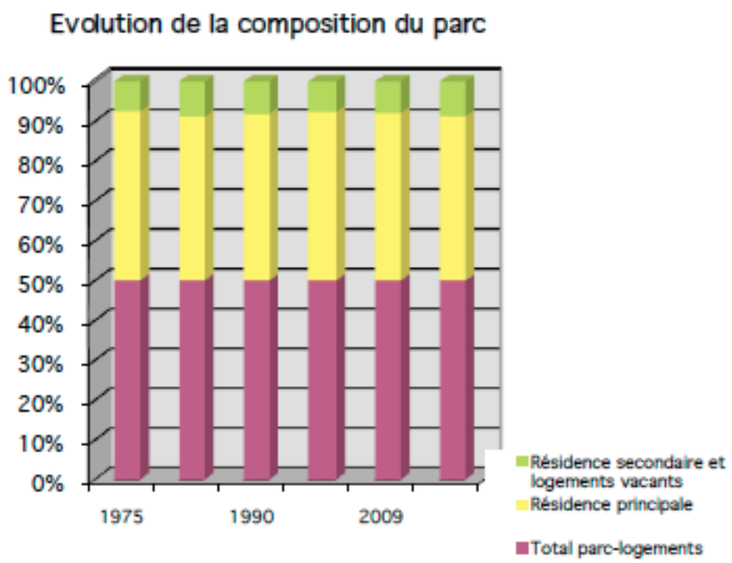
V - Analyse démographique et parc de logements

	Total parc-logements	Résidence principale	Résidence secondaire et logements vacants
1975	579	492	87
1982	582	479	103
évol. 82/90	1,25%	1,46%	0,24%
1990	643	538	105
évol. 90/99	0,79%	0,91%	0,11%
1999	690	584	106
évol. 99/09	0,25%	0,20%	0,53%
2009	711	598	113
évol. 09/14	-0,25%	-0,27%	0,78%
2014	702	579	124



Type de logements en 2009 et 2014			
2009	Maison individuelle - Ferme	590	83,0%
2014	Maison individuelle - Ferme	579	82,5%
2009	Logements collectifs	118	16,6%
2014	Logements collectifs	119	17,0%

Statut d'occupation	En 2009		En 2014	
Commune de Vineuil-Saint-Firmin				
Propriétaire	445	74,4%	436	75,4%
Locataire	118	19,7%	108	18,7%
dont HLM	55	9,2%	55	9,5%
Logé gratuit	35	5,9%	34	5,9%
Total	598		578	
Territoire de la CCAC				
Propriétaire	9555	61,4%	12171	62,7%
Locataire	5481	35,2%	6696	34,5%
dont HLM	2137	13,7%	2626	13,5%
Logé gratuit	519	3,3%	542	2,8%
Total	15555		19409	



Malgré la volonté, marquée dans le PLU actuel, d'attirer des jeunes ménages, la commune continue de perdre significativement des habitants et tend vers un vieillissement de sa population. La réalisation récente de nouveaux logements de taille moyenne à proximité d'équipements publics dans le cadre du projet «Virgice» pourrait aider à pallier ce manque. Il s'agit aussi de s'interroger sur la stratégie résidentielle à venir des ménages de 60 ans et plus et sur la capacité des logements mis sur le marché à attirer des ménages plus jeunes.

LE PARC DE LOGEMENTS :

Une augmentation générale du nombre de logements est observée entre 1975 à 2008. Néanmoins, la tendance récente du parc de logements est à la baisse entre 2008 et 2014 suivant ainsi la diminution de la population vinolienne. Sur cette période, on compte 19 résidences principales de moins (taux de -0,27%) pour une perte de population de 73 habitants. Entre 2008 et 2014, en moyenne annuelle, on compte presque 4 résidences principales de moins pour 15 habitants en moins.

L'augmentation du nombre de logements jusqu'en 2008 s'explique notamment par la diminution de la taille moyenne des ménages : 2,4 habitants en 2013 contre 2,8 en 1982. Ce desserrement des ménages semble s'atténuer puisque on observe une stagnation du taux d'occupation des logements entre 2008 et 2014.
A noter la part élevée des résidences secondaires et logements vacants (15% en 1990 ; 17,6% en 2014). La structure du parc de logements à Vineuil-Saint-Firmin se caractérise par un nombre élevé (et en hausse depuis 2008) du nombre de résidences secondaires (souvent des habitants de Paris et proche banlieue possèdent un logement à Vineuil-Saint-Firmin pour profiter du cadre de vie mais aussi de l'activité golfique avec 2 golfs). Pour les logements vacants, le turn over significaif observé est un élément explicatif. Ce segment du parc ne constitue donc pas une réserve potentielle de résidences principales pour les années à venir.

La maison individuelle est le type de logements prédominant sur la commune en 2014, représentée par plus de 80% contre 17% d'appartements.

L'offre locative est peu significative puisqu'elle ne représente que 18,7% des résidences principales contre 34,5% en moyenne communautaire. Ces logements locatifs sont répartis de manière égale entre les logements aidés et privés. Toutefois, ces derniers posent la question de leur pérennité (possible vente de ces logements passant alors en accession) et des loyers pratiqués. L'offre locative a diminué entre 2008 et 2013, mais devrait repartir à la hausse avec la réalisation du projet «Virgice» (création de 32 nouvelles résidences principales, pas uniquement en locatif). L'offre locative contribue faiblement au renouvellement de la population locale puisque plus de 65% des ménages occupent leur logement depuis au moins 10 ans.

V - Analyse démographique et parc de logements

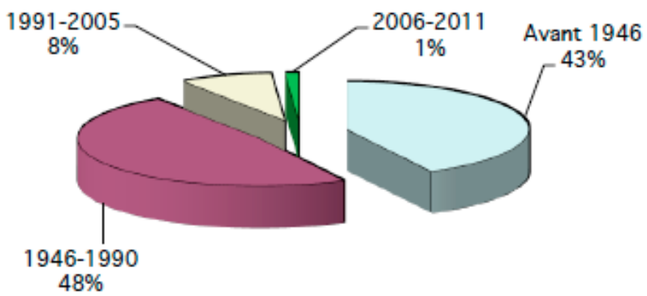
CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Nombre de pièces des logements	2009		2014	
1 pièce	5	0,8%	7	1,2%
2 pièces	35	5,9%	29	5,0%
3 pièces	93	15,6%	87	15,0%
4 pièces	139	23,2%	134	23,1%
5 pièces et +	326	54,5%	321	55,4%

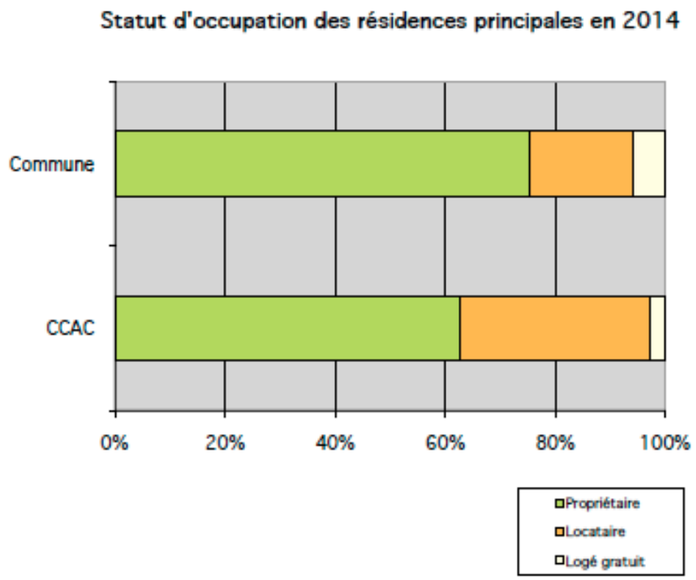
Date de réalisation des logements en 2014	
Avant 1946	243
1946-1990	277
1991-2005	47
2006-2011	7
Total	574

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2014 (en nombre d'occupants)	
1968	3,2
1975	3
1982	2,8
1990	2,7
1999	2,5
2008	2,4
2014	2,4

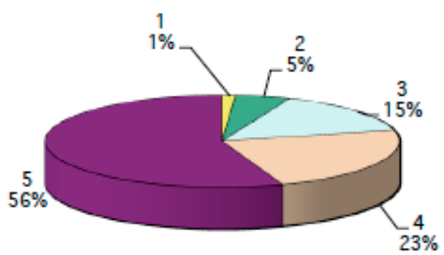
Epoque d'achèvement des logements en 2014



Statut d'occupation des résidences principales en 2014



Nombre de pièces en 2014



LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC :

Le parc de logements reste ancien puisque presque la moitié d'entre eux a été réalisée avant 1946 et seulement 9% depuis 1991, attestant d'un faible dynamisme de la construction sur les 20 dernières années (jusqu'en 2010). Le parc ancien (avant 1946) préjuge d'une qualité architecturale remarquable du tissu bâti du village souvent implanté à l'alignement des voies ou sur les limites parcellaires.

Le niveau de confort est satisfaisant, puisque seulement 2,4% des résidences principales ne comptent ni douche, ni baignoire en 2011. Près de 71% des logements bénéficient d'un chauffage central et seulement 22% comptent un chauffage individuel «tout électrique». Il convient de s'interroger sur la consommation énergétique de ces logements au regard notamment des objectifs du développement durable et sur l'évolution de l'aspect extérieur de ces constructions qui participent au patrimoine architectural de la commune.

Les logements comptent un nombre de pièces important avec 79% des résidences principales comptant 4 pièces et plus en 2014. Ce chiffre tend à diminuer par rapport à 1999 (80% des résidences principales comptaient 4 pièces et plus).
On compte 1,5 pièces par personne dans les logements récents de la commune en 2014 et 2,3 pour les ménages présents depuis 10 ans et plus dans leur logement. Les logements plus récents sont plus petits (4,4 pièces par logement en moyenne) et comptent plus d'occupants que dans les anciens logements. On peut donc constater une tendance à la sous-occupation des logements anciens recensés sur la commune.

L'offre de logements est peu diversifiée. Presque les trois quarts des logements comptent au moins 4 pièces. La mise sur le marché des grands logements permet de répondre aisément aux besoins, au regard du stock important qu'ils constituent. Des actions mériteraient d'être portées sur le maintien ou la création de logements plus petits (1 à 3 pièces) plus en mesure de répondre aux besoins des jeunes en décohabitation face à un marché de l'immobilier où les prix restent élevés ou les prêts bancaires plus difficiles à obtenir.

Bilan et enjeux du fonctionnement urbain

THÈMES ABORDÉS	*CONSTAT ET ENJEUX SOULEVES*
POPULATION	- Le nombre d'habitants sur la commune, a évolué de manière discontinue **ces 40 dernières années**, et a connu une **perte globale d'environ 170 habitants** (plus de 10% des habitants). Après avoir connu une augmentation importante dans la décennie 80, le nombre de Vinoliens a diminué passant de 1456 à 1369 entre 2009 et 2015. La forte évolution de la décennie 80 s'explique essentiellement par le solde migratoire lié au développement de deux nouveaux lotissements, tandis que la stabilité puis la légère baisse démographique des années 2000 s'explique par le départ d'une partie des habitants, compensé par un solde naturel resté positif jusqu'en 2009. Ces départs sont liés à un **manque de logements disponibles à un coût abordable et à une typologie de logements peu diversifiée**, alors que la commune connaît un phénomène de desserrement des ménages important. A noter cependant qu'une opération de 32 logements a été réalisée (logements livrés en 2016), une cinquantaine d'habitants y est aujourd'hui logée. Par ailleurs, un permis d'aménager a été accordé pour 32 logements sur l'emprise située à l'est de Saint Firmin, prévue en zone à urbaniser au PLU initial. - Malgré ces départs, Vineuil-Saint-Firmin est un village qui reste attractif grâce à sa situation proche de Chantilly (et de sa gare ferroviaire) et des pôles d'emplois franciliens, à ses équipements de loisirs (golfs) et à ses équipements publics. **Il convient de se positionner et de déterminer des objectifs chiffrés en matière de croissance de la population pour les 15 ans à venir,** dans ce contexte d'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, en proposant des projets adaptés aux besoins et en prenant en considération les caractéristiques de la commune. - La population de Vineuil-Saint-Firmin se caractérise par **un vieillissement notable**, puisque la part des 60 ans et plus a gagné 4 points entre 1999 et 2014 et représente 28% de la population en 2014. Il est donc essentiel d'anticiper la stratégie résidentielle qu'adopteront ces habitants à l'horizon 2030. La part des moins de 30 ans a perdu 4 points entre 2009 et 2014, et ne représentent plus que 28% des habitants. D'ici 2030, il convient de prendre en considération la poursuite du phénomène de vieillissement des ménages et du départ d'une partie des enfants atteignant l'âge adulte, donc appelés à quitter le foyer familial. Aussi, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements constituées de typologies mixtes, de tailles variées, et étalées dans le temps au lieu d'une opération mono-spécifique sur une période courte impactant directement les besoins en équipements et l'évolution en «dent de scie» du nombre d'habitants. Se pose donc, à l'horizon 2030, la question **d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements.**
HABITAT	- En lien avec les objectifs de population visés, il convient d'évaluer le nombre de logements nécessaires suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines. **Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village**, il reste un potentiel estimé à une trentaine de logements soit par transformation de bâtiments existants (division, changement d'usage, logements vacants réoccupés), soit par le remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux, sans toutefois que la collectivité publique puisse inciter à la réalisation de ces logements. A noter que la part grandissante des r**ésidences secondaires,** liées à l'attractivité de la commune (cadre de vie, activités golfiques, etc.), **ne constitue pas une réserve potentielle de résidences principales** pour les années à venir. La présence d'habitations ne présentant pas de caractère légal, mais résultant historiquement de logement proposé au personnel de la scierie, sur le site voué aux activités de l'ancienne gare de Saint-Firmin, appelle à s'interroger quant à leurs possibilités d'évolution au regard de la compatibilité à trouver avec les activités existantes. - Le **parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (plus de 3/4 des logements ont au moins 4 pièces) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes, notamment pour les jeunes en décohabitation désirant rester sur la commune. Des logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté (cas des personnes âgées par exemple). **L'offre locative est relativement développée** (18,6% des résidences principales dont la moitié dans l'offre publique) mais n'est pas toujours adaptée aux besoins des nouveaux arrivants du fait de leur taille et des coûts. Il convient donc de **s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées,** dans un contexte où le prix de l'immobilier reste élevé.
FONCTIONNEMENT ÉQUIPEMENTS LOISIRS	- La commune dispose d'**une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une grande partie des besoins des habitants**. Ils se répartissent entre différentes polarités : au centre de Vineuil se concentrent les équipements administratifs et scolaires (mairie/école/bibliothèque/centre communal) ; la baisse des effectifs scolaires **fragilise le bon fonctionnement de l'école et du service périscolair**e donnant toute son importance aux objectifs démographiques à retenir. Les principaux équipement religieux sont situés à Saint-Firmin (église et cimetière). Une partie importante du territoire est concernée par l'emprise des équipements sportifs et de loisirs (golfs) qui consituent une autre polarité. A noter que le secteur d'équipements sportifs limitrophes à Chantilly et principalement utilisés par les associations cantiliennes présente des besoins d'installations nouvelles. Une polarité, située au sud est de Vineuil, rue de la Duchesse de Chartres, voit le jour avec le projet Virgice. Il convient de s'interroger sur **le rôle structurant de ces polarités dans l'organisation du village** et de **ne pas contraindre les évolutions nécessaires en lien avec le développement de la commune.** - Le **site de l'ancienne entreprise Polytitan fait l'objet d'un projet de reconversion**, au moins pour partie, en équipement d'intérêt général ou collectif, qu'il semble intéressant à intégrer aux dispositions du PLU révisé, afin d'éviter que cette friche industrielle perdure encore plusieurs années.
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	- Vineuil-Saint-Firmin bénéficie de commerces principalement de type alimentaire (supérette, restaurants) et également d'une pharmacie. La **pérennité de ces commerces de proximité** est essentielle au maintien du cadre de vie des populations et à l'attractivité de la commune. - **L'activité économique du village repose également pour une bonne part sur les emplois existants autour de l'activité hôtelière (Dolce Chantilly) et golfique, ainsi que sur la zone artisanale à l'est de la commune (ancienne gare), puis sur des activités libérales ou artisanales disséminées dans la trame urbaine**. Les dispositions du futur PLU ont a tenir compte des évolutions possibles de ces activités tout en trouvant une corrélation appropriée avec la vie et le caractère pittoresque du village. Une **légère extension de la zone artisanale, à l'ouest du secteur d'activités (entreprise Spirel), est souhaitée** sachant que la présence du site classé implique une acceptation de ce projet par les autorités compétentes. - L'**activité agricole reste bien présente** sur la commune avec de **grandes superficies agricoles** et **un siège d'exploitation en activité** au lieu-dit «Le Courtillet» implanté en dehors de la trame urbaine du village. On note la présence de l'activité hippique par l'intermédiaire du club de polo d'Apremont qui utilise quelques terrains situés à Vineuil-Saint-Firmin pour la mise en pâture des chevaux. Les conditions du développement ultérieur de l'activité agricole est à mettre en cohérence avec les enjeux paysagers, patrimoniaux et de la préservation des milieux naturels (corridor écologique, zone humide).
DÉPLACEMENTS TRANSPORTS RÉSEAUX	- Le **village est desservi par deux axes principaux**, la RD924 (reliant Senlis à Chantilly) d'intérêt départemental traversant la commune d'est en ouest au sud du secteur urbanisé ; la RD606, traversant la commune du nord au sud et rejoignant la RD924, permet l'accès à l'hôtel Dolce Chantilly puis vers Apremont et la RD1330 (Senlis - Creil). Si le village est préservé des principales nuisances routières, la **RD924 compte néanmoins un trafic d'au moins 6500 véhicules/jour dont 3,6% de poids lourds. Le passage de cette voie dans les parties habités au sud du village peut entraîner des problèmes de nuisances et de sécurité** pour les riverains ; les croisements des rues du village avec cette voie peuvent être dangereux. Face à la croissance du taux de motorisation des ménages et à la configuration du tissu bâti ancien (voie étroite), les **conditions de stationnement peuvent parfois s'avérer difficiles dans plusieurs parties des zones habitées**, ou à proximité des principaux équipements publics, interrogeant sur les solutions à envisager pour une meilleure maîtrise du stationnement. - **Le maillage de cheminements piétonniers est de bonne qualité sur la commune** (du domaine du château de Chantilly à la forêt d'Halatte). L'**ancienne voie ferrée a été transformée en axe de promenade**, appelé à être renforcé (liaison verte Senlis - Chantilly) sur son tronçon vinolien. Son tracé semble poser problème au niveau de la traversée de la zone d'activités. Le tracé de pistes cyclables établi à l'échelle de la Commnauté de Communes de l'Aire Cantilienne permet la mise en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune. Par ailleurs, les trottoirs sont en général de faible emprise dans les rues du village, où la circulation des piétons peut être entravée par les véhicules en stationnement. **Une réflexion sur les conditions de circulation dans le village** pourrait être envisagée en lien avec les maillages induits par les mutations possibles et le développement envisagé de la trame urbaine (ex: itinéraires en sens unique sur certaines voies). - **Les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité répondent aux besoins actuels**. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements ponctuels pourront être nécessaires. **Une réflexion reste cependant à mener sur les écarts (zone d'activités de l'ancienne gare, ferme du Courtillet et logements proches) non reliés au réseau d'assainissement**. La défense incendie est correctement assurée : tout le secteur urbanisé est couvert. La présence du réseau de gaz de ville est un atout dans la diversification de l'offre énergétique sur la commune. La fibre optique est désormais disponible sur l'ensemble de la commune. Est constaté un niveau de réception peu satisfaisant de la téléphonie mobile.

Bilan et enjeux du fonctionnement urbain

Déplacements :

- Réseau routier principal à prendre en compte
- Réseau routier de desserte interne à la commune à optimiser
- Croisement routier à aménager
- Principales liaisons douces existantes à valoriser
- Voie verte (ancienne voie ferrée) à conforter
- Continuité de voie verte à trouver

Fonctionnement, équipements, services et activités économiques :

- Polarités à conforter
- Équipement scolaire et développement possible
- Autre équipement public et développement possible
- Secteur d'équipements sportifs et de loisirs avec aménagements possibles
- Emprise occupée par une activité golfique avec aménagements possibles
- Commerce et/ou service à conforter
- Zone ou site d'activités économiques à considérer
- Emprise agricole à pérenniser
- Siège d'exploitation agricole en activité à prendre en compte
- Habitat diffus à encadrer
- Zone aujourd'hui urbanisée (projet VIRGICE)

Paysages et environnement :

- Secteur de bâti ancien (façades et murs) d'intérêt patrimonial
- Boisement d'intérêt paysager et environnemental à maintenir
- Continuité écologique avérée à préserver (axe de déplacement principal)
- Espace vert d'intérêt paysager à conserver
- Zone humide effective (selon le SAGE) à prendre en considération
- Emprise du parc du Château à protéger
- Allée des Huit Rangs d'intérêt paysager et patrimonial à protéger
- Cône de vue remarquable à protéger
- Site classé du domaine de Chantilly à prendre en compte

0 400 m

N

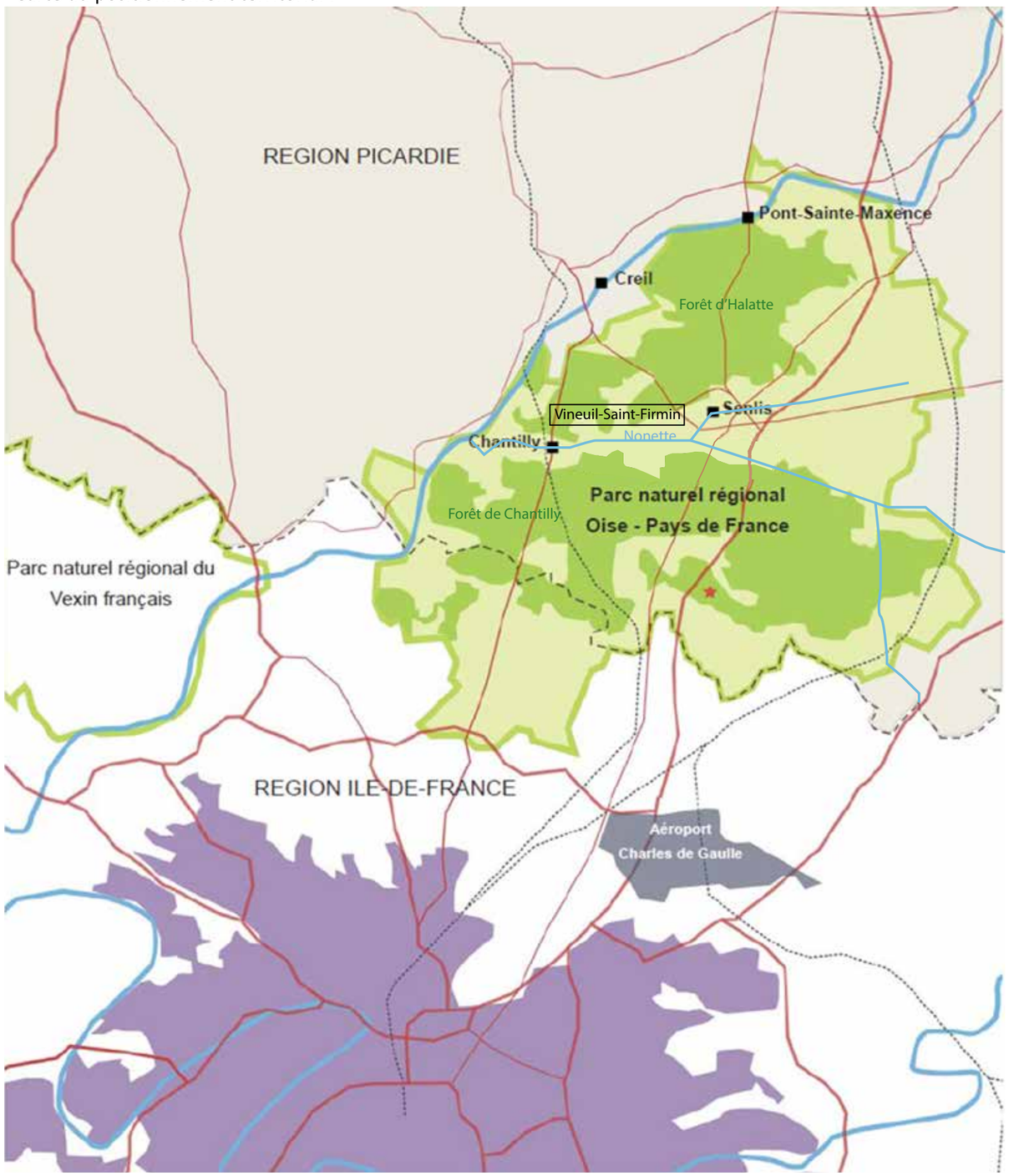
Fond : Géoportail
Source : Arval Urbanisme - Octobre 2017

Projets d'aménagement à intégrer au PLU révisé :

- Secteur d'extension à confirmer de la zone d'activités économiques
- Emprise vouée à une possible extension urbaine à confirmer
- Emprise de reconversion urbaine à l'aménagement encadré

Bilan et enjeux

Carte du positionnement territorial :



Source : Etude urbaine PNR Oise Pays de France (Avilly-Saint-Léonard)

LES PRINCIPAUX TRAITS DU GRAND PAYSAGE :

La commune de Vineuil-Saint-Firmin fait partie du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France. La superficie du territoire communal est de 778 ha dont la majeure partie est occupée par des massifs forestiers.

La commune est constituée aujourd'hui d'un bourg situé au pied de la Nonette formé de plusieurs entités bâties, résultant de l'urbanisation progressive de la commune, et d'écarts constitués par la ferme du Courtillet et l'ancienne zone Polytitan. L'urbanisation de la commune s'est constituée entre la rivière et les espaces boisés (Le Bosquet à l'ouest, la Basse Pommeraye au nord-ouest et le Lude à l'est) le long de la route départementale qui relie Chantilly à Senlis.

Le territoire communal se situe sur le plateau du Valois Multien qui occupe le sud-est du département de l'Oise. Vineuil-Saint-Firmin appartient à la sous-entité paysagère du Valois forestier marqué par des sols sablonneux et pauvres et couvert par un vaste ensemble boisé. La commune se situe dans le Massif des trois forêts (Halatte, Chantilly et Ermenonville), l'un des grands ensembles paysagers emblématiques de l'Oise.

La commune est marquée par différentes entités paysagères : au sud, la vallée de la Nonette et les zones agglomérées ainsi que la perspective sur le Château de Chantilly, à l'est les espaces agricoles créant une large ouverture du champ de vision, les espaces boisés couvrant la moitié ouest ainsi que la limite nord-est du territoire communal.

De nombreux chemins et sentiers permettent aux promeneurs de parcourir les massifs boisés et de rejoindre le village. L'axe principal à valoriser en mode doux est la coulée entre Senlis et Chantilly, empruntant l'ancienne voie ferrée dont la continuité de la liaison au niveau de la zone économique est à conforter.

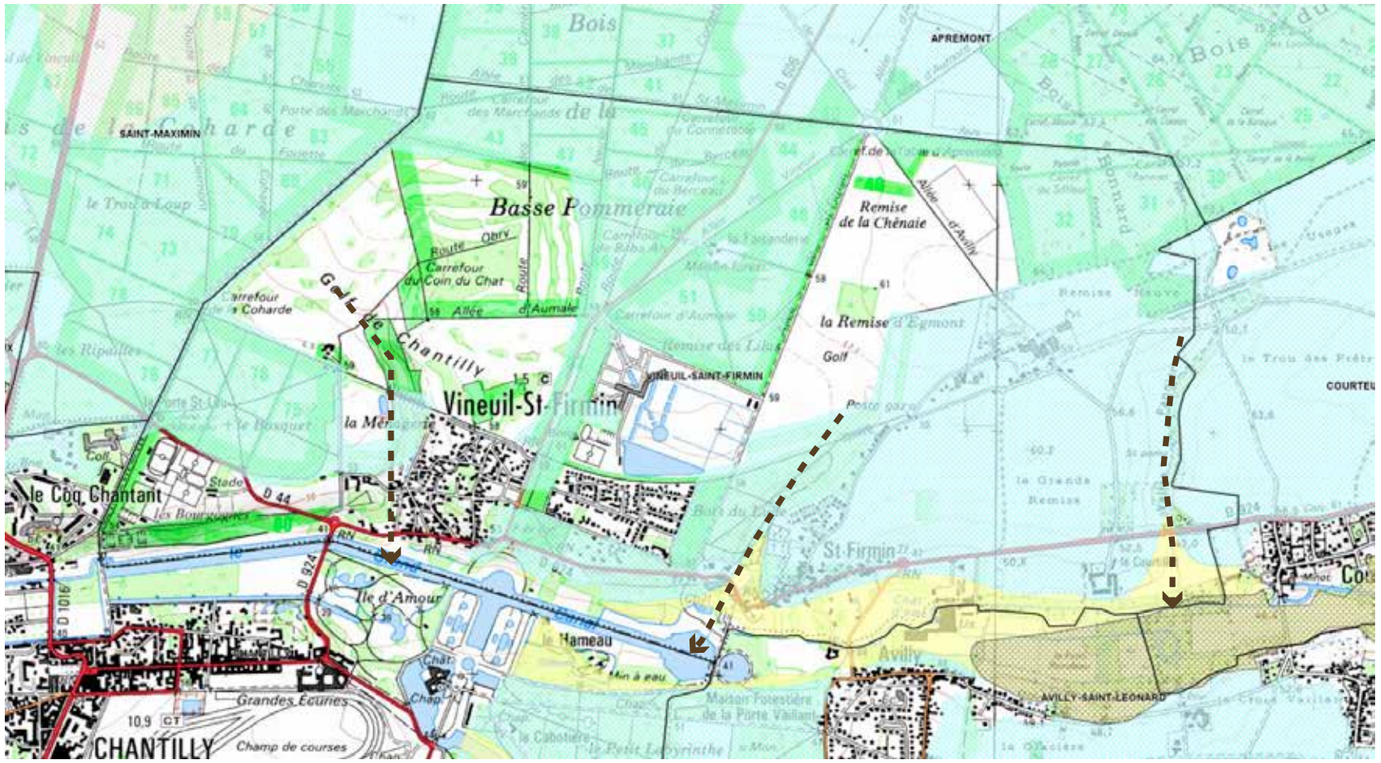
Les principaux massifs forestiers présents sur la commune, à savoir une partie du Bois de la Basse Pommeraye, le Bosquet, et le Bois de Bonnard, présentent un véritable intérêt écologique. Ces espaces boisés ont été inscrits en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, en Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), en Grand Ensemble Naturel Sensible et appartiennent au site classé du domaine de Chantilly.

Quelques boisements situés entre le cours d'eau de la Nonette et le bourg aggloméré de Vineuil forment une coupure végétale identifiée en tant qu'Espace Naturel Sensible (ENS). Les zones urbanisées sont délimitées par des espaces boisés et par des surfaces agricoles pour le bourg de Saint-Firmin. Des trouées dans les fermetures végétales créent des perspectives visuelles comme celle donnant sur le château de Chantilly.

La vallée de la Nonette est un espace de transition entre l'espace urbanisé et la forêt, offrant un paysage alternant zones arborées et zones bâties. L'ensemble du territoire est situé dans le site inscrit de la Vallée de la Nonette.

VI - Etat initial de l'environnement

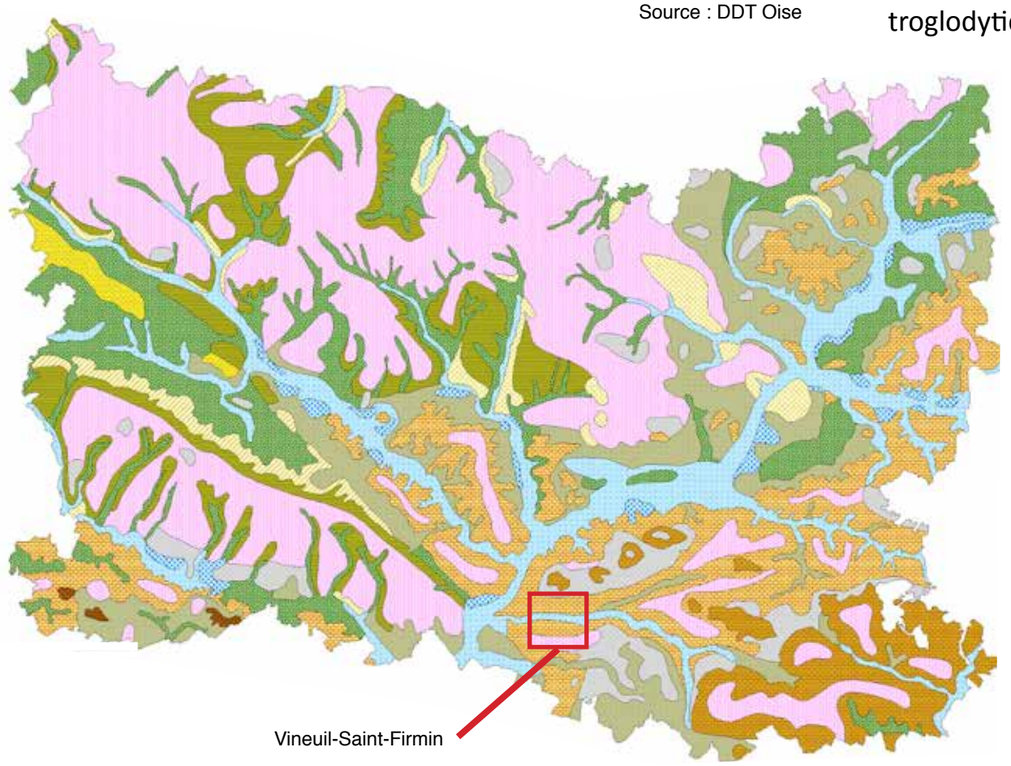
Carte géologique aux abords tu territoire communal et sur l'ensemble du département de l'Oise:



Source : DDT Oise

LEGENDE :

- Alluvions récentes
- Alluvions récentes associées à des Tourbes
- Marnes et caillasses et calcaires indifférenciés
- Principal talweg



GEOLOGIE :

Le territoire de Vineuil-Saint-Firmin est situé à la jonction entre le plateau agricole, le plateau boisé et la vallée de la Nonette, différenciant trois grands ensembles de sol appartenant au bassin géologique parisien.

La trame urbaine de Vineuil-Saint-Firmin s'inscrit, au sud du territoire, sur les coteaux de calcaire à Milioles et calcaire grossier (Lutétien supérieur). Il en résulte de vastes plateaux au relief doux et de faibles amplitudes observées à l'ouest, à proximité de l'Oise. Les couches moins fertiles de type marnes et caillasses, ont favorisé le développement des boisements et de pâtures à l'origine de la diversité des paysages à proximité du village.

Au nord-est du territoire communal, le plateau boisé de la Basse Pommeraie apartenant au massif forestier d'Halatte est composé de sables (sables de Beauchamps et sables éoliens de couverture) et de grés.

Le fond de vallée est constitué d'alluvions modernes et de tourbes (dont la couche peut être très épaisse). Ces alluvions portent des marais et des prairies.

Des traces de l'exploitation de la pierre calcaire du sous-sol sont visibles, ayant très certainement servi à la construction des habitations et édifices de la commune. Ces anciennes carrières constituaient des habitats troglodytiques , aujourd'hui désertés.

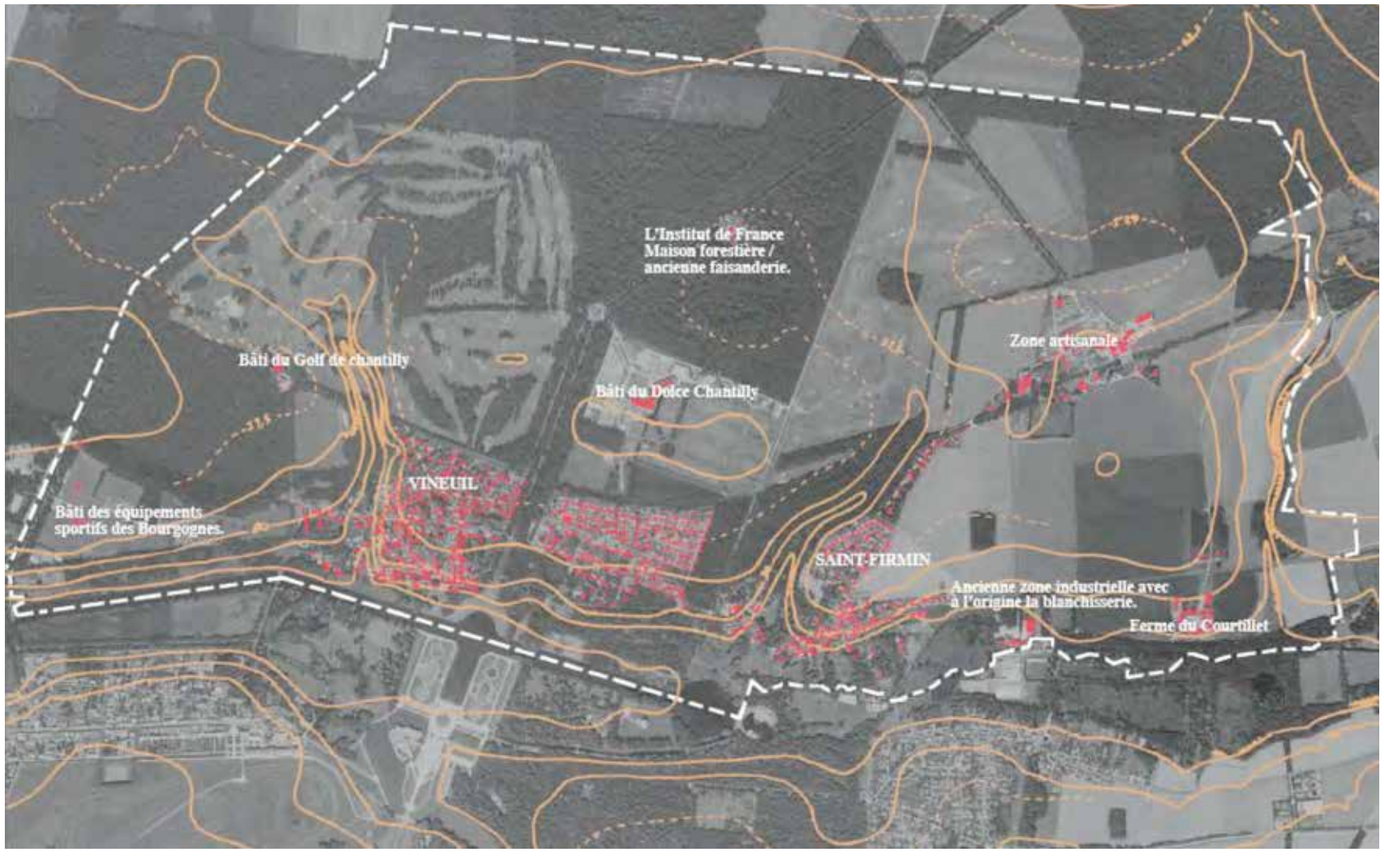
Les principales couches géologiques

- Alluvions limono-argileuses des plaines alluviales
- Alluvions sablo-caillouteuses des terrasses
- Calcaire de St-Ouen (Bartonien)
- Calcaire grossier (Lutétien)
- Calcaire ou meulière (Aquitanien-Stampien)
- Craie blanche (Sénonien)
- Craie glauconeuse et craie grise siliceuse ou gaiz
- Formations colluviales limono-argileuses ou argile
- Formations colluviales sablo-limoneuses ou sableus
- Formations lithologiques variées du Pays de Bray :
- Formations résiduelles à silex
- Loess et limons
- Sables d'âges variés (de l'Albien au Stampien)
- Vide

Géologie

VI - Etat initial de l'environnement

Carte du relief sur le territoire communal :



Source : Etude urbaine de Vineuil-Saint-Firmin
Géovision

RELIEF :

Le territoire communal est caractérisé par un relief peu accentué. L'altimétrie oscille entre 40 et 63 mètres NGF (Nivellement Général de la France). Ce relief peut se décomposer selon deux entités: le plateau (agricole et forestier) et la rivière.

Le plateau agricole, présent à l'est du territoire présente de faibles reliefs. Le point culminant se trouve au niveau de la zone artisanale et industrielle. Le relief observé sur la frange est de la commune est légèrement plus élevé que sur le reste du plateau agricole.

Le plateau boisé est relativement doux et peu élevé. L'altimétrie des limites nord et ouest est légèrement plus haute (autour de 60 mètres NGF). On observe un relief plus marqué à proximité des zones urbaines qui tend à diminuer significativement en direction de la vallée de la Nonette.

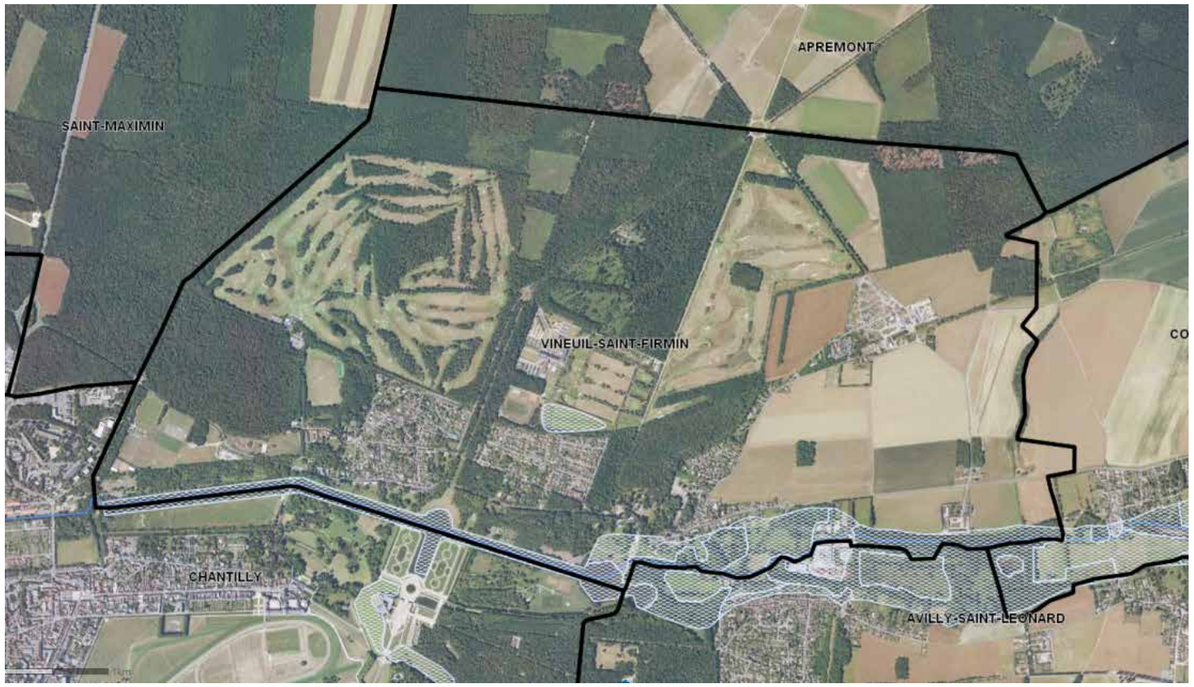
Les versants de la Nonette voient une altimétrie plus variée, oscillant entre 42 et 59 mètres NGF, du versant nord de la Nonette (RD924) jusqu'à la voie verte. La ferme du Courtillet et l'ancienne blanchisserie se sont implantées sur ce versant nord de manière à tirer profit de l'eau. Le fond de vallée de la Nonette est particulièrement plat et peu large dans la partie est de la commune. Son altimétrie varie de 40m environ au début du grand canal du parc de Chantilly à 50m à la limite avec Avilly-Saint-Léonard.

La pente naturelle s'oriente du nord vers le sud, en rive droite de la Nonette, sur l'ensemble du territoire, avec des variations d'altimétrie limitées à une vingtaine de mètres.

HYDROLOGIE :

Le territoire communal fait partie du bassin de la vallée de la Nonette, dans le bassin hydrographique de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands, soumis aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et quantité des eaux au sein du bassin. Il a ainsi vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Le nouveau SDAGE 2016-2021 qui a été adopté le 5 novembre 2015 par le Comité de bassin Seine-Normandie, a été annulé par décision du Tribunal Administratif de Paris, faisant que le SDAGE en vigueur reste celui de 2010-2015. La Nonette et ses affluents (dont l'Aunette) sont des cours d'eau non domaniaux, gérée par le Syndicat du Bassin Versant de la Nonette et dont la police des eaux est assurée par les services de la DDT-SEEF.

Zone à dominante humide :



Source : DDT Oise

La Nonette vue depuis Polytitan

Le SAGE de la Nonette retranscrit à une échelle plus locale les objectifs du SDAGE en terme d'utilisation, de mise en valeur et de protection de la ressource en eau.

Vineuil-Saint-Firmin est traversé au sud par le cours d'eau de la Nonette. Cette rivière au cours lent est longue de 41 km.

La Nonette prend sa source à Nanteuil-le-Haudouin et dispose de deux affluents l'Aunette et la Launette, avant de se jeter dans l'Oise à hauteur de Gouvieux. Son tracé décrit une succession de méandres très courts jusqu'à Borest puis marque un large coude suivant le pied de coteau sud.

La commune ne compte pas de point de captage de l'eau potable. Cette dernière provient d'un prélèvement dans la nappe souterraine par l'intermédiaire des forages situés à Lamorlaye, Boran-sur-Oise et Gouvieux. Cette eau récoltée est ensuite traitée à l'usine de la Forêt du Lys située à Lamorlaye. Depuis 2007, le service délégataire d'approvisionnement en eau potable est la Lyonnaise des Eaux chargée de prélever, traiter et distribuer l'eau potable de Vineuil-Saint-Firmin. Par ailleurs, il existe une station de pompage (forage privé) pour l'irrigation localisé dans la Vallée Pannier.

La commune est identifiée comme vulnérable aux nitrates. Le SAGE révisé mentionne la mise en place d'un barrage végétal dans le but de freiner la prolifération de nitrates et de créer une zone pour les poissons.

Les eaux de ruissellement s'évacuent par la vallée de la Nonette. Trois principaux talwegs sont identifiés provenant des plateaux agricole et forestier vers la rivière.

L'eau est également présente au niveau de l'hôtel «Dolce Chantilly» et sur le village de Vineuil-Saint-Firmin de part son patrimoine bâti avec les lavoirs et les châteaux d'eau.

Le fond de vallée de la Nonette est identifié en tant que zone à dominante humide, attestant de l'intérêt écologique des lieux. De plus, il offre un rôle fonctionnel dans la régulation des eaux notamment pour le stockage, en cas de crues ou encore l'auto-épuration.

L'agence de l'Eau du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a ainsi répertorié des enveloppes de zones à dominante humide dans le SDAGE, déclinées en zones humides effectives dans le SAGE de la Nonette. Une étude de délimitation des zones à dominante humide a permis d'identifier des zones humides effectives. Ce recensement a une portée réglementaire directe en interdisant notamment toute nouvelle opération d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblais sur ces espaces. Il permet également de signaler, aux différents acteurs la présence potentielle d'une zone humide et qu'il convient dès lors qu'un projet d'aménagement ou qu'un document de planification est à l'étude que les données soient actualisées et complétées à l'échelle parcellaire.

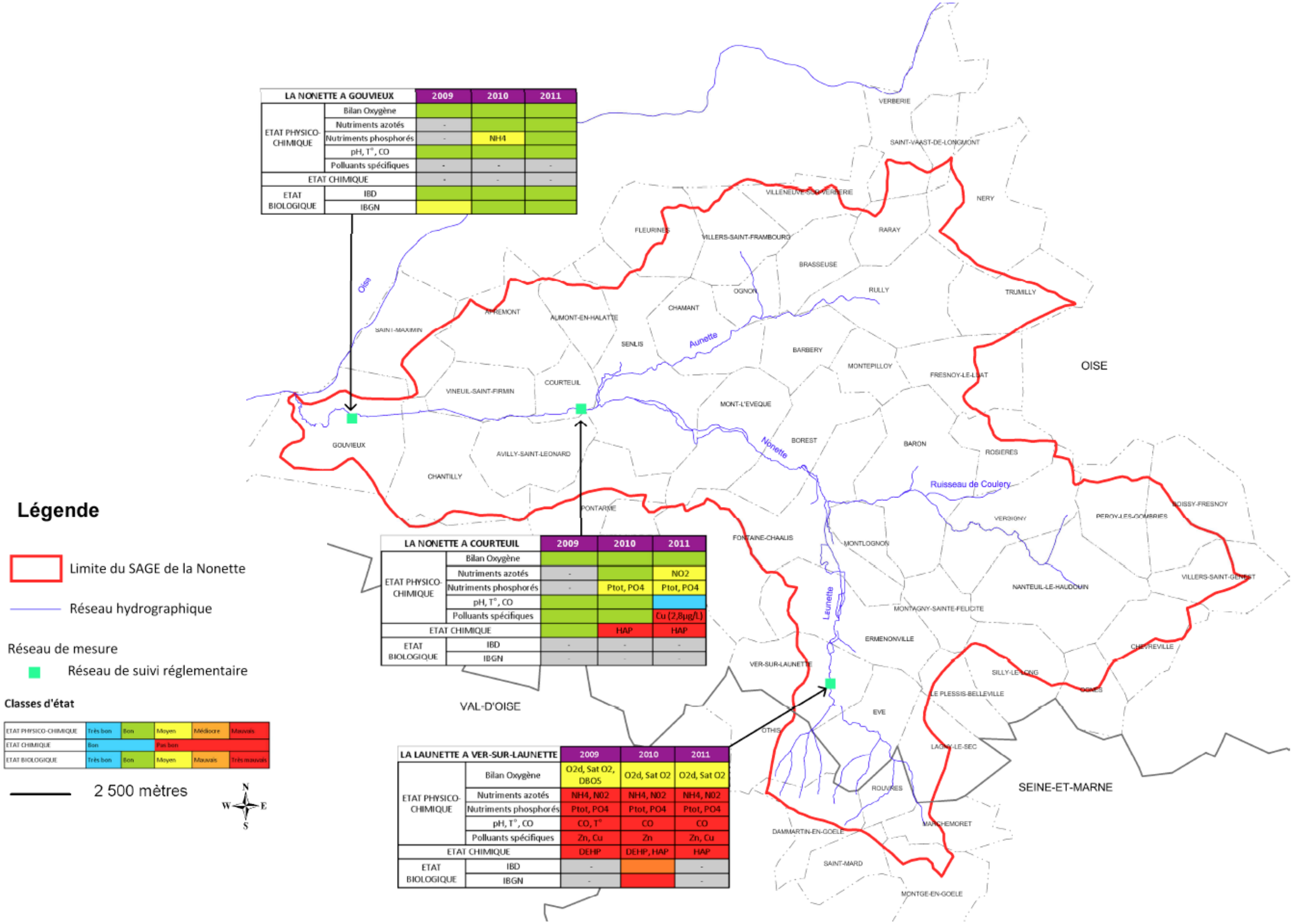
Suivant les récentes dispositions législatives relatives à la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et zones humides, et au regard des objectifs du SAGE de la Nonette, l'enjeu pour le PLU vise à :

- éviter le développement de boisements spontanés ou de culture dans ces zones à dominante humide,

- maîtriser l'usage des sols afin d'empêcher toute transformation susceptibles de remettre en cause l'équilibre biologique de ces milieux aquatiques particuliers.

Le Grand Canal vu depuis l'entrée Chantilly

Bilan du SAGE



VI - Etat initial de l'environnement

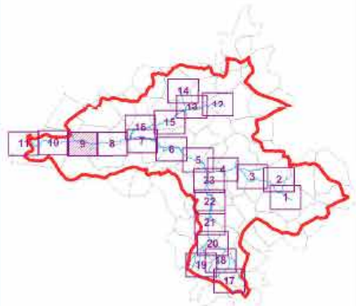
SAGE de la Nonette

Carte 3.9
Zones humides effectives de la Nonette et de ses affluents

Légende

- Limite du SAGE de la Nonette
- Limites régionales
- Réseau hydrographique

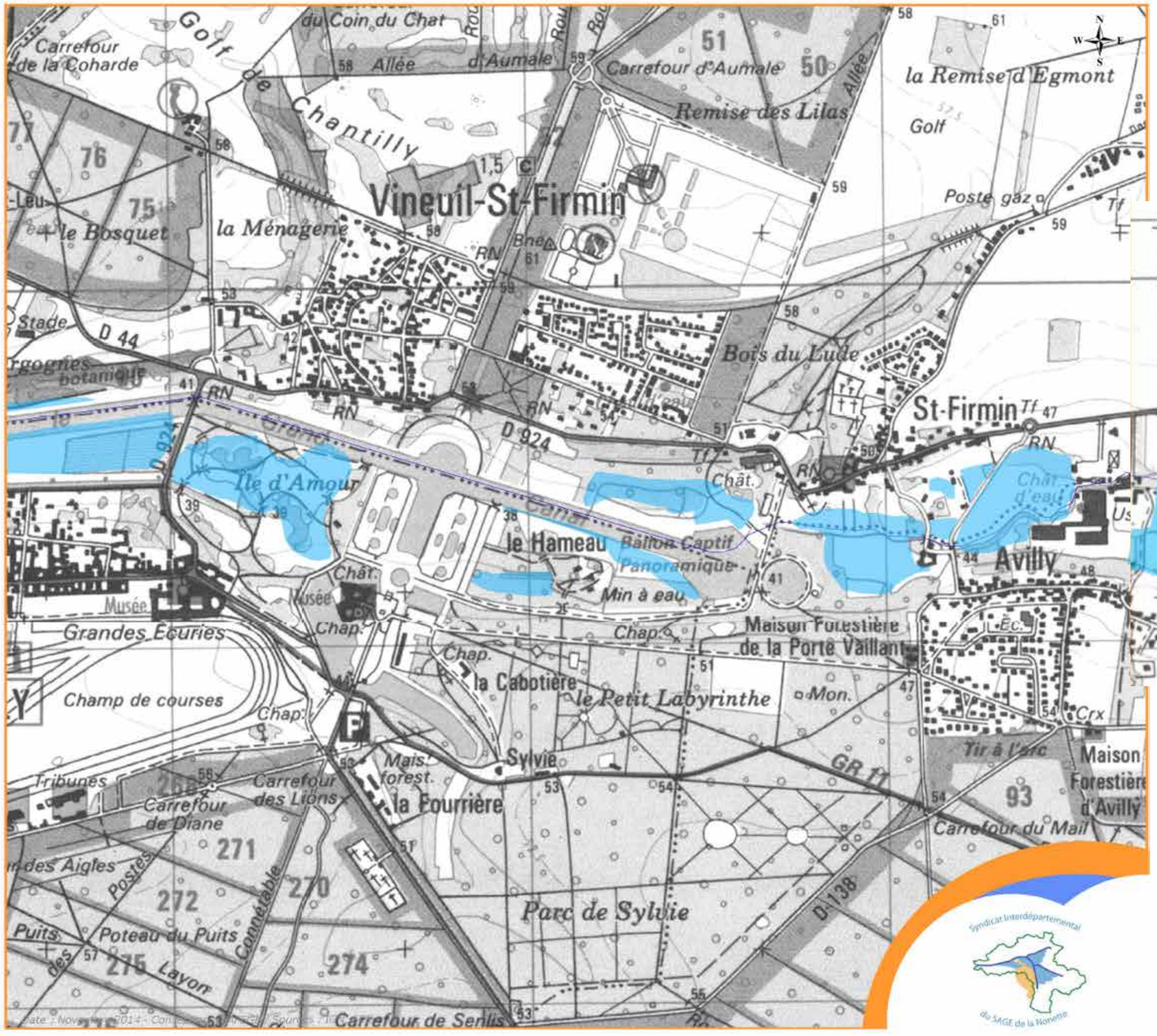
Atlas des zones humides
- Zones humides effectives



Liens avec le PAGD :
Dispositions : 35, 36, 37, 38, 39

Liens avec le règlement :
Règle : 2

200 m
Échelle : 1 / 10 000



La révision du SAGE a été approuvée en septembre 2015. Les dispositions du SAGE invitent à préserver les zones humides identifiées. Sur la commune, il s'agit principalement de terrains non urbanisés, à savoir des espaces boisés ou en herbes au bord de la Nonette et des fonds de jardins de propriétés bâties.

Il convient de rappeler que les documents d'urbanisme locaux (dont les PLU) doivent être compatibles avec le SDAGE et le SAGE.

La notion de compatibilité implique une absence de contradiction entre le contenu des documents d'urbanisme et celui du SDAGE et du SAGE.

Depuis 2014, le SAGE définit les zones humides comme étant à l'interface entre les milieux terrestres et aquatiques (eau douce ou marine) caractérisés par la présence plus ou moins continue d'eau. L'identification et la délimitation des zones humides reposent sur des critères liés à la végétation et/ou à un sol présentant des traces d'engorgement en eau (Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008).

Il convient d'adapter le découpage en zones qui sera proposé au PLU révisé à l'emprise de ces zones humides identifiées au SAGE.

Hydrologie

Bilan du SAGE de la Nonette adopté le 1er décembre 2015

Les objectifs de développement	*Leur traduction*	*Éléments à intégrer au PLU*
1 - Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines	La qualité physico-chimique de la Nonette est considérée comme mauvaise avec une teneur en nitrates élevée. La présence de nitrate dans l'eau est un indice de pollution d'origine agricole (engrais), urbaine (dysfonctionnement des réseaux assainissements) ou industrielle. L'amélioration de la qualité des eaux passe ainsi par **la réduction des pollutions ponctuelles et diffuses.** Le SAGE préconise notamment de : • Mieux **maîtriser les rejets d'eaux usées domestiques** à travers la réalisation du schéma directeur d'assainissement et renforcer le contrôle de l'assainissement non collectif en accompagnant les particuliers dans la mise aux normes de leur assainissement et en renforçant les compétences des SPANC • Améliorer le traitement de l'azote et du phosphore par une amélioration des systèmes d'assainissement collectif, et en réalisant un schéma d'assainissement collectif. • **Sensibiliser les industriels et les artisans à la réduction des émissions polluantes** en organisant des actions de communication et en assurant un suivi de la gestion des rejets • **Raisonner l'utilisation de produits phytosanitaires dans les cultures agricoles** (interdits en 2020 pour l'entretien des espaces verts publics) et améliorer le stockage des effluents d'élevages équins • Réaliser des **études sur les milieux naturels récepteurs** et inciter à la mise en place de zones enherbées le long des cours d'eau	Dans le PLU, le règlement devra **prévoir le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif de toute nouvelle construction.** Pour les eaux résiduaires industrielles: seuls les **effluents pré-épurés** pourront être rejetés dans le réseau public d'assainissement. **Encadrer l'activité agricole et l'activité hippique** qui favorisent la pollution des nappes en azotes et le surpâturage et le piétinement des berges et prairies humides. Les **milieux récepteurs des rejets traités** sont analysés de façon à être protégés par un zonage approprié.
2 -Protéger et restaurer les milieux naturels et aquatiques (cours d'eau, plans d'eau et zones humides) et mettre en valeur le patrimoine	La commune est concernée par des zones humides le long de la Nonette, qui sont des milieux fragiles à protéger, ou à restaurer en cas de dégradation. La protection et la restauration des milieux naturels passe notamment par la **préservation et la reconquête de ces zones humides.** Le SAGE préconise notamment de : • **Protéger et restaurer les zones humides et les milieux naturels et aquatiques** en améliorant la connaissance des milieux et des réservoirs biologiques et en les inscrivant dans le PLU • Réaliser un **inventaire des plans d'eau** pour limiter les transferts d'espèces vers le cours d'eau et limiter la création de nouveaux plans d'eau • **Sensibiliser les collectivités et les publics à la protection des milieux**, notamment en faisant découvrir les zones humides et en sensibilisant sur les espèces invasives	Les **zones humides effectives seront repérés et protégées par un zonage adapté** limitant toute imperméabilisation par le développement de l'urbanisation. **Préserver les abords des cours d'eau de l'urbanisation** et favoriser le développement d'une ripisylve adaptée au milieu. Sont interdits: toute nouvelle imperméabilisation à une distance minimale de 5 mètres des berges de cours d'eau, tout exhaussement et affouillement de cours d'eau (sauf exceptions), la plantation d'espèces végétales exotiques envahissantes. Favoriser les continuités écologiques piscicoles et sédimentaires sur le bassin versant de la Nonette. Le PLU pourra mettre en avant des projets d'aménagement touristiques des milieux naturels.
3 - Maîtriser les ruissellements et lutter contre les risques d'inondation	La Nonette ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation : l'inondation par débordement reste limitée. En revanche, Vineuil-Saint-Firmin peut être soumis à des aléas de remontée de nappe phréatique et de coulée de boue. La maîtrise des risques passe notamment par **une maîtrise de l'érosion des sols, une politique de gestion des eaux pluviales et des ouvrages hydrauliques.** Le SAGE préconise notamment de : • Limiter les risques de ruissellement et d'érosion en incitant à l'**adaptation des pratiques agricoles** et au **maintien en herbage de parcelles** et des zones enherbées • Sensibiliser les collectivités à la gestion des eaux pluviales à travers une **gestion des eaux pluviales à la parcelle**, une valorisation des techniques d'hydraulique douce, la récupération des eaux pluviales et la réalisation d'un schéma de gestion des eaux pluviales (repérer les zones sensibles, les zones nécessitant des installations de collecte/stockage/traitement)	Intégrer au projet d'aménagement la **limitation de l'imperméabilisation des sols** ou prévoir des mesures compensatoires. **Repérer les zones inondables ou zones de ruissellement afin d'éviter leur urbanisation ou aménagement**. **Intégrer la gestion des eaux pluviales au PLU** : réfléchir à un zonage pluvial et à une gestion des eaux pluviales à la parcelle, définir un débit de fuite et de pluie pour le dimensionnement des aménagements, proposer des solutions de collecte/stockage/traitement alternatifs aux bassins de rétention notamment dans les nouveaux projets d'aménagement.
4 - Garantir un équilibre quantitatif entre les usages et les milieux	La commune ne possède aucun point de captage d'eau potable. Le SAGE préconise de : • **Améliorer la connaissance sur l'état quantitatif des masses d'eau** • **Améliorer également la production et la distribution de l'eau potable**, notamment par la réalisation d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable, comprenant des diagnostics de la ressource en eau, de sa protection, et de ses ouvrages de production/traitement/distribution. • **Encourager aux économies d'eau,** à usage domestique, mais aussi au sein des bâtiments et espaces publics (programme d'actions pour les usages les plus importants, diagnostic de rénovation des bâtiments anciens, et sensibiliser les acteurs privés à ces pratiques, règles HQE)	Le développement urbain de Vineuil-saint-Firmin prévu dans le PLU doit être cohérent avec les **capacités de captage de la ressource en eau** du territoire. Les activités économiques (artisanales, agricoles, etc.) et de loisirs (golfique, etc.) peuvent être très consommatrice en eau, la commune peut envisager un programme d'action pour des économies d'usage.

LEGENDE :

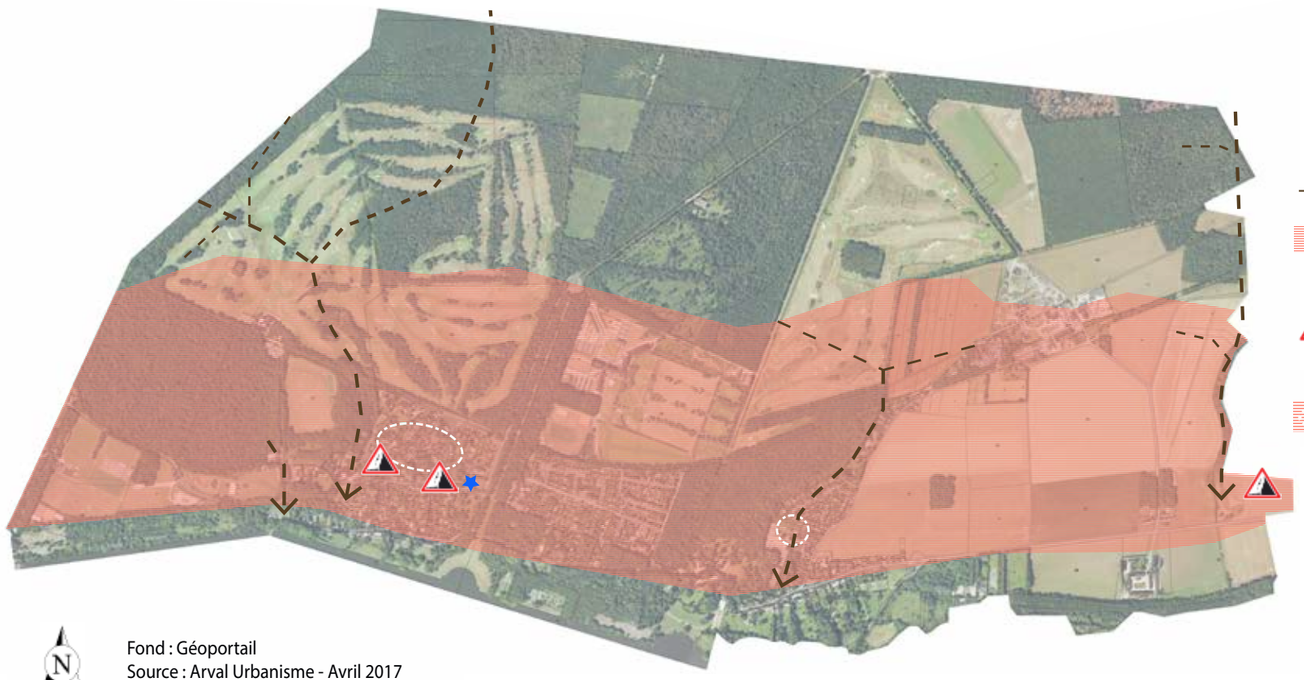
- Cours d'eau de la Nonette
- Nappe sub-affleurante
- Aléa très fort de remontée de nappe
- Aléa fort de remontée de nappe

Fond : Géoportail
Source : Arval Urbanisme - Avril 2017
d'après DDT Oise

RISQUES NATURELS :

D'après l'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise (ARNMO), le territoire communal est soumis à des aléas de risques naturels.

En effet, on note un risque très fort de remontée de nappe et de nappe sub-affleurante sur la commune, concernant une petite zone sud de la zone urbaine de Vineuil et touchant également une petite partie du village de Saint-Firmin ainsi que l'ensemble de l'ancien site Polytitan. Cet aléa est susceptible d'entraîner des inondations, d'autant que la commune est déjà concernée par un risque d'inondations par débordement de la Nonette.



LEGENDE :

- Principal talweg
- Aléa effondrement en masse et localisé fort

Cavité souterraine

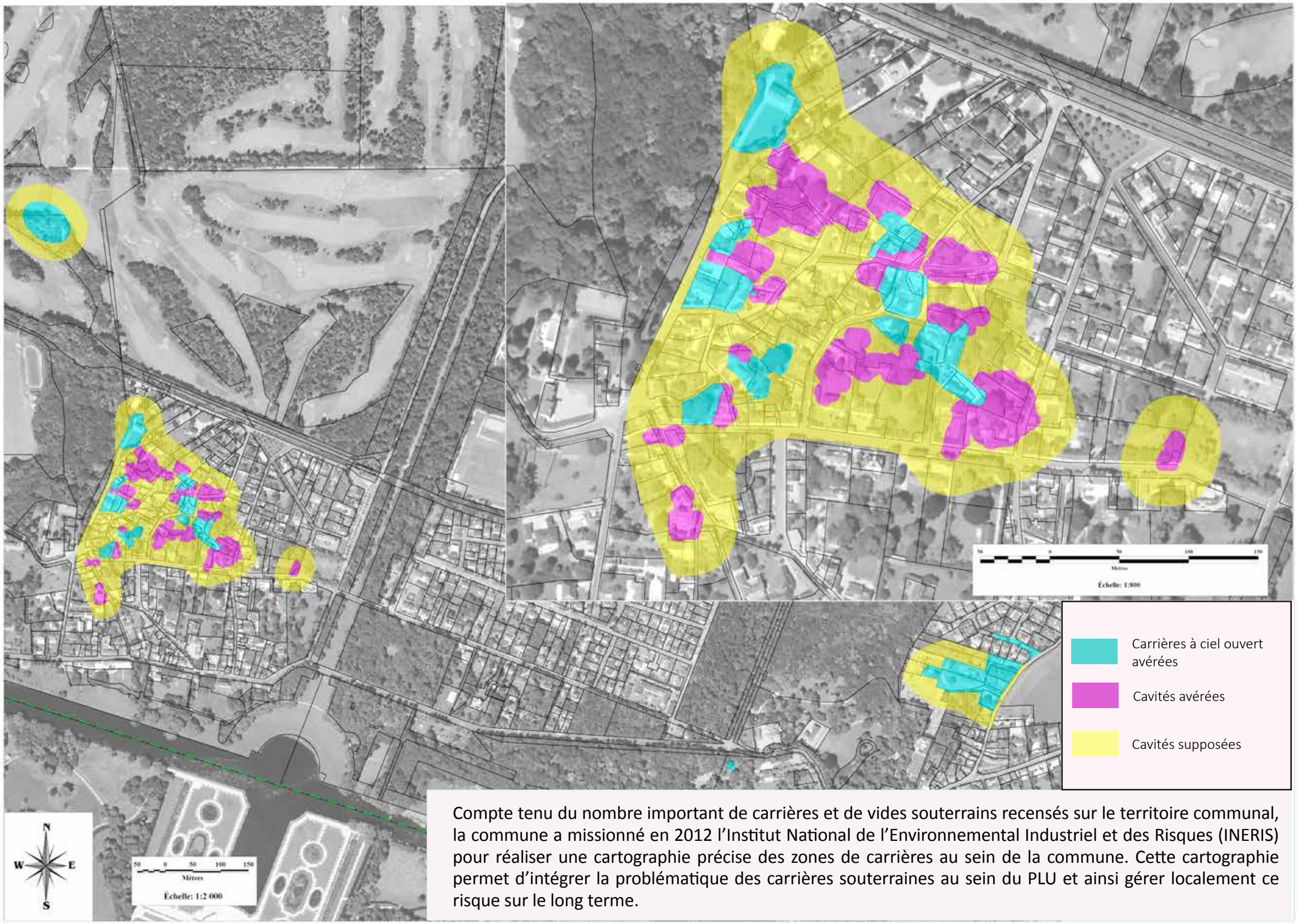
- Carrière
- Ouvrage civil
- Cavité souterraine indéterminée

Fond : Géoportail
Source : Arval Urbanisme - Avril 2017
d'après DDT Oise

On relève aussi des aléas d'effondrement liés à des carrières comblées ou à des cavités anthropiques (anciennes carrières). Ces risques se situent essentiellement :
- à l'ouest du Bourg de Vineuil entre la rue de la République et le délaissé ferroviaire,
- dans le bourg de Saint Firmin aux abords du cimetière.

Ces aléas ont,dans le PLU de 2014, d'une part fait l'objet d'un recensement et d'autre part donné lieu à des mesures règlementaires qui seront confirmées au PLU révisé. La prise en compte de ce risque naturel est donc convenablement gérée.

Document de référence sur l'emprise des zones de carrières



Compte tenu du nombre important de carrières et de vides souterrains recensés sur le territoire communal, la commune a missionné en 2012 l'Institut National de l'Environnemental Industriel et des Risques (INERIS) pour réaliser une cartographie précise des zones de carrières au sein de la commune. Cette cartographie permet d'intégrer la problématique des carrières souterraines au sein du PLU et ainsi gérer localement ce risque sur le long terme.

VI - Etat initial de l'environnement

Les risques naturels majeurs de coulées de boues sur le territoire :

Légende :

- Aléa très fort
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa faible à nul

Des aléas moyens de coulée de boue sont identifiés à lest de la commune, de la ferme du Courtillet jusqu'au niveau de la zone économique (non incluse). Le reste de la commune est concernée par des aléas faibles à très faibles. On note cependant la présence de quelques talwegs, emprise naturelle du ruissellement des eaux de pluie en direction de la vallée de la Nonette.

Le degré d'aléa retrait-gonflement des argiles est considéré comme faible le long de la vallée de la Nonette et au sud-est de la commune. Cet aléa touche une partie de la zone urbanisée de Saint-Firmin. Il est nul sur le reste de la commune .

Localisation des risques de retrait-gonflement des argiles :

Légende :

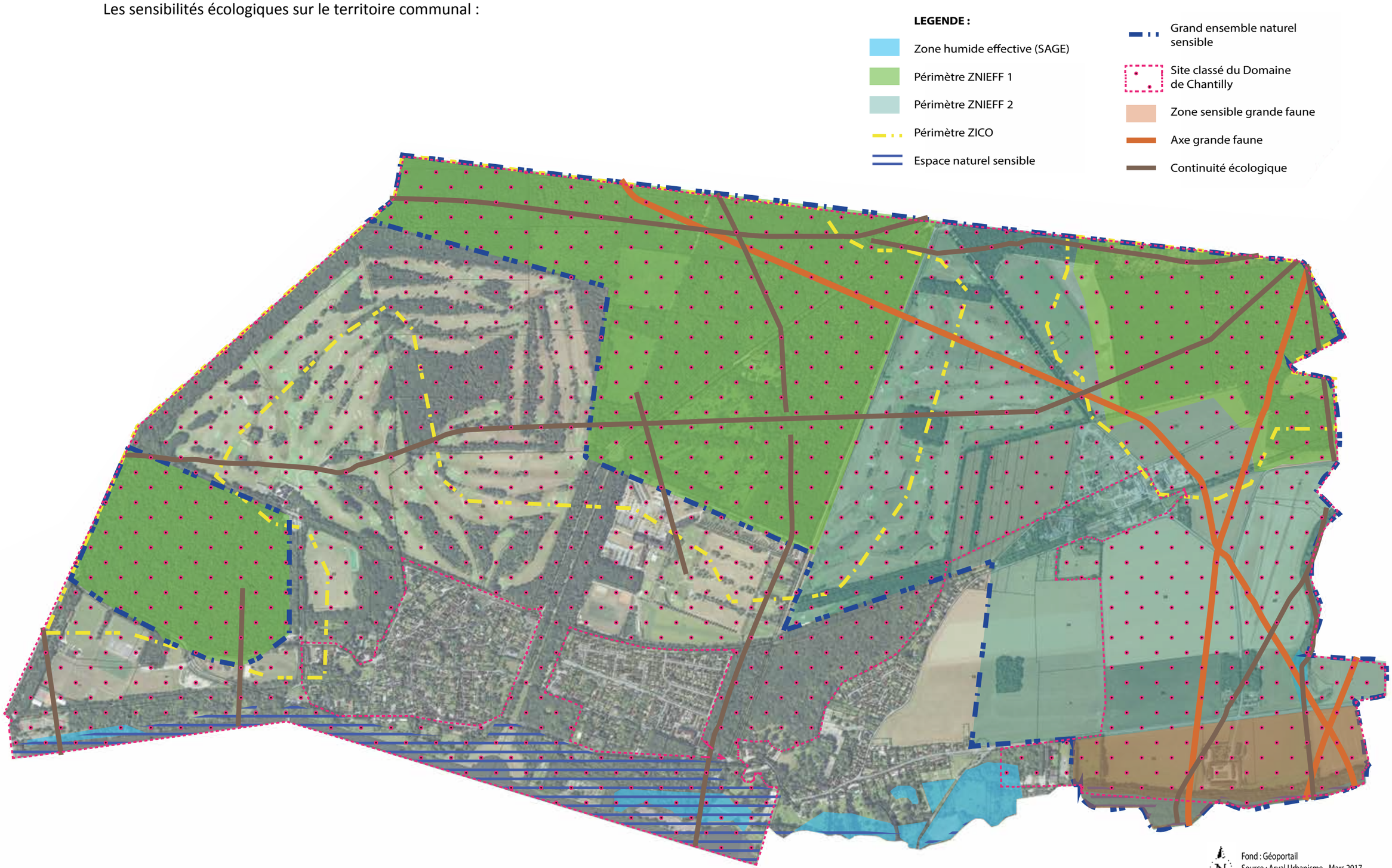
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

La commune de Vineuil-Saint-Firmin se situe au cœur d'une région dont la sensibilité environnementale est forte du fait de la présence de milieux essentiellement forestiers. Une grande partie du territoire est répertoriée en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, faunistique et Floristique (ZNIEFF). Les axes de passage de la grande faune et les continuités écologiques témoignent de la richesse de la faune et de la flore sur le territoire communal. Ces sensibilités font parties de la trame végétale et hydraulique.

LA TRAME VÉGÉTALE :

Le territoire de la vallée de la Nonette est le support de nombreuses continuités écologiques qui sont des structures paysagères, ayant pour fonction de relier les habitats naturels ou semi-naturels, les sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de vie sociale et de migration de la faune. Les corridors qui participent à la biodiversité, relient entre eux les grands massifs forestiers et des espaces boisés de moindre superficie, des zones humides, des prairies, etc.

Les sensibilités écologiques sur le territoire communal :



Sensibilités écologiques

Ces grands massifs forestiers, localisés sur la rive gauche de l'Oise et comprenant la forêt de Chantilly jusqu'à celle de Saint Gobain (Aisne), peuvent être considérés comme un écosystème forestier. Celui-ci s'étend sur une superficie de plus de 53 000 ha, au sein duquel vivent entre autres de nombreux cerfs. Cet écosystème de forêts, situé en plaine, est l'un des plus grands d'Europe sous climat tempéré. Il s'agit donc d'un patrimoine naturel exceptionnel à l'échelle européenne.

Cet écosystème forestier est à intégrer à travers les éléments de la trame végétale (dite aussi «trame verte»), définie par le Grenelle de l'Environnement, qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité à travers la préservation et la restauration des continuités écologiques.

La trame végétale est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent aux populations des espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

La trame végétale associée à la trame hydraulique (dite aussi «trame bleue») constitue ainsi un pilier de l'aménagement durable du territoire. Le Grenelle de l'environnement a fixé l'objectif de création d'une Trame Verte et Bleue nationale. Celle-ci doit être accompagnée au niveau régional par les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE). Depuis la loi NOTRe et la mise en place des nouvelles régions, ce document fait partie intégrante du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé en août 2020, regroupant également le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE), le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), le Plan Déchet et le Schéma régional intermodalité.

Sur le secteur, au moment des études menées jusqu'à l'arrêt du projet de PLU (avril 2019), il n'existait pas de SRCE, ni de SRCAE. Pour autant, il est utile de rappeler que le code de l'urbanisme (article L.101-2) indique que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs de préservation et remise en état des continuités écologiques.

Ses orientations doivent être retranscrites dans les documents de planification territoriale et par conséquent dans le PLU. La trame végétale s'articule également avec l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, parcs naturels régionaux, plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées, etc.) encadrés par la stratégie nationale de biodiversité 2011-2020. En complément de ces autres outils essentiellement fondés sur la connaissance et la protection d'espèces et d'espaces remarquables, la trame végétale permet de prendre en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire et en s'appuyant sur la biodiversité ordinaire.

Un corridor de milieux ouverts calcicoles à fonctionnalité réduite est présent sur la partie est du territoire, le traversant du nord au sud.

LA TRAME HYDRAULIQUE :

Vineuil-Saint-Firmin est également identifiée comme ayant une zone à dominante humide, suivant le cours d'eau de la Nonette qui longe la limite communale avec Chantilly au sud-ouest, et Avilly-Saint-Léonard au sud-est. Le SAGE de la Nonette a repéré les zones humides effectives présentes sur le territoire communal.

Depuis la mise en œuvre des lois Grenelle, et aux termes des dispositions du III de l'article L 371-1 du Code de l'Environnement, les zones humides font partie de la trame hydraulique. Cette dernière a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles en milieu rural.

Suivant les récentes dispositions législatives relatives à la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et zones humides, et au regard des objectifs du SAGE de la Nonette, il est recommandé d'éviter le développement de boisements spontanés ou de culture dans ces zones à dominante humide, et de maîtriser l'usage des sols afin d'empêcher toute transformation (nouveaux affouillements, remblais, valorisation humaine inappropriée, etc.) qui seraient susceptibles de remettre en cause l'équilibre biologique de ces milieux aquatiques particuliers. Il peut être considéré ici que le SAGE de la Nonette a clairement identifié les zones humides effectives et propose des mesures visant à leur bonne gestion.

La préservation de la biodiversité constitue un enjeu environnemental notable à Vineuil-Saint-Firmin.

LISTE DES ESPÈCES PATRIMONIALES NICHEUSES, HIVERNANTES OU MIGRATRICES DE LA FAUNE SAUVAGE OBSERVÉES SUR VINEUIL-SAINT-FIRMIN:

Il s'agit des espèces rares (niveau rare, très rare, exceptionnel) et/ou menacées (catégorie vulnérable, en danger, en danger critique d'extinction, disparue) ou déterminantes de ZNIEFF. **Liste classée par niveau décroissant de menace**. Les espèces protégées apparaissent en rouge. La dernière année où l'espèce a été observée est précisée en fin de ligne. Lorsque plusieurs communes sont sélectionnées, l'année est la plus récente toutes communes confondues.

Oiseaux 39/118

* **Bécassine des marais** (*Gallinago gallinago (L.)*) : Menacé (en danger) - Très rare - 1997
* **Cigogne blanche** (*Ciconia ciconia (L.)*) : Menacé (en danger) - Très rare - 2012
* **Fuligule milouin** (*Aythya ferina (L.)*) : Menacé (en danger) - Assez rare - 1997
* **Grive litorne** (*Turdus pilaris L.*) : Menacé (en danger) - Assez rare - 2010
* **Sarcelle d'été** (*Anas querquedula L.*) : Menacé (en danger) - Rare - 1997
* **Sarcelle d'hiver** (*Anas crecca L.*) : Menacé (en danger) - Rare - 1998
* **Canard chipeau** (*Anas strepera L.*) : Menacé (vulnérable) - Rare - 1997
* **Canard souchet** (*Anas clypeata L.*) : Menacé (vulnérable) - Rare - 2015
* **Fuligule morillon** (*Aythya fuligula (L.)*) : Menacé (vulnérable) - Assez rare - 1997
* **Gobemouche noir** (*Ficedula hypoleuca (Pallas)*) : Menacé (vulnérable) - Rare - 1995
* **Moineau friquet** (*Passer montanus (L.)*) : Menacé (vulnérable) - Assez commun - 2003
* **Petit Gravelot** (*Charadrius dubius (Scopoli)*) : Menacé (vulnérable) - Peu commun - 1997
* **Pouillot siffleur** (*Phylloscopus sibilatrix (Bechst.)*) : Menacé (vulnérable) - Assez rare - 2003
* **Tarier des prés** (*Saxicola rubetra (L.)*) : Menacé (vulnérable) - Assez rare - 1998
* **Vanneau huppé** (*Vanellus vanellus (L.)*) : Menacé (vulnérable) - Peu commun - 2011
* **Bondrée apivore** (*Pernis apivorus (L.)*) : Quasi menacé - Assez commun - 2016
* **Faucon hobereau** (*Falco subbuteo L.*) : Quasi menacé - Assez commun - 2015
* **Grèbe castagneux** (*Tachybaptus ruficollis (Pallas)*) : Quasi menacé - Assez commun - 2015
* **Pic noir** (*Dryocopus martius (L.)*) : Quasi menacé - - 2016
* **Rougequeue à front blanc** (*Phoenicurus phoenicurus (L.)*) : Quasi menacé - Peu commun - 2016
* **Canard colvert** (*Anas platyrhynchos L.*) : Non menacé (préoccupation mineure) - Assez commun - 2015
* **Foulque macroule** (*Fulica atra L.*) : Non menacé (préoccupation mineure) - Assez commun - 2015
* **Goéland argenté** (*Larus argentatus Pontropp*) : Non menacé (préoccupation mineure) - Indéterminé - 1997
* **Grèbe huppé** (*Podiceps cristatus (L.)*) : Non menacé (préoccupation mineure) - Assez commun - 2015
* **Héron cendré** (*Ardea cinerea L.*) : Non menacé (préoccupation mineure) - Peu commun - 2014
* **Martin-pêcheur d'Europe** (*Alcedo atthis (L.)*) : Non menacé (préoccupation mineure) - Assez commun - 2015
* **Pic mar** (*Dendrocopos medius (L.)*) : Non menacé (préoccupation mineure) - Peu commun - 2015
* **Sizerin flammé/cabaret** (*Carduelis flammea (L.)*) : Données insuffisantes - Exceptionnel - 2011
* **Bec-croisé des sapins** (*Loxia curvirostra L.*) : Evaluation de la menace non applicable - Exceptionnel - 1997
* **Bernache du Canada** (*Branta canadensis (L.)*) : Evaluation de la menace non applicable - Exceptionnel - 2015
* **Canard pilet** (*Anas acuta L.*) : Evaluation de la menace non applicable - Exceptionnel - 1997
* **Cygne chanteur** (*Cygnus cygnus (L.)*) : Evaluation de la menace non applicable - - 1997
* **Cygne tuberculé** (*Cygnus olor (Gmelin)*) : Evaluation de la menace non applicable - Assez commun - 2014
* **Oie cendrée** (*Anser anser (L.)*) : Evaluation de la menace non applicable - Très rare - 2012
* **Chevalier culblanc** (*Tringa ochropus L.*) : Non évalué - - 1997
* **Chevalier guignette** (*Actitis hypoleucos (L.)*) : Non évalué - Exceptionnel - 2014
* **Harle bièvre (Grand Harle)** (*Mergus merganser L.*) : Non évalué - - 1997
* **Pluvier doré** (*Pluvialis apricaria (L.)*) : Non évalué - - 2015
* **Grand Cormoran** (*Phalacrocorax carbo (L.)*) : - - 2011

Chauves-souris 0/2

Les groupes d'espèces n'apparaissent pas comme protégés mais toutes les espèces de chauves-souris sont toutefois protégées en Picardie

Aucune espèce recensée sur cette commune avec ce filtrage

Mammifères marins 0/0

Aucune espèce recensée sur cette commune avec ce filtrage

Autres mammifères 3/11

* **Martre** (*Martes martes Linnaeus 1758*) : Menacé (vulnérable) - Assez rare - 2009
* **Cerf élaphe** (*Cervus elaphus Linnaeus 1758*) : Quasi menacé - Assez rare - 2016
* **Tamia de Sibérie** (*Tamias sibiricus Laxmann 1769*) : Evaluation de la menace non applicable - Très rare - 2015

Batraciens 1/4

* **Alyte accoucheur** (*Alytes obstetricans (Laurenti 1768)*) : Non menacé (préoccupation mineure) - Assez commun - 2014

Reptiles 0/0

Aucune espèce recensée sur cette commune avec ce filtrage

Odonates 0/0

Aucune espèce recensée sur cette commune avec ce filtrage

Papillons 0/0

Aucune espèce recensée sur cette commune avec ce filtrage

Autres insectes 0/0

Aucune espèce recensée sur cette commune avec ce filtrage

Poissons 0/2

Aucune espèce recensée sur cette commune avec ce filtrage

Araignées 0/2

Aucune espèce recensée sur cette commune avec ce filtrage

Mollusques 0/0

Aucune espèce recensée sur cette commune avec ce filtrage

Crustacés 0/0

Aucune espèce recensée sur cette commune avec ce filtrage

Source : Picardie.developpement-durable.gouv.fr

Bec-croisé des sapins

Pic noir

Alyte accoucheur

LISTE DES ESPÈCES PATRIMONIALES DE PLANTES VASCULAIRES OBSERVÉES SUR VINEUIL-SAINT-FIRMIN :

Il s'agit des espèces rares (niveau rare, très rare, exceptionnel) et/ou menacées (catégorie vulnérable, en danger, en danger critique d'extinction, disparue).Liste classée par niveau décroissant de menace. Il n'y a pas d'espèces protégées sur la commune de Vineuil-Saint-Firmin.

nb espèces affichées **7/181**

* **Doronic à feuilles de plantain** (*Doronicum plantagineum L.*) Menacé (vulnérable) - Très rare
* **Œillet prolifère ; Tunique prolifère** (*Petrorhagia prolifera (L.) P.W. Ball et Heywood*) Quasi menacé - Rare
* **Scirpe glauque ; Jonc des chaisiers glauque** (*Schoenoplectus tabernaemontani (C.C. Gmel.) Palla*) Quasi menacé - Rare
* **Œillet velu** (*Dianthus armeria L.*) Quasi menacé - Rare
* **Jonquille sauvage** (*Narcissus pseudonarcissus L. subsp. pseudonarcissus*) Quasi menacé - Assez rare
* **Laîche écartée** (*Carex divulsa Stokes subsp. divulsa*) Non menacé (préoccupation mineure) - Rare
* **Bugle de Genève** (*Ajuga genevensis L.*) Non menacé (préoccupation mineure) - Assez rarepour ce filtrage

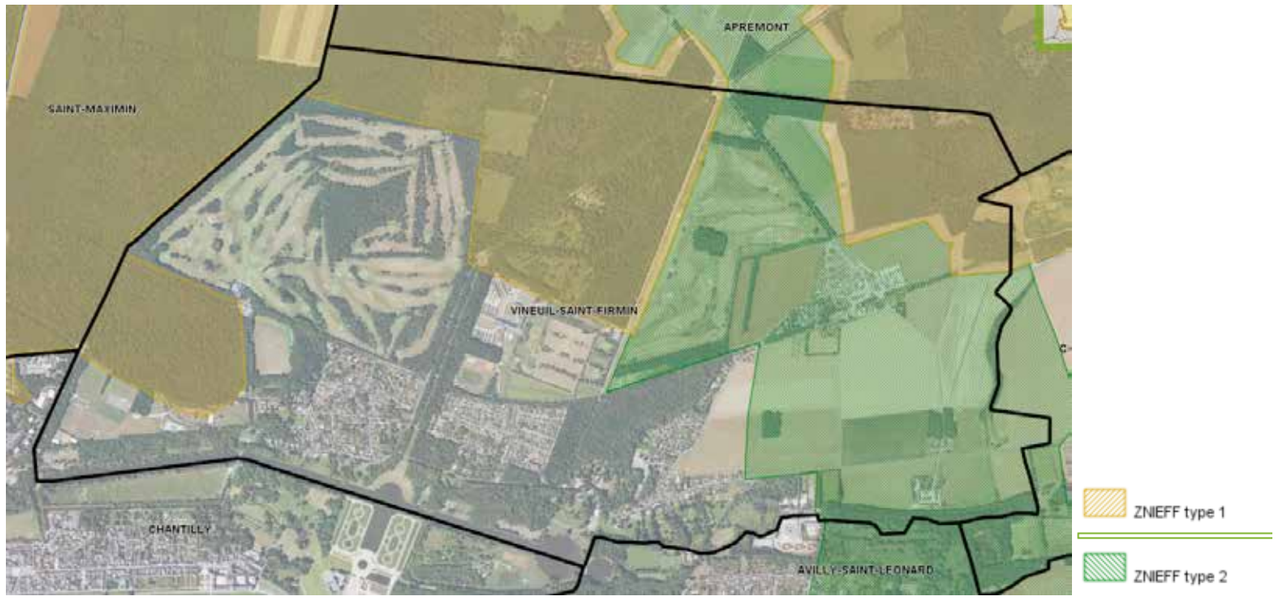
Oeillet velu

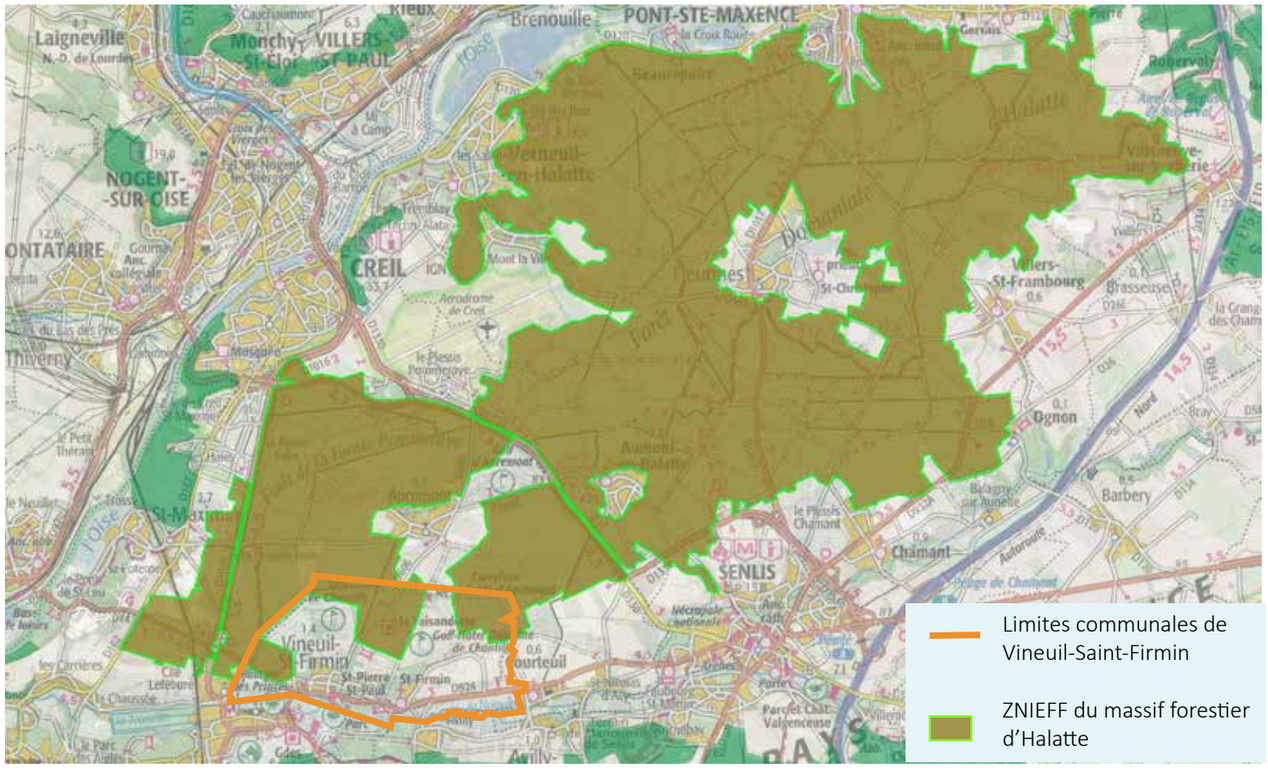
Jonquilles sauvages
Responsabilié du PNR

Bugles de Genève

Doronic à feuilles de plantain
Responsabilié du PNR

ZNIEFF sur le territoire communal :





ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

Au nord de la commune se trouve le massif forestier d'Halatte, répertorié comme ZNIEFF de type 1 (en jaune foncé) d'une superficie de 7 950 hectares, réparti sur 19 communes de l'Oise. Ce massif s'étend en rive gauche de l'Oise, sur la bordure septentrionale du plateau du Valois. La ZNIEFF est composée à 70% de chênaies-chamaies et 10% de chênaies acidiphiles, pour un total de surface boisée de 85%.

Sur cet espace, plusieurs habitats remarquables, rares et menacés en Europe, sont inscrits à la directive «habitats» de l'Union Européeenne. Les habitats abritent un bon nombre d'espèces végétales et animales de très grande valeur patrimoniale, tel que la Bécasse des bois (menacée à l'échelle de la Picardie), la Bécassine des marais ou encore le cerf élaphe. L'intérêt élevé de l'avifaune a permis la reconnaissance du massif en tant que Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), au titre de la directive «Oiseaux» de l'Union Européenne, au sein de l'ensemble écologique dit des Trois Forêts.

Cependant le massif forestier d'Halatte est impacté par plusieurs facteurs qui menacent la zone. En effet, les pelouses et lisières calcicoles ainsi que les groupements pionniers sur sables tendent à disparaître sous l'avancée des milieux sylvatiques. De même les intrusions humaines dans certains sites souterrains perturbent la quiétude hivernale des populations de chauve-souris.

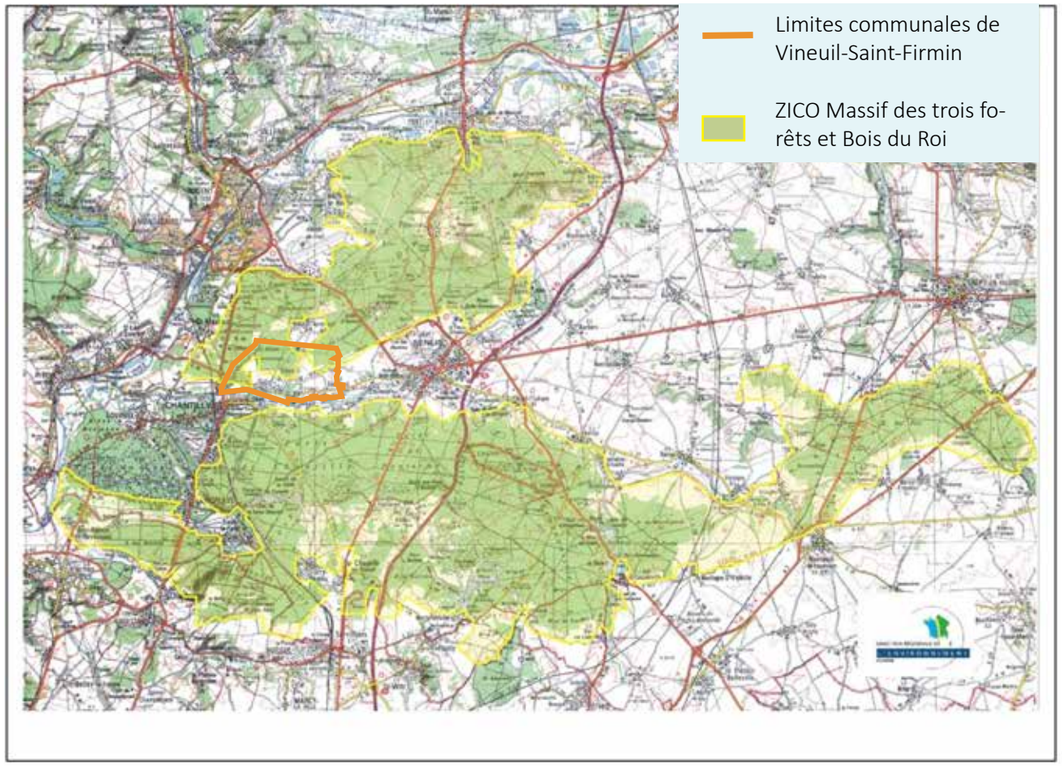
Afin de remédier à ces nuisances, il est préconisé d'installer de fortes grilles à l'entrée des grottes, ainsi que de réaliser des coupes circonstanciées des broussailles envahissantes afin de conserver une héliophilie indispensable aux groupements.

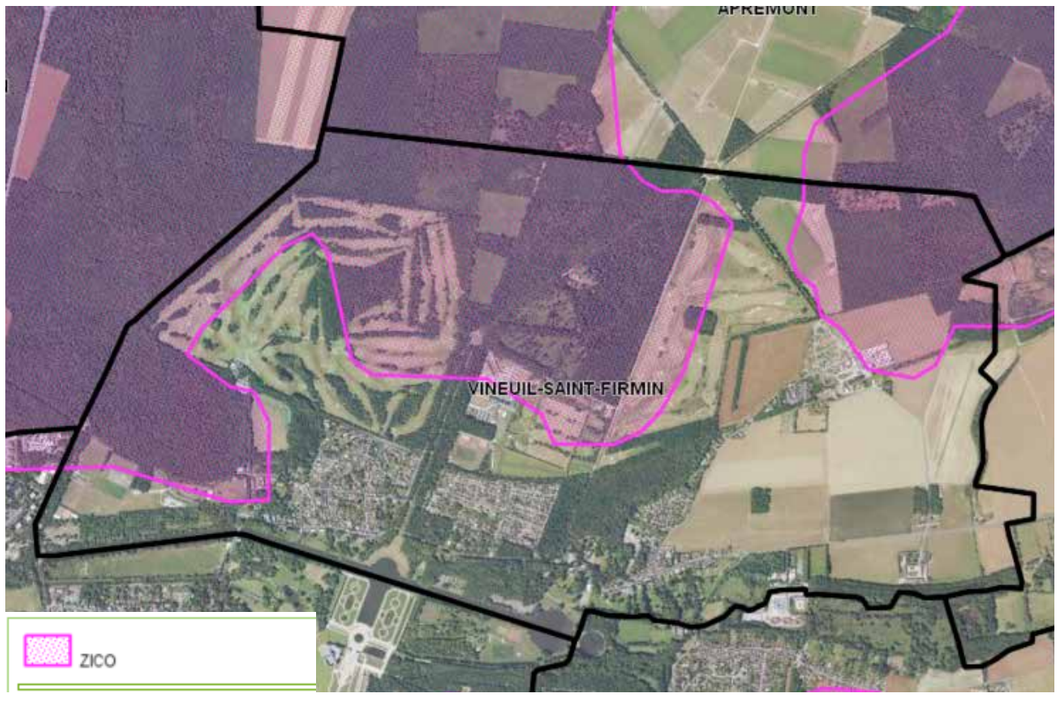
La ZNIEFF de type 1 occupe une emprise de 210 ha soit 27 % du territoire communal, ce qui représente 2,6 % de la superficie totale de la ZNIEFF.

Un périmètre de ZNIEFF de type 2 (en vert) est présent à l'est du territoire communal. Il s'agit du site d'échange interforestier d'Halatte/Chantilly, marqué par le passage de grands mammifères entre les deux massifs forestiers via le fond de vallée de la Nonnette
La zone représente 458 ha répartis sur Vineuil-Saint-Firmin et Avilly-Saint-Léonard.
A signaler que plusieurs parties urbanisées de la commune sont concernés par cette ZNIEFF : la zone d'activités de la scierie, le terrain de golf, la ferme du Courtillet et ses anciennes habitations agricoles; ainsi qu'une partie du plateau cultivé.

L'objectif de l'inventaire des ZNIEFF est la constitution d'une base de connaissance permanente des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse des écosystèmes, soit sur la présence d'espèces floristiques ou faunistiques rares et menacées. Cet inventaire est accessible à tous et consultable avant tout projet afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter autant que possible que certains enjeux environnementaux ne soient révélés trop tardivement.

ZICO autour du territoire communal :





Il permet ainsi une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Cet inventaire n'a pas de portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité, ni sur les activités humaines (agriculture, chasse, pêche,...) qui peuvent continuer à s'y exercer sous réserve du respect de la législation sur les espèces protégées.
Toutefois, la circulaire du 10 octobre 1989 concernant la préservation de certains espaces et milieux littoraux recommande la prise en compte des ZNIEFF de type I pour la définition des milieux qui doivent être protégés.

Une jurisprudence maintenant étoffée rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. Mais sa présence est un élément révélateur d'un intérêt biologique certain et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels. L'article L411-1 du code de l'Environnement rend possible l'obligation de réaliser une étude d'incidence faune/flore dès lors qu'un projet serait envisagé dans un périmètre de ZNIEFF ou autres périmètres présentant un intérêt écologique.

ZONE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE POUR LES OISEAUX (ZICO) DU MASSIF DES TROIS FORÊTS ET BOIS DU ROI

Le périmètre de ZICO du Massif des trois forêts et Bois du Roi s'étend sur le périmètre de ZNIEFF et au delà, englobant une partie du une partie du site du Dolce et de la scierie. Il est justifié par la présence d'une avifaune composée d'espèces rares à menacées qui viennent nicher, hiverner ou utiliser ce lieu comme étape dans leur parcours migratoire.

Il s'agit notamment du Busard Saint Martin, Pic mar, Pic noir, Faucon émerillon, Milan noir... Le Conservatoire des Sites Naturels de Picardie recommande des coupes circonstanciées des buissons envahissants, en dehors de la période de reproduction, afin d'enrayer la dégradation des pelouses et landes, et de conserver les clairières, les futaies claires ou les vieux arbres sénescents ou morts.

Espèces	Nicheur	Migrateur	Hivernant
Blongios nain	X		
Cigogne blanche		X	
Bondrée apivore	X		
Milan noir		X	
Busard Saint-Martin	X		X
Balbuzard pêcheur		X	
Faucon émerillon		X	
Grue cendrée		X	
Engoulevent d'Europe	X		
Martin pêcheur d'Europe	X		X
Pic noir	X		
Pic mar	**X**		
Alouette lulu	X		
Pie-grièche écorcheur	X		

LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Quelques continuités écologiques sont répertoriées sur le territoire communal permettant des échanges biologiques entre les forêts de Chantilly, de la Basse Pommeraie et le Bois de Lieutenant.
Il est donc primordial de les considérer dans leur ensemble et non de manière isolée, les animaux notamment les grands cervidés utilisant la totalité de ces espaces afin de pouvoir relier les différents massifs forestiers.

Une solidarité territoriale pour les différents corridors écologiques s'impose par conséquent. Il convient également de prendre en compte la problématique de la petite faune. En effet, la commune de Vineuil-Saint-Firmin est concernée par la présence de corridors de déplacements de batraciens. Ces derniers nécessitent parfois l'installation de dispositifs leur permettant la traversée des routes les plus importantes entre leur site de reproduction printanier et les zones boisées les hébergeant le reste de l'année.

ESPACE NATUREL SENSIBLE ET GRAND ENSEMBLE NATUREL SENSIBLE :

La commune de Vineuil-Saint-Firmin est, par ailleurs, concernée par un Espace Naturel Sensible d'intérêt local de faible emprise, le site boisé du «corridor de la vallée de la Nonette». Le territoire communal est également concerné par deux Grands Ensemble Naturels Sensibles (GENS) :

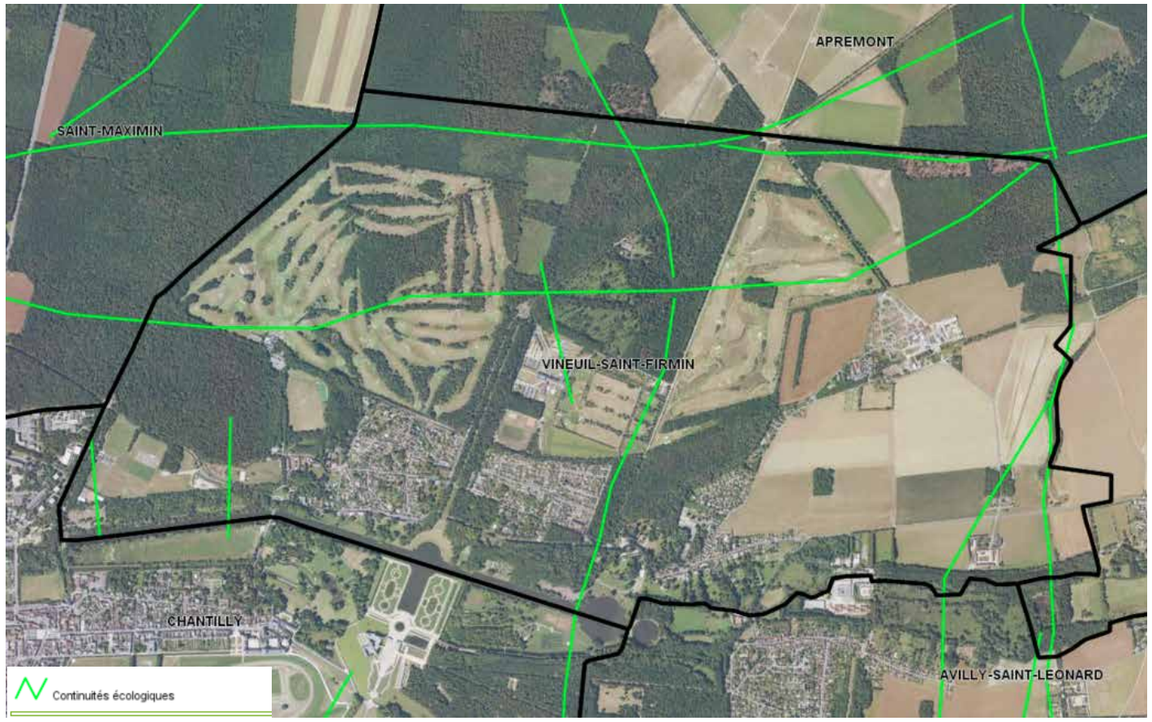
- «Landes et milieux boisés d'Ermenonville et de Chantilly» d'intérêt départemental,
- «Massif forestier d'Halatte» d'intérêt local.

Ces derniers sont répertoriés au schéma départemental des ENS approuvé par le Conseil Général en 2008 et modifié en 2011. Ce Schéma a été établi en partenariat avec le Conservatoire des espaces naturels sensibles de Picardie, l'Office national des forêts (ONF) et le Parc naturel régional (PNR) Oise Pays de France.

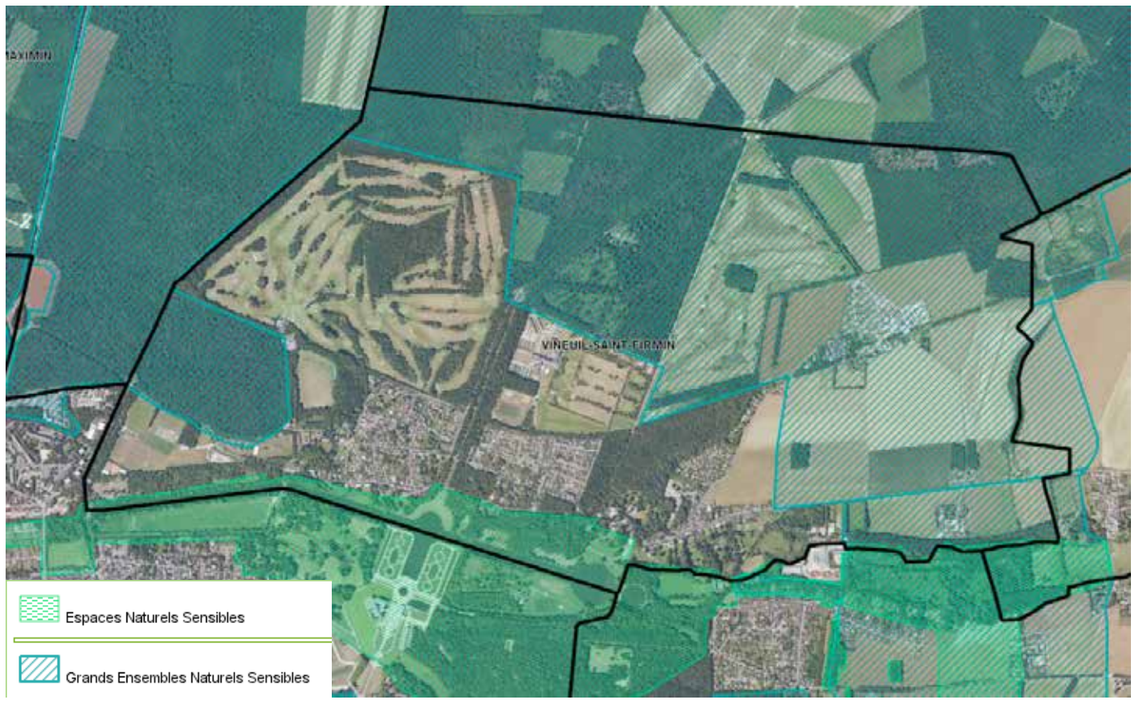
Les ENS et GENS relèvent d'une action portée par le Conseil Départemental de l'Oise visant à préserver des milieux naturels présentant une grande sensibilité écologique (faune et flore), paysagère et sur lesquels pèsent des menaces fortes, plus ou moins avérées. Ces espaces doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme. Sur ces espaces le Conseil Départemental a la possibilité d'intervenir sur le foncier de ce secteur.

A noter que la commune n'est pas directement concernée par un site Natura 2000. Toutefois, le site Natura 2000 «Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville», touche le territoire voisin d'Avilly-Saint-Léonard au sud (classé au titre de la directive Oiseaux) et le Petit Thérain, Verneuil en Halatte et Aumont-en-Halatte au nord (classé au titre de la directive Habitats).

Continuités écologiques identifiées sur la commune :

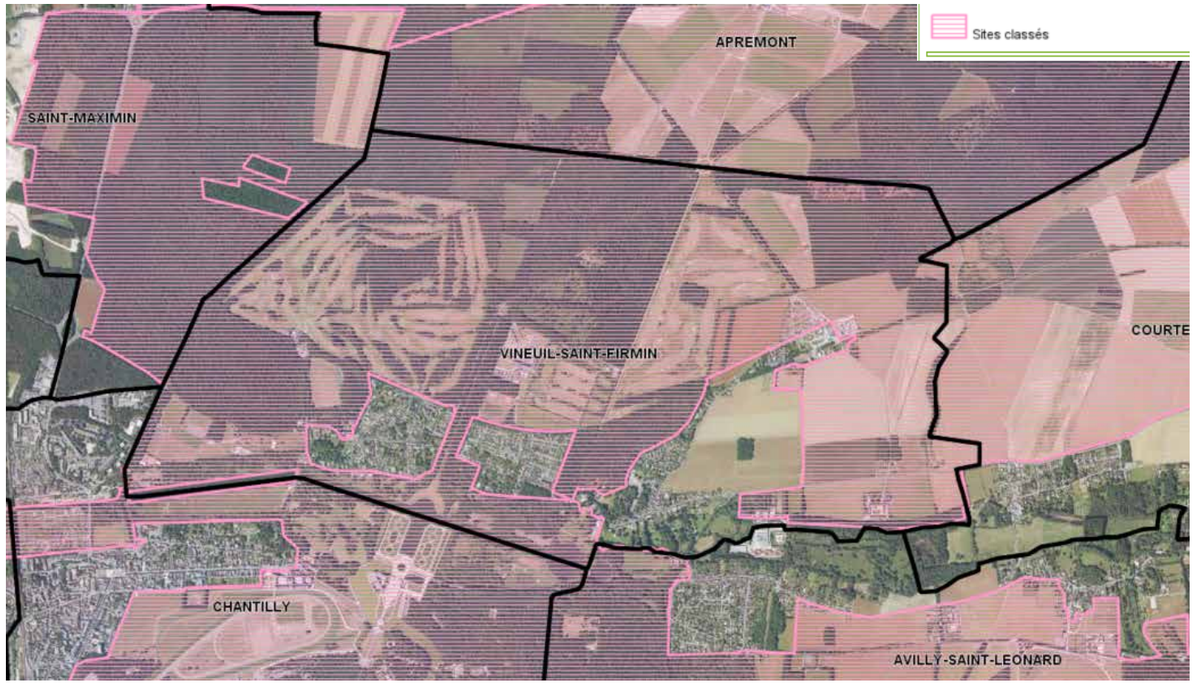


Espaces naturels sensibles sur le territoire communal :

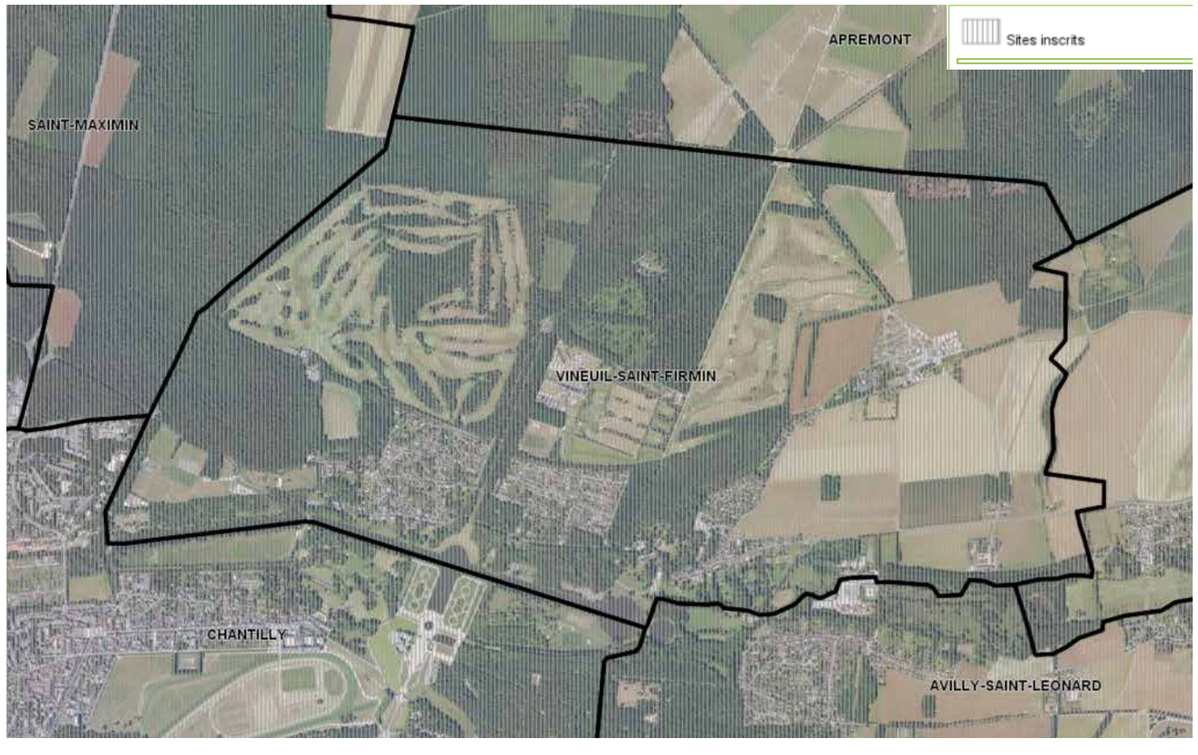


VI - Etat initial de l'environnement

Le périmètre de site classé du domaine de Chantilly sur la commune :



Le site inscrit de la Vallée de la Nonette sur la commune :



SITE INSCRIT ET SITE CLASSÉ :

L'ensemble du territoire communal figure dans le site inscrit de la vallée de la Nonette (arrêté du 6 février 1970) qui s'étend sur 50 000 ha environ et 49 communes. La richesse naturelle et architecturale, l'intérêt historique et culturel sont parmi les principaux atouts de cette région, qui pourrait tirer profit de sa proximité avec la région parisienne.

Ce site inscrit résulte du besoin de mettre en place une protection cohérente dans la région de Senlis eu égard notamment à la dispersion des espaces déjà protégés sans pour autant avoir une vision globale sur les problèmes d'aménagement, de mise en valeur et de protection de cet espace de qualité proche de la région parisienne.

L'inscription à l'inventaire des sites constitue une garantie minimale de protection. Elle impose aux maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'architecte des bâtiments de France émet un avis sur les projets de construction et d'aménagement.

La majeure partie du territoire communal fait également partie du site classé du domaine de Chantilly. Réparti sur 7830 hectares pour son grand intérêt sur le plan paysager, historique, architectural, récréatif et touristique, il contribue à assurer la jonction avec les sites de la forêt d'Halatte et d'Ermenonville pour former le massif des Trois Forêts.
Le périmètre du site classé est actuellement en cours de révision. Les extensions potentielles du périmètre du Domaine de Chantilly inclurait des parcelles agricoles à l'est de la commune de Vineuil-Saint-Firmin. Ce nouveau périmètre envisagé n'a pas encore été définitivement validé.

Dans ce site classé, les projets d'aménagement et de construction sont soumis à l'avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS).

La globalité de ces secteurs à forte sensibilité environnementale est à prendre en compte dans le PLU. Aussi, il conviendra de s'interroger sur le classement des terrains selon leur affectation actuelle (bois, terres agricoles, bâti,..), en veillant à satisfaire aux nécessités de continuités biologiques à l'échelle supra communale.
Là encore, les orientations du PLU visent à préserver ces espaces de toute évolution inadaptée au regard de cette sensibilité environnementale en les inscrivant autant que possible en zone naturelle.

VI - Etat initial de l'environnement

Espaces agricoles

7.1 – Préserver les espaces agricoles et leur vocation
7.2 – Accompagner les agriculteurs dans des pratiques favorisant la biodiversité et les continuités notamment herbacées
14.1 – Agir sur les enjeux agricoles spécifiques du territoire
14.2 – Accompagner et valoriser des projets de construction qualitatifs
32.1 – Encourager et accompagner les exploitants agricoles

Espaces boisés

6.1 - Préserver l'intégrité et la fonctionnalité interne des espaces boisés et leurs lisières
6.3 - Favoriser la biodiversité dans les espaces boisés
14.2 – Accompagner et valoriser des projets de construction qualitatifs
23.1 – Préserver les grandes structures paysagères du territoire et poursuivre les démarches à l'échelle des unités paysagères
32.2 – Encourager et accompagner les forestiers et les entreprises de la filière bois

Corridors relictuels :

Limites perméables

Limites contraintes par des éléments infranchissables

Liaisons relictuelles

Infrastructures linéaires fragmentantes

6.2 - Préserver voire restaurer les corridors écologiques intra et inter forestiers

Fonds de vallées

Réseau hydrographique

8.1 - Préserver les éléments du réseau des « milieux aquatiques et humides »
23.1 – Préserver les grandes structures paysagères du territoire et poursuivre les démarches à l'échelle des unités paysagères

Sites d'intérêt écologique

1.2- Proposer une contractualisation aux propriétaires et gestionnaires des sites d'intérêt écologique
1.3 - Proposer des mesures foncières ou réglementaires pour préserver les sites d'intérêt majeur et/ou les plus menacés

Sites d'intérêt géologique

5.1 – Renforcer la connaissance et préserver le patrimoine géologique le plus remarquable

Zones d'enjeu pour l'exploitation à ciel ouvert des ressources minérales

22.2 - Exploiter les ressources minérales dans le respect des enjeux du territoire

Espaces à vocation hippique

7.3 – Préserver et renforcer les milieux ouverts non agricoles
14.2 – Accompagner et valoriser des projets de construction qualitatifs
15.1 - Participer au maintien de l'activité hippique « courses » et à sa valorisation au cœur du territoire

Parcs de loisirs et Golfs

7.3 – Préserver et renforcer les milieux ouverts non agricoles

Zones d'intérêt et de sensibilité paysagère

23.1 – Préserver les grandes structures paysagères du territoire et poursuivre les démarches à l'échelle des unités paysagères
23.3 - Préserver et valoriser les relations visuelles structurantes et les axes de découvertes

Grands domaines patrimoniaux

24.5 - Maîtriser l'évolution des Grands Domaines patrimoniaux

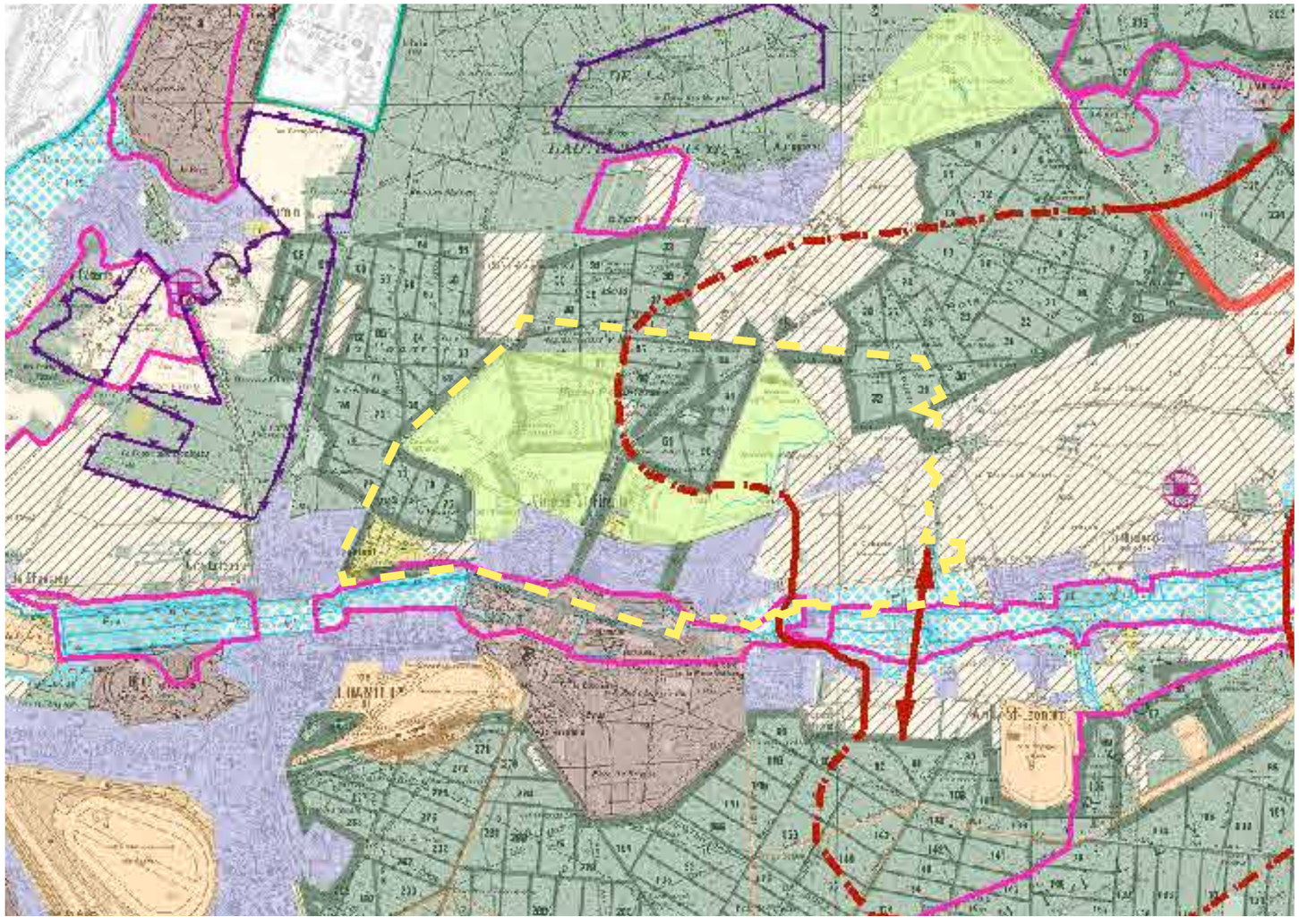
Enveloppes urbaines

7.1 – Préserver les espaces agricoles et leur vocation
9.2 – Maîtriser l'étalement urbain
13.1 – Accompagner un aménagement économique qualitatif du territoire
25.1 - Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis
25.2 - Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine
25.3 - Promouvoir un urbanisme sobre en énergie

Tissus diffus

9.2 – Maîtriser l'étalement urbain

EXTRAIT DU PLAN DE RÉFÉRENCE DE LA CHARTE DU PNR OISE - PAYS DE FRANCE



LA CHARTE DU PNR OISE-PAYS DE FRANCE :

La nouvelle charte du Parc Naturel Régional (PNR) Oise-Pays de France fixe, pour les douze ans à venir, quatre grandes priorités pour les communes qui le composent:
- Préserver la biodiversité et garantir le fonctionnement des espaces naturels.
- Anticiper le changement climatique et proposer un aménagement du territoire économe en espace et en ressources, porteur d'un développement dynamique.
- Construire un territoire harmonieux et durable, porteur de nouveaux modes de vivre ensemble.
- Impliquer les habitants et les acteurs pour des comportements responsables.

Les principales orientations de la charte concernant la commune de Vineuil-Saint-Firmin sont identifiées sur la cartographie ci-dessus.

Le PLU devra être compatible avec les orientations de la charte du Parc, une fois celle-ci applicable.

Chemins forestiers au cœur du domaine de Chantilly.

Espace de patûre pour les chevaux (Horse Club organisant des balades à cheval à Chantilly).

Les boisements liés à la Nonette bordant le sud du territoire

Des jardins potagers aménagés au sud de la rue de Senlis, dans la zone humide identifiée au SAGE

DIAGNOSTIC DES BOISEMENTS :

La forêt structure le paysage communal et occupe la majeure partie de celui-ci. Le secteur entre Senlis et Chantilly forme un point de convergence entre la forêt d'Halatte au nord et la forêt de Chantilly au sud, constituant le Massif des Trois Forêts (Chantilly, Halatte et Ermenonville). L'espace forestier est constituée du Bois de la Basse Pommeraye et du Bois Bonnard au nord de la voie verte, et du Bois du Ludde/Bois coupé et du Bois Bosquet au sud. Ces nombreux massifs forestiers induisent un paysage relativement fermé. L'espace agricole à l'est, représente tout de même presque 20% du territoire.

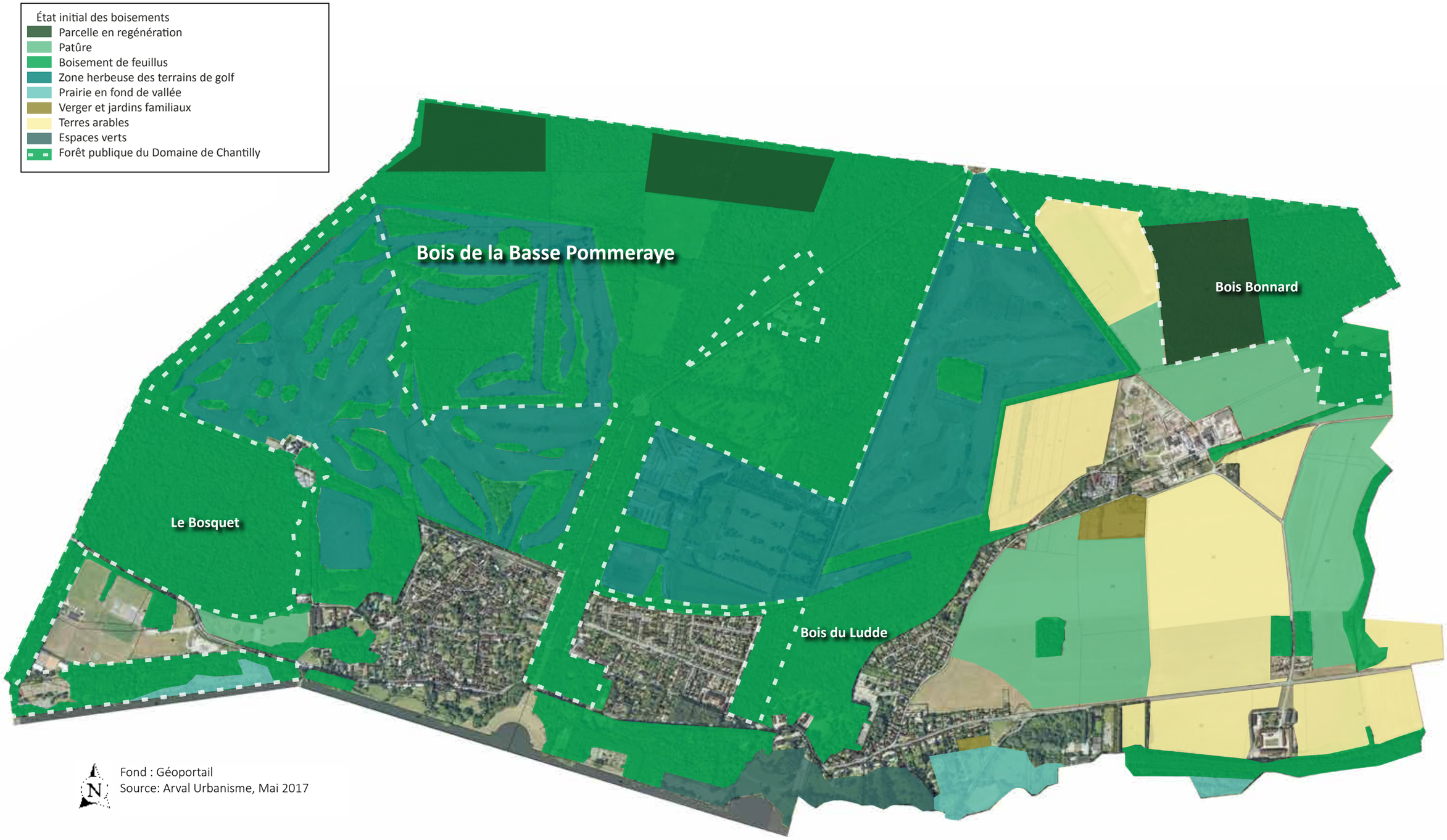
Le Bois du Ludde marque la séparation entre les entités urbanisées de Vineuil et de Saint-Firmin. Le Bois de la Basse Pommeraye fait partie du massif forestier d'Halatte qui est principalement constitué de feuillus (des chênes et hêtres pour la plupart). Quelques parcelles sont en cours de regénération. L'installation des deux golfs tend à induire un cloisonnement de l'espace.

Les boisements font majoritairement partie de la forêt du domaine de Chantilly appartenant à l'Institut de France, dont la gestion est confiée à l'Office National des Forêts (ONF). La gestion de la forêt est encadrée par un plan d'aménagement sur la période 2005-2020. L'objectif principal de ce plan est de régénérer 15% de la surface totale du massif forestier, en réduisant la place du Chêne pédonculé au profit du chêne sessile. Les peuplements régénérés en priorité sont les anciens taillis sous futaie, les taillis très pauvres et les futaies résineuses mûres.

Bien que les activités hippiques ne soient pas pratiquée sur le territoire de Vineuil-Saint-Firmin mais sur les communes voisines, les zones de patûres créent quelques espaces ouverts tout comme les espaces cultivés.

Il n' y a pas d'éléments boisés significatifs dans les espaces agricoles, à l'est de la commune, principalement voués à la grande culture céréalière. Quelques parcelles composées d'un regroupement d'arbres feuillus ponctuent cependant l'espace agricole.

L'élaboration ou la révision du P.L.U. permet d'aborder la question de la protection et de l'évolution des surfaces boisées, notamment en les distinguant par catégorie. L'article L.113-1 du code de l'urbanisme autorise la délimitation d'espaces boisés classés à conserver ou à créer. Dans ce cas, toute demande de défrichement est irrecevable. Les coupes et abattages font l'objet d'une déclaration préalable, le plus souvent soumise à obligation de replanter. Dans le cas du site classé du domaine de Chantilly, ce type de classement n'est pas nécessaire étant donné qu'il est déjà encadré par un plan de gestion simple de l'ONF, et est soumis à la législation d'un site classé.



Fond : Géoportail
Source: Arval Urbanisme, Mai 2017

VI - Etat initial de l'environnement

Entitié paysagère sud : la vallée de la Nonette

La Nonette : un paysage diversifié de fond de vallée (depuis Polytitan)

Entitié paysagère est : le plateau agricole ouvert

A proximité de la zone d'activités, espace agricole ouvert délimité par les boisements

Les dispositions plus récentes du code de l'urbanisme introduisent, en plus des espaces boisés classés, une nouvelle catégorie de préservation des espaces plantés : éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou L151.23 si ceux-ci relèvent de motifs d'ordre écologiques. Ces dispositions permettent à la commune d'être tenue informée de toute intervention sur ces éléments de paysage par le biais d'une déclaration préalable à un aménagement, sans pour autant obliger nécessairement à replanter en cas d'abattage.

Ces dispositions sont souvent plus adaptées pour des haies, des plantations d'alignement, de parcs, ou des arbres remarquables isolés dans le paysage (y compris dans les zones urbanisées). Il est utile de rappeler que les espaces boisés les plus importants dépendent de la législation forestière, qui garantissent déjà des conditions de gestion et de replantation.

La proximité des boisements des secteurs urbanisés pose la question du maintien d'un recul entre les constructions et les arbres de manière à éviter tout risque lié à des chutes de branches ou d'arbres du fait de tempête, givre, neige, etc. Ce recul est habituellement d'au moins 20 mètres.

CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES A L'ÉCHELLE COMMUNALE

La commune de Vineuil-Saint-Firmin est marquée par un contraste important entre les espaces ouverts et les masses boisées. La zone boisée occupe une grande partie du nord et de l'ouest de la commune. Située sur le plateau, elle domine les espaces urbains et cultivés s'étirant sur les coteaux en pente douce de la vallée de la Nonette. Elle crée une enveloppe omniprésente dans les paysages perceptibles depuis le territoire communal.

Le massif forestier représente un ensemble paysager assez compact rompu par la présence des golfs qui restent néanmoins peu visibles depuis les principaux axes qui traversent la commune, les espaces cultivés et urbanisés. L'organisation de la forêt offrant de larges perspectives est témoin d'un paysage au service de la chasse et de la gestion d'un grand domaine.

Au sud, la végétation de la Nonette vient compléter l'enveloppe boisée que représente la forêt de Chantilly autour de la trame bâtie et des espaces de cultures. Les formations végétales qui cloisonnent les différents espaces ouverts (enclave agricole, enclave bâtie) sont de différentes natures: bandes boisées plus ou moins opaques, boisements en îlots, boisements liés au golf, alignement de feuillus.

Dans le fond de vallée de la Nonette, des prairies humides, des boisements de feuillus, des vergers et jardins familiaux offrent un paysage diversifié de fond de vallée. Ponctuellement, quelques ouvertures laissent entrevoir l'espace agricole et les boisements. Cette alternance de plein et de vide crée un paysage varié comprenant à la fois des vues resserrées et des vues plus lointaines.

Cette végétation abrite aussi le patrimoine lié à l'eau très présent sur la commune : le moulin, l'ancienne blanchisserie transformée pour des activités industrielles, les lavoirs, etc. La Nonette, encaissée, est cependant peu perceptible au sein de cette végétation relativement dense.

Sur le territoire communal, les points de vue intéressants sont nombreux et correspondent en général à des ouvertures au sein de la trame végétale particulièrement importante sur la commune.

Par conséquent, les enjeux paysagers portent sur la gestion des espaces de transition entre le fond de vallée au paysage fermé par les boisements, la plaine agricole au paysage ouvert et le massif forestier. La trame urbaine s'insère au cœur de ces trames paysagères.

VI - Etat initial de l'environnement

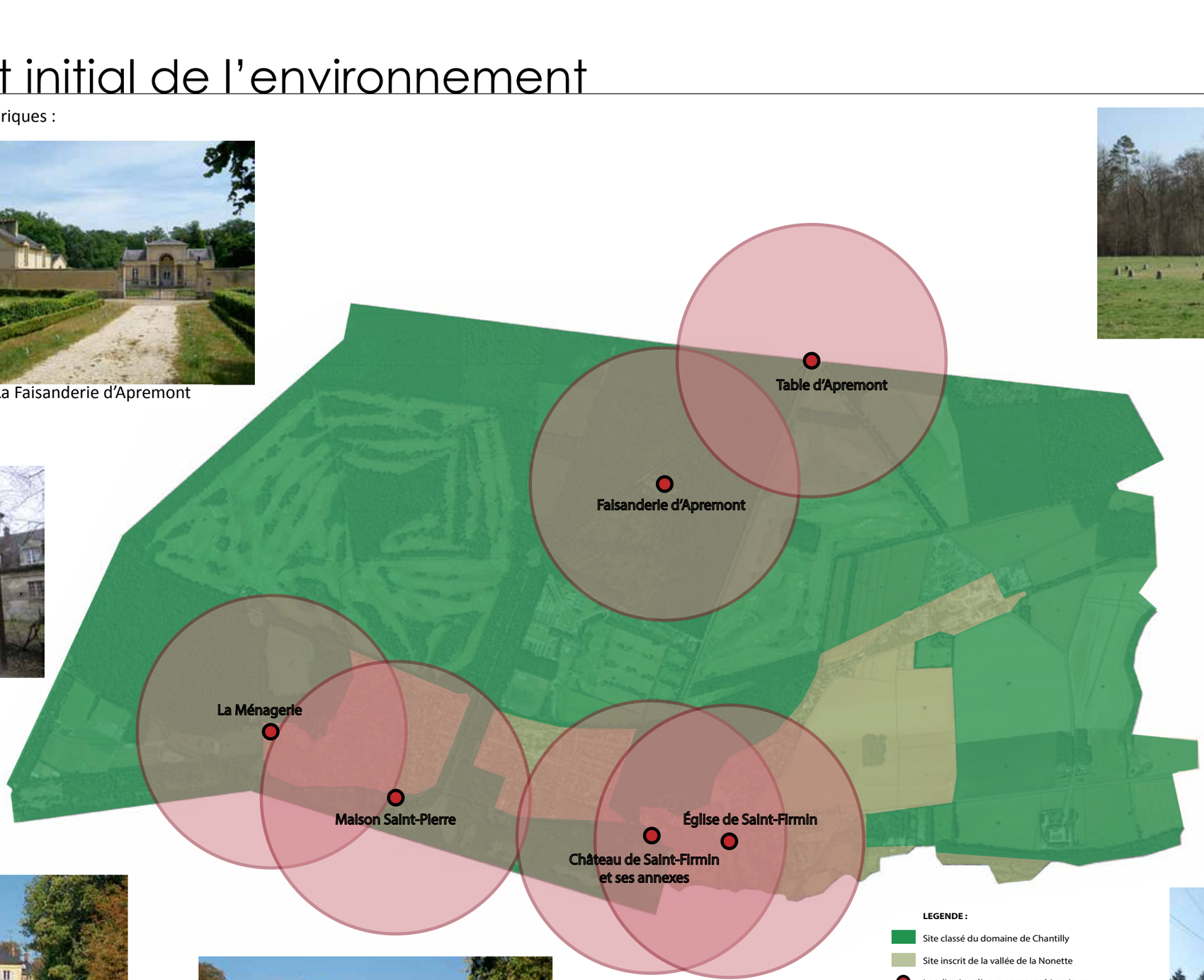
Patrimoine bâti remarquable

Les monuments historiques :

La Faisanderie d'Apremont

La Table d'Apremont

La Ménagerie



Maison Saint-Pierre

Le Château de Saint-Firmin

L'église de Saint-Firmin

VI - Etat initial de l'environnement

LE PATRIMOINE CLASSÉ OU INSCRIT

Vineuil-Saint-Firmin compte six monuments historiques faisant l'objet d'un périmètre de 500m au sein duquel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est requis pour tout projet soumis à la réglementation d'urbanisme.

L'Église paroissiale de Saint-Firmin

Datant du XVème siècle, son inscription au titre des monuments historiques date du 13 février 1970. L'édifice comporte une nef, deux collatéraux et un chœur hexagonal. L'église est entièrement voûtée sur croisée d'ogives. La nef est séparée des collatéraux par des arcades. Il y a quatre travées. Les nervures et les doubleaux retombent sur des colonnes démunies de chapiteaux.

La Maison Saint-Pierre

Elle a été inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 15 avril 1988. Cette propriété privée, située rue de Chantilly (RD 924) à Vineuil, est une demeure édifiée dans la seconde moitié du XVIIIème siècle pour un orfèvre parisien, Claude Nicolas Souchet. Construite sur une pente, elle comporte deux étages côté nord et trois côté sud. De toiture très simple, elle ne comporte d'autre décor que les armoiries sommant la porte centrale de quelques éléments de mouluration.

La Ferme de la Ménagerie

Elle a été inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 1er février 1988. Cette ferme datant de 1686-1688 est l'œuvre de Jules Hardouin-Mansart. Le bâtiment, inspiré de la ménagerie de Versailles, a été conçu pour l'élevage et la régulation de certaines espèces du parc de Chantilly et comme lieu d'expositions et de découvertes des animaux de la ferme ou d'espèces exotiques. Après la révolution, certains bâtiments de la ménagerie furent détruits pour faire passer la route qui relie directement Chantilly à Senlis.

La Table d'Apremont

Datant du XVIIIème siècle, elle a été inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 1er février 1988. Située entre forêts et pâturages, à la limite avec la commune d'Apremont, cette table en pierre est la propriété de l'Institut de France, gérant des biens légués par le Duc d'Aumale. L'aménagement du carrefour en étoile a été conçu par André Le Nôtre qui a tracé plusieurs chemins à travers la forêt, afin d'y faciliter la pratique de la vénerie.

La Faisanderie d'Apremont

Située sur la limite communale, elle a été inscrite partiellement au titre des monuments historiques par arrêté du 1er février 1988. Elle a été construite par le Duc de Bourbon en 1827. Cet édifice a été réalisé pour la vénerie, tout comme la table d'Apremont. Il s'agit en fait d'un ensemble de trois pavillons de style classique.

Le Château de Saint-Firmin et ses annexes

Ces édifices datant du XVIIIème siècle font partie du domaine de Chantilly. Ils ont été inscrits partiellement au titre des monuments historiques par arrêté du 15 avril 1988. Le château construit en pierre de taille est agrémenté d'un jardin à l'anglaise de la fin du XIXème siècle. Il a été habité pendant plusieurs années par la Duchesse de Chartres. Il est visible du parc du château de Chantilly de l'autre côté du Grand Canal avant le grand octogone.

AUTRES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI LOCAL

La **chapelle Sainte-Barbe de Vineuil**, située rue de Chantilly (RD 924), renferme des vitraux modernes remarquables.

Le **château de Wood Lodge**, autrefois dénommé «Château du Bois», en référence aux Bois du Ludde dans lequel il est situé.

La **maison de la Nonette** est une très belle demeure datant probablement du XVIIIe siècle. Bâtiment relativement important, il n'est pas sans rappeler la maison Saint-Pierre dont il reprend le même type d'ordonnancement très simple.

Le **bâti troglodyte** issu de l'aménagement de carrières de calcaire, qui s'enfonçaient sous le plateau à Vineuil. Plus personne n'y vit depuis le début du XXème siècle, mais plusieurs propriétés comptent encore de telles annexes.

L'**ancienne gare de Vineuil** est située avenue de Verdun (D 606), à la sortie du village. Elle marquait l'ancien arrêt de Vineuil sur la ligne de chemin de fer Chantilly/ Gouvieux - Crépy-en-Valois. Cette petite station était proche à la fois de Vineuil et de Saint-Firmin, et ne servait qu'au service de voyageurs. Le bâtiment ressemble à une maison de garde-barrière.

La maison de la Nonette

Lavoir (rue de Senlis)

Lavoir (rue d'Avilly)

Château de Wood Lodge

Ancienne gare de Saint-Firmin

Ancienne gare de Vineuil

L'**ancienne gare de Saint-Firmin** est située rue Georges-Dauchy, en pleins champs, sur l'ancienne ligne Chantilly/Gouvieux - Crépy-en- Valois. Fermée au trafic voyageurs depuis le 15 mai 1939 entre Chantilly et Senlis, elle est restée desservie par les trains de marchandises jusqu'en 1971 depuis Ormoy-Villers. Tous ses bâtiments sont restés intacts et ont été conservés dans leur aspect d'origine. L'ancienne halle à marchandises est utilisée par une scierie.

Chapelle Sainte-Barbe

LES ENTRÉES DE VILLAGE ET POINTS DE VUE PAYSAGERS

Les entrées dans les villages de Vineuil et de Saint-Firmin bénéficient de transitions paysagères de qualité, permettant d'appréhender progressivement le passage vers les espaces bâtis. Les entrées de villages sont marquées par les paysages forestiers ou associés à la Nonette.

L'entrée de village depuis Chantilly au sud est caractérisée par la traversée du Grand Canal et une végétation de fond de vallée. Cette entrée se poursuit par un carrefour giratoire marqué par la présence d'une place triangulaire, large espace enherbé ponctué de boisements surplombant le Canal. Cette croisée annonce l'entrée dans le secteur aggloméré de Vineuil.

L'ancienne gare de Vineuil marque l'entrée nord du village et s'insère dans une masse boisée présente tout le long de la RD606 depuis la Table d'Apremont. L'aménagement de la petite Place de l'ancienne gare et l'alignement d'arbres participent à l'intégration paysagère du bâti.

L'entrée Est de Saint-Firmin, située entre le rond-point et l'ancien site Polytitan, laisse apercevoir le plateau agricole à l'est et les boisements de fond de vallée à l'ouest. Un espace enherbé, délimité par des alignements d'arbres et situé en contre-bas du giratoire, participe à la transition entre le bâti et les espaces agricoles et naturels.

Les entrées de village et points de vue

VII - Nuisances, qualité de l'air, déchets et énergie renouvelable

LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES :

Le territoire communal et ses environs ne sont pas soumis à des établissements, activités, infrastructures ou autres sources de nuisances notables.

Est cependant à signaler, la présence d'infrastructures routières engendrant des nuisances acoustiques. Les constructions devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur :

La RD924, de la RD44 jusqu'à la limite avec Courteuil à l'est engendre un périmètre de nuisances acoustiques pour les bâtiments et habitations situés dans un rayon de 100m. Cette voie départementale est classée infrastructure de type 3 en 2000.

LA QUALITÉ DE L'AIR :

La commune ne bénéficie pas d'une station de mesure de la qualité de l'air sur son territoire, la station la plus proche étant basée à Creil.Le territoire communal n'est pas soumis à des émetteurs en mesure d'engendrer une dégradation significative de la qualité de l'air.

A noter toutefois que la proximité de l'aire urbaine de Paris fréquemment touchée par des pics de pollution atmosphérique, peut impacter la qualité de l'air local. La présence du massif boisé de Chantilly joue un rôle de régulateur en participant à l'absorption d'une partie des particules qui nuisent à la qualité de l'air.

En conséquence, la qualité de l'air reste satisfaisante sur la commune et n'implique pas d'enjeux notables en matière d'environnement.

LES DÉCHETS :

Sur la commune, les déchets sont principalement issus des ménages.

La collecte des déchets est gérée par la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne. La Communauté de Communes a confié la mission de la collecte des déchets à un prestataire. Le SMDO (Syndicat Mixte Départemental de l'Oise) reste toutefois compétent dans le stockage, le transport, le recyclage et la valorisation des déchets. Ainsi le marché des déchets est géré par deux organismes.

Le prestataire est chargé de collecter les ordures ménagères, du tri sélectif, des déchets verts, de la collecte des sapins et des encombrants, des points d'apport volontaire du verre et du traitement des encombrants.
Le SMDO est quant à lui chargé du service de déchetterie, de la valorisation organique par compostage, de la valorisation énergétique et du transport ferroviaire des déchets. Les déchetteries (apports volontaires) les plus proches sont situées à Creil ou Lamorlaye.

Une collecte sélective des déchets ménagers est mise en place depuis plusieurs années. L'union des maires de l'Oise a relayé une circulaire du ministère de l'écologie du 18 Novembre 2011 relative à l'interdiction du brûlage des déchets verts à l'air libre.

En conséquence, la gestion des déchets est correctement assurée sur la commune et n'implique pas d'enjeux notables en matière d'environnement.

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES :

A ce jour, il n'est pas observé sur la territoire communal, d'installation ou dispositif reposant sur une valorisation des énergies renouvelables, autres que ceux utilisés à des fins personnels par quelques habitants.

La principale filière qui pourrait être exploitée correspond au bois, compte tenu de la présence d'une importante superficie boisée. Les boisements font l'objet d'un plan simple de gestion garantissant déjà des conditions d'exploitation adaptées.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas propice au développement de l'énergie éolienne, en raison notamment de la proximité d'aérodromes et de la présence de sites classés et sites inscrits.Cette observation avait été confirmé par le Schéma Régional de l'Éolien (SRE), qui aujourd'hui n'existe plus.

En conséquence, la valorisation des énergies renouvelables n'implique pas d'enjeux notables en matière d'environnement.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :

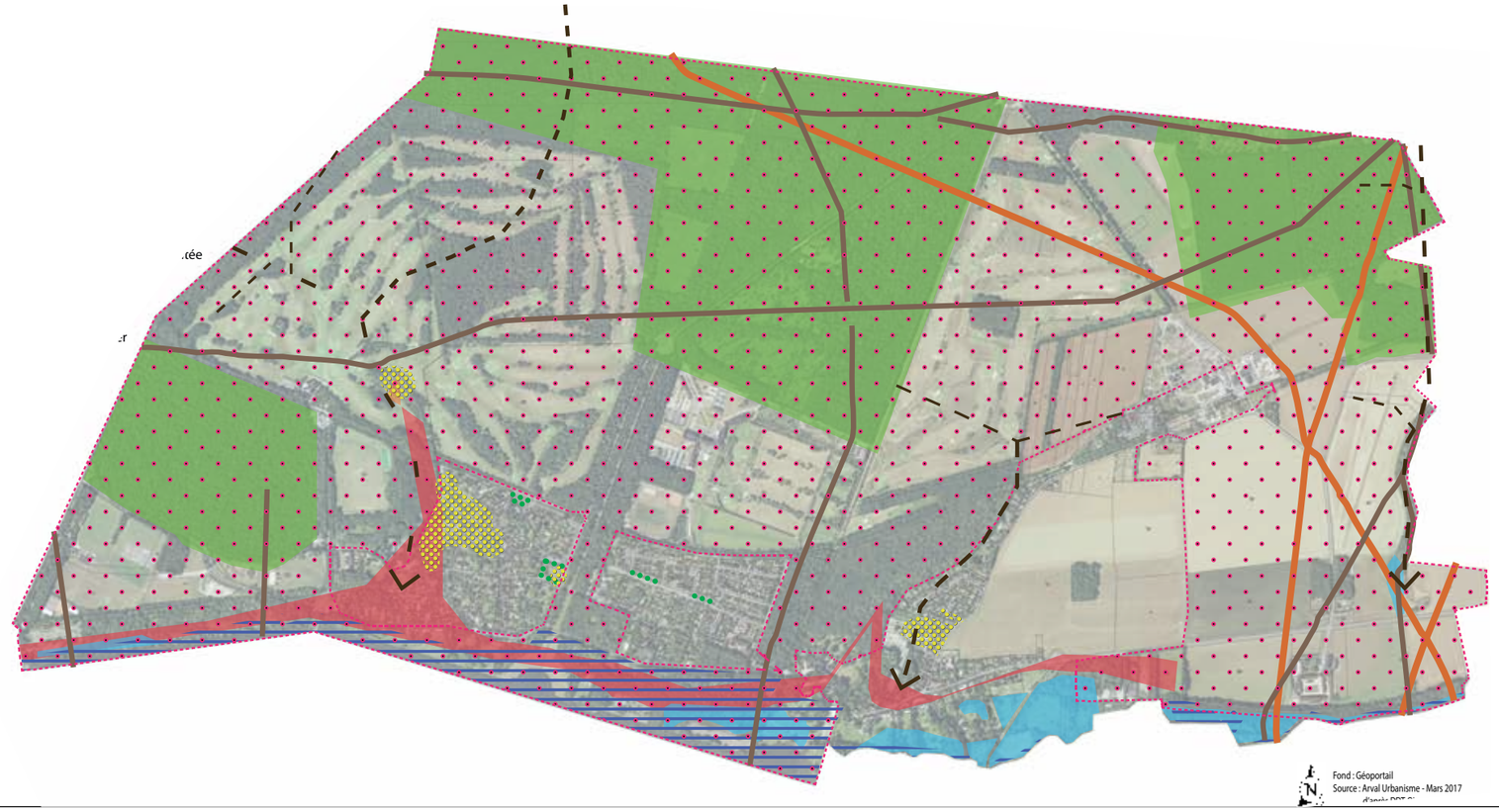
La commune compte plusieurs établissements relevant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou des terrains accueillant ou ayant accueilli des activités, aujourd'hui identifiés dans la base de données BASOL ou BASIAS en tant que site pollué ou potentiellement pollués (voir annexe «Informations Jugées Utiles», pièce n°7 du dossier PLU).

Bilan et enjeux environnementaux

THÈMES ABORDÉS	*CONSTAT ET ENJEUX SOULEVES*
PAYSAGES	- Le territoire communal s'inscrit dans un paysage de végétation dense marquée par les différents types de boisements que sont les massifs forestiers d'Halatte (bois de la Basse Pommeraye) au Nord et de Chantilly au sud, ainsi que la végétation humide de la vallée de la Nonette. **La couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal**. Les boisements au sud viennent souligner les franges des noyaux urbains de Vineuil et de Saint-Firmin. **Leur prise en compte est à définir au PLU au regard des législations existantes. La végétation variée associée aux milieux humides à proximité de la Nonette, représentent des atouts paysagers à préserver et à valoriser**. - L'ancien village de Saint-Firmin est bordé à l'est par des parcelles agricoles, offrant des points de vue intéressants sur ce paysage ouvert. L'urbanisation de fond de vallée correspond aux bâtiments liés à la Nonette (moulin, ancienne blanchisserie, lavoirs, etc.) et à des fonds de jardins. Les différents espaces ouverts sont séquencés par des bandes ou îlots boisés remarquables qui marquent une transition avec le paysage fermé des différentes masses boisées. **Ces formations végétales remarquables pourront faire l'objet d'une préservation voire d'un renouvellement. Est posée la question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans le paysage.** Les alignements d'arbres de la Place d'Aumale et le long de l'Avenue de la Bouleautière, l'espace vert situé au niveau du carrefour de la rue de Senlis, participent pleinement à l'insertion du bâti et des infrastructures, notamment celle des espaces dédiés aux activités golfiques. C'est également le cas des arbres et des haies de jardins privés visibles depuis l'espace public. **Des dispositions peuvent être envisagées pour garantir la préservation de ces éléments de végétation.** - Une grande partie de la trame urbaine de la commune s'est développée **dans l'ancienne emprise du parc du château de Chantilly. Des éléments témoins, plus particulièrement l'allée verte des «Huit rangs», présentent un intérêt paysager et patrimonial** à prendre en considération. La partie du parc du château de Chantilly aujourd'hui, située sur le territoire communal, est à gérer en cohérence avec la partie située sur les communes voisines. - Le bâti reste homogène et s'intègre correctement au village. Il est caractérisé par son aspect minéral largement dominé par la pierre (ou moëllon) du Valois. La commune se situe dans le site inscrit de la Vallée de la Nonette. La majeure partie du territoire fait partie du site classé du domaine de Chantilly. La commune compte 6 monuments historiques dont le classement ou l'inscription garantit la protection des paysages et du patrimoine du village. Plusieurs façades, murs et murets présentent un fort intérêt patrimonial, tout comme les éléments bâtis liés à la Nonette et à l'histoire de la commune (les anciennes gares, la chapelle Sainte-Barbe, le bâti troglodyte, etc.). **La valorisation du bâti ancien confirmera les atouts de la commune, et contribuera à préserver l'image de Vineuil-Saint-Firmin.**
ENVIRONNEMENT	- **Le territoire communal est concerné par des risques naturels à prendre en compte**, notamment la présence d'un risque d'inondation par remontée de nappe, s'ajoutant au risque de débordement de la Nonette, et impactant une partie du secteur bâti de Vineuil et de Saint-Firmin, ainsi que l'ensemble de l'ancien site Polytitan. A signaler la présence de cavités souterraines (carrières) qui entraîne un aléa fort d'effondrement sur l'ensemble de la trame bâtie de la commune, aujourd'hui bien identifié suite à l'étude réalisée en 2012. L'ensemble de ces risques devront être pris en compte dans le cadre des projets d'aménagement à venir. - **Le territoire communal est fortement concerné par des sensibilités écologiques (ZNIEFF, ENS, grand ensemble naturel sensible, zone humide effective, ZICO et corridor écologique)** où sont identifiées des espèces rares et menacées. Ces dernières sont principalement contenues dans les espaces boisés et les milieux humides, limitant les incidences directes sur le secteur aggloméré et ses perspectives d'aménagement. Les espaces agricoles et la zone d'activités sont cependant concernés pas ces sensibilités, les projets d'extension ou de constructions nouvelles sont à gérer en conséquence. La continuité écologique de la Vallée Pannier identifiée à l'est du territoire est la plus significative dans sa fonctionnalité et fait l'objet de mesures de préservation au PLU actuel à confirmer au PLU révisé. **Les coupures urbaines garantissant la durabilité des continuités écologiques et des liaisons grandes faunes présentent un enjeu fort.** - Le fond de vallée de la Nonette contient des zones humides qui présentent un intérêt environnemental et nécessitent **une gestion adaptée de l'usage des sols en cohérence avec le contenu du SAGE de la Nonette.** - La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de **réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux,** confirmés par la présence d'un site inscrit qui couvre la totalité du territoire communal et d'un site classé qui occupe la quasi-totalité des espaces faiblement ou non bâtis.

LEGENDE :

- Zone humide effective (SAGE)
- ZNIEFF de type 1
- Espace naturel sensible
- Site classé du Domaine de Chantilly
- Liaison grande faune à préserver
- Continuité écologique à préserver
- Zone de carrière présentant un risque à prendre en compte
- Zone soumise à un aléa très fort de remontée de nappe
- Principaux talwegs
- Alignement d'arbres à préserver



Fond : Géoportail
Source : Arval Urbanisme - Mars 2017

Fond : Géoportail
Arval Urbanisme, Mai 2017

Bilan et enjeux environnementaux

ENJEUX PRIORITAIRES

BIODIVERSITÉ	**Préserver les sensibilités écologiques d'intérêt majeur localisées sur la forêt de Chantilly, d'Halatte et la Vallée de la Nonette (emprise ZNIEFF, ENS, ZICO).** Objectifs : - Conserver un espace tampon entre les franges urbaines et les sites de biodiversité. - S'assurer du bon fonctionnement des continuités écologiques. - Gérer les milieux aquatiques (cours d'eau, zones humides) et leurs espèces associées.
RISQUES	**Prendre en compte les risques liés aux cavités, aux inondations par remontées de nappes, aux coulées de boue, aux retraits-gonflements des argiles.** Objectifs : - Prévenir les principaux risques naturels en mesure d'affecter en particulier les secteurs urbanisés et définir des actions à mettre en œuvre pour les réduire, voir les supprimer, en s'appuyant sur l'étude réalisée pour les cavités souterraines. - Prendre en compte le risque d'inondation et la gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols et en préservant les champs d'expansion des crues.
PAYSAGES	**Préserver le grand paysage offrant de larges perspectives visuelles** Objectifs : - Encadrer les conditions de développement des installations nécessaires aux activités golfiques suivant les enjeux paysagers impliqués. - Conserver le caractère agricole et naturel en limitant l'urbanisation sur les franges paysagères. - Définir des principes paysagers encadrant l'implantation éventuelle de nouvelles constructions de type agricole ou économique, en dehors du périmètre déjà urbanisé. - Conserver les motifs paysagers favorisant la transition entre l'espace urbanisé et les milieux naturels. - Maintenir les ouvertures visuelles afin de définir une bonne lecture du paysage, principalement à l'est du territoire communal. - Préserver les cônes de vue spécifiques, en particulier sur le Château de Chantilly. - Requalifier la friche industrielle Polytitan afin de valoriser le site.
ARCHITECTURE ET PATRIMOINE	**Valoriser le tissu urbain ancien en préservant les motifs architecturaux propres aux villages de la vallée de la Nonette et protéger le patrimoine local.** Objectifs : - Repérer les secteurs bâtis anciens afin de définir une réglementation préservant leurs caractéristiques architecturales face aux réglementations thermiques pouvant engendrer des travaux de rénovation ou de transformation. - Mettre en place des mesures de préservation du patrimoine local qui participe au paysage culturel et est en mesure de concourir au développement touristique du secteur.

ENJEUX COMPLÉMENTAIRES

DÉVELOPPEMENT URBAIN	**Tenir compte des projets urbains nécessaires au bon fonctionnement de la commune en limitant leurs incidences sur l'environnement.** Objectifs : - Engager une réflexion dans l'optique de sécuriser l'intersection entre les rue de la Duchesse de Chartres et rue de Chantilly, en y préservant la végétation présente. - Anticiper les besoins des futurs habitants en favorisant la diversité des formes bâties et des statuts d'occupation tout en tenant compte des sensibilités écologiques du territoire.
RESSOURCE EN EAU	**Veiller au maintien de la qualité de l'eau en préservant les principaux espaces humides et à dominante humide.** Objectifs : - Garantir à l'ensemble des administrés une desserte en eau potable suffisante en quantité et en qualité. - Préserver les principaux espaces à dominante humide ayant notamment un effet sur la régulation du niveau d'eau et sur sa qualité, suivant les dispositifs du SAGE de la vallée de la Nonette.
NUISANCES/QUALITE DE L'AIR	**Prendre en compte les nuisances afin de les gérer au mieux pour les 10 à 15 prochaines années.** Objectifs : - **S'assurer de l'absence d'implantation d'émetteurs notables de nuisances et portant atteinte à la qualité de l'air.**

CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

I - Le document soumis à la concertation et bilan de la concertation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Vineuil-Saint-Firmin définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 et suivants du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

1.1 Le contenu du document

VOIR PIECE N°2 DU DOSSIER P.L.U.

1.2 Organisation de la concertation

Suite à la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du P.L.U. en date du 16 février 2017, un registre a été ouvert en Mairie (dès le début des études au printemps 2017) afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés. Une information a été diffusée à l'ensemble des foyers de la commune à ce sujet. Dès son envoi à la mairie (4 juin 218), le Porter à Connaissance du Préfet à été mis à disposition des habitants.

A compter de novembre 2017, un rapport de diagnostic concluant sur les enjeux d'aménagement de la commune à l'horizon 2030 a été mis à disposition du public, dans les locaux de la mairie.

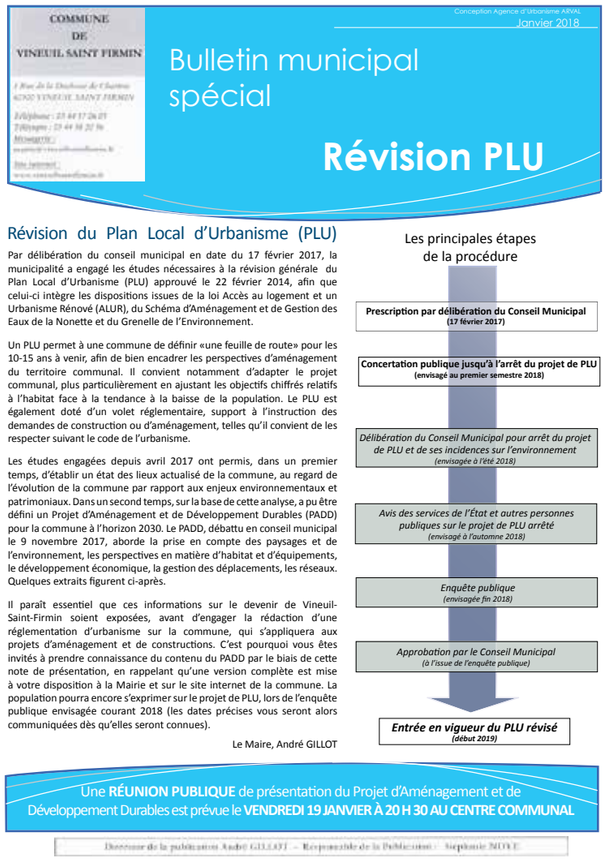
Le P.A.D.D. a fait l'objet d'un document présenté, le 4 juillet 2017, le 29 août 2017 et le 17 octobre 2017 aux services et personnes publiques associés. Suivant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, le 9 novembre 2017. Ce dernier a été mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune à compter de novembre 2017.

Une information municipale a été diffusée, en janvier 2018, à l'ensemble des foyers de la commune à l'issue de ce débat sur le PADD, en précisant que le rapport de diagnostic et le PADD (pièce 2 du dossier P.LU.) étaient à la disposition des administrés en mairie et, pour le PADD, sur le site internet de la commune, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en rappelant qu'un registre de concertation public était ouvert en mairie et en invitant les habitants à participer à une réunion publique (voir ci-contre, extrait de cette lettre d'informations municipales). Le 19 janvier 2018, s'est tenue une réunion publique afin de présenter aux habitants le projet communal traduit au PADD du projet de PLU révisé.

Des panneaux d'exposition publique présentant les principaux éléments de diagnostic et les principales orientations d'aménagement et d'urbanisme proposées, ont été mis à disposition du public dans les locaux de la mairie. L'ensemble des comptes-rendus des séances de travail associant les élus, les représentants des personnes publiques associées ou consultées dans le cadre de la révision du PLU, le bureau d'études, ont été mis en ligne sur le site internet de la commune, ainsi que les différents pièces du volet réglementaire du projet de PLU révisé.

Cette concertation a donné les moyens à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

Quelques observations ont été inscrites dans le registre, sans que cela ne porte atteinte au contenu du projet communal proposé. Une délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU révisé, le 4 avril 2019.


COMMUNE DE VINEUIL SAINT FIRMIN

Conception Agence d'Urbanisme ARVAL
Janvier 2018

Bulletin municipal spécial

Révision PLU

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par délibération du conseil municipal en date du 17 février 2017, la municipalité a engagé les études nécessaires à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 février 2014, afin que celui-ci intègre les dispositions issues de la loi Accès au logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Nonette et du Grenelle de l'Environnement.

Un PLU permet à une commune de définir «une feuille de route» pour les 10-15 ans à venir, afin de bien encadrer les perspectives d'aménagement du territoire communal. Il convient notamment d'adapter le projet communal, plus particulièrement en ajustant les objectifs chiffrés relatifs à l'habitat face à la tendance à la baisse de la population. Le PLU est également doté d'un volet réglementaire, support à l'instruction des demandes de construction ou d'aménagement, telles qu'il convient de les respecter suivant le code de l'urbanisme.

Les études engagées depuis avril 2017 ont permis, dans un premier temps, d'établir un état des lieux actualisé de la commune, au regard de l'évolution de la commune par rapport aux enjeux environnementaux et patrimoniaux. Dans un second temps, sur la base de cette analyse, a pu être défini un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour la commune à l'horizon 2030. Le PADD, débattu en conseil municipal le 9 novembre 2017, aborde la prise en compte des paysages et de l'environnement, les perspectives en matière d'habitat et d'équipements, le développement économique, la gestion des déplacements, les réseaux. Quelques extraits figurent ci-après.

Il paraît essentiel que ces informations sur le devenir de Vineuil-Saint-Firmin soient exposées, avant d'engager la rédaction d'une réglementation d'urbanisme sur la commune, qui s'appliquera aux projets d'aménagement et de constructions. C'est pourquoi vous êtes invités à prendre connaissance du contenu du PADD par le biais de cette note de présentation, en rappelant qu'une version complète est mise à votre disposition à la Mairie et sur le site internet de la commune. La population pourra encore s'exprimer sur le projet de PLU, lors de l'enquête publique envisagée courant 2018 (les dates précises vous seront alors communiquées dès qu'elles seront connues).

Le Maire, André GILLOT

Les principales étapes de la procédure

Prescription par délibération du Conseil Municipal (17 février 2017)

Concertation publique jusqu'à l'arrêt du projet de PLU (envisagé au premier semestre 2018)

Délibération du Conseil Municipal pour arrêt du projet de PLU et de ses incidences sur l'environnement (envisagée à l'été 2018)

Avis des services de l'État et autres personnes publiques sur le projet de PLU arrêté (envisagé à l'automne 2018)

Enquête publique (envisagée fin 2018)

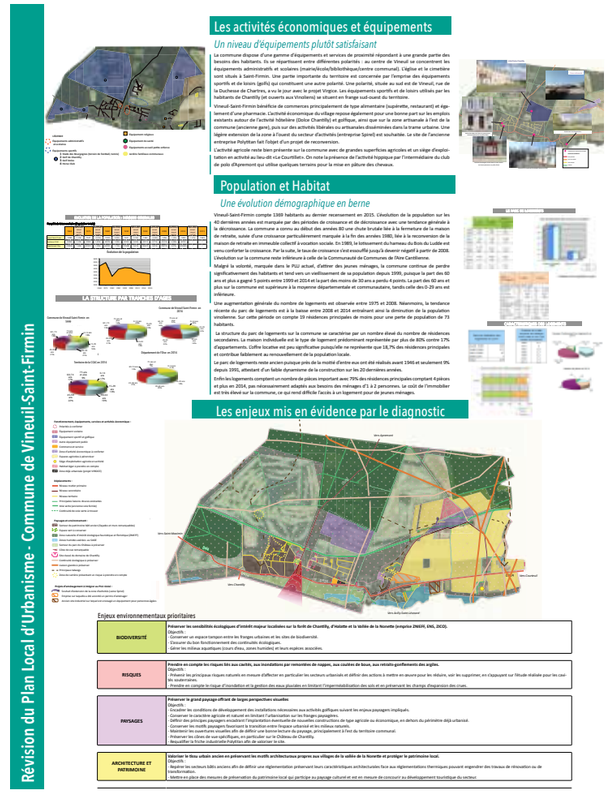
Approbation par le Conseil Municipal (à l'issue de l'enquête publique)

Entrée en vigueur du PLU révisé (début 2019)

Une **RÉUNION PUBLIQUE** de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est prévue le **VENDREDI 19 JANVIER À 20 H 30 AU CENTRE COMMUNAL**

Dossier de la publication André GILLOT – Responsable de la Publication – Septembre 2018

Extrait de la lettre d'informations municipales diffusée en octobre 2017



Exemple de panneau d'exposition publique portant sur le projet de PLU révisé mis à disposition des habitants à compter de janvier 2018

Concertation

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le respect des documents supra-communaux à prendre en compte ou avec lesquels le PLU révisé doit être compatible, reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement de la commune, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages et la qualité du patrimoine tout en tenant compte des risques naturels majeurs.

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations d'aménagement étudiées en groupe de travail avec les services et les personnes publiques associés, proposées et débattues au conseil municipal, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

• Paysage :

Le territoire communal s'inscrit dans un paysage de végétation dense marquée par les différents types de boisements que sont les massifs forestiers d'Halatte (bois de la Basse Pommeraye) au Nord et de Chantilly au sud, ainsi que la végétation humide de la vallée de la Nonette. L'ancien village de Saint-Firmin est bordé à l'est par des parcelles agricoles, offrant des points de vue intéressants sur ce paysage ouvert. Les différents espaces ouverts sont séquencés par des bandes ou îlots boisés remarquables qui marquent une transition avec le paysage fermé des différentes masses boisées. Ces formations végétales remarquables pourront faire l'objet d'une préservation voire d'un renouvellement. Est posée la question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans le paysage.

La couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal. Les boisements au sud viennent souligner les franges des noyaux urbains de Vineuil et de Saint-Firmin. Les alignements d'arbres de la Place d'Aumale et le long de l'Avenue de la Bouleautière, l'espace vert situé au niveau du carrefour de la rue de Senlis, participent pleinement à l'insertion du bâti et des infrastructures, notamment celle des espaces dédiés aux activités golfiques. C'est également le cas des arbres et des haies de jardins privés visibles depuis l'espace public. Une grande partie de la trame urbaine de la commune s'est développée dans l'ancienne emprise du parc du château de Chantilly. Des éléments témoins, plus particulièrement l'allée verte des «Huit rangs», présentent un intérêt paysager et patrimonial à prendre en considération.

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

Il est proposé de :

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

- Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements notamment entre les bois de massif forestier déjà soumis à législation forestière et à celle liée à la présence d'un site classé, des bois du fond de vallée de la Nonette suivant les dispositions du SAGE et les boisements plus ponctuels (haie, arbres isolés, d'alignement, de parc et de jardins, de golfs) ayant un rôle paysager significatif dans l'espace agricole ouvert ou dans les trames urbanisées. Ces derniers pourront être identifiés au titre des éléments de paysage à préserver. Préserver et valoriser les éléments témoins de l'allée des «Huit rangs» et sa perspective monumentale vers le château de Chantilly. Adapter la réglementation du PLU de Vineuil-Saint-Firmin portant sur l'emprise du parc du Château à celle du PLU de Chantilly.

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

• Environnement :

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

les risques d'effondrement dans le cadre des projets d'aménagement à venir.

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

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

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

Il est proposé de :

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

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

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

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

- **Habitat :**

Le nombre d'habitants sur la commune a évolué de manière discontinue ces 40 dernières années, et a connu une perte globale d'environ 170 habitants (plus de 10% des habitants). La forte évolution de la décennie 80 s'explique essentiellement par le solde migratoire lié au développement de deux nouveaux lotissements, tandis que la stabilité puis la légère baisse démographique des années 2000 s'explique par le départ d'une partie des habitants, compensé par un solde naturel resté positif jusqu'en 2009. Ces départs sont liés à un manque de logements disponibles à un coût abordable et à une typologie de logements peu diversifiée, alors que la commune connaît un phénomène de desserrement des ménages important.

Malgré ces départs, Vineuil-Saint-Firmin est un village qui reste attractif grâce à sa situation proche de Chantilly (et de sa gare ferroviaire) et des pôles d'emplois franciliens, à ses équipements de loisirs (golfs) et à ses équipements publics.

La population de Vineuil-Saint-Firmin se caractérise par un vieillissement notable, puisque la part des 60 ans et plus a gagné 4 points entre 1999 et 2014 et représente 28% de la population en 2014. La part des moins de 30 ans a perdu 4 points entre 2009 et 2014, et ne représentent plus que 28% des habitants. D'ici 2030, il convient de prendre en considération la poursuite du phénomène de vieillissement des ménages et du départ d'une partie des enfants atteignant l'âge adulte, donc appelés à quitter le foyer familial.

En lien avec les objectifs de population visés, il convient d'évaluer le nombre de logements nécessaires suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines. Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel estimé à une trentaine de logements soit par transformation de bâtiments existants (division, changement d'usage, logements vacants réoccupés), soit par le remplissage des terrains encore libres de construction

(«dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux, sans toutefois que la collectivité publique puisse inciter à la réalisation de ces logements. Depuis 2016, une opération de 32 logements a été réalisée (logements livrés en 2016), une cinquantaine d'habitants y est aujourd'hui logée. Par ailleurs, un permis d'aménager a été accordé pour 32 logements sur l'emprise située à l'est de Saint Firmin (hameau du Cormier), prévue en zone à urbaniser au PLU approuvé en 2014.

Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (plus de 3/4 des logements ont au moins 4 pièces) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes, notamment pour les jeunes en décohabitation désirant rester sur la commune. L'offre locative est relativement développée (18,6% des résidences principales dont la moitié dans l'offre publique) mais n'est pas toujours adaptée aux besoins des nouveaux arrivants du fait de leur taille et des coûts.

Il est proposé de :

- Profiter de l'attractivité du secteur dans lequel se situe la commune pour inverser la tendance en cours quant à l'évolution de la population afin d'assurer le bon fonctionnement des équipements et la vie communale.Favoriser, sur la période 2014/2030, un accroissement maîtrisé de la population, compatible avec l'attractivité du secteur et les avantages que la commune présente (localisation, cadre, équipements). Le scénario envisagé pourrait se traduire par un gain de 150 (depuis 2017) à 200 (depuis 2014) habitants d'ici 2030 pouvant se traduire par une moyenne de l'ordre de 5 ménages par an. Le PLU permet avant tout de fixer un cadre aux évolutions futures de la commune, sachant qu'une partie significative de ces évolutions résultera du rythme (non maîtrisable) de renouvellement des occupants dans le parc de logements existant.

- La mise en œuvre du scénario de croissance envisagée repose sur la réalisation d'environ 80 logements supplémentaires sur la commune d'ici 2030, venant en plus des 32 logements de l'opération Virgice livrés en 2016. En premier lieu, il est proposé d'utiliser les terrains constructibles et les logements vacants disponibles au sein de l'enveloppe déjà urbanisée de la commune qui offre un potentiel d'une trentaine de logements.
En second lieu, il est proposé la délimitation d'un secteur de 2,6 ha sont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas possible au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé (suivant la décision préfectorale au titre de l'article L142-4 du code de l'urbanisme, en date du 6 novembre 2019) et ne pourra être envisagée qu'à long terme. Ce secteur est situé en limite est de Saint-Firmin (opération du hameau du Cormier). Il pourra recevoir jusqu'à 32 logements (permis d'aménager déjà accordé).
En troisième lieu, dans le cadre du projet de reconversion du site Polytitan en équipement d'intérêt général ou collectif, rendre possible une opération pouvant accueillir jusqu'à une vingtaine de logements.
- Est encouragé un effort de construction en mesure de favoriser la réalisation de quelques logements de taille modeste (2-4 pièces) permettant à de jeunes ménages d'accéder (en location ou en accession) à un logement ou éventuellement à des personnes âgées de revenir vers un logement de taille et à coûts plus appropriés à leur situation. Cet objectif de diversification de l'offre en logements sera principalement réalisée dans le cadre de la mise en oeuvre des deux opérations admises (zone à urbaniser à l'est de Saint-Firmin, logements possibles en lien avec la réalisation de l'équipement d'intérêt général ou collectif sur le site Polytitan) par l'intermédiaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- **Équipements - Loisirs :**

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

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

Il est proposé de :

- Conforter les polarités d'équipements publics actuelles en rendant possible leur extension ou leur réaménagement. Encourager l'implantation, le développement ou la reprise de commerces de proximité et de services aux habitants, en particulier sur les polarités existantes dans une logique de foisonnement propices à leur bon fonctionnement.
Prévoir une réglementation adaptée à l'accueil de nouveaux équipements ou de nouvelles installations nécessaires aux activités sportives, scolaires et de loisirs du site des Bourgognes. Permettre l'accueil de nouvelles installations légères sur le terrain de sports de Vineuil vouée à rester en zone naturelle.
Veiller au bon fonctionnement de l'école et du service périscolaire en mettant en oeuvre un projet communal qui permet l'accueil de nouveaux habitants, en particulier des ménages avec de jeunes enfants.

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

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

• Économie :

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

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

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

Il est proposé de :

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

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

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

• Déplacements et circulations :

Le village est desservi par deux axes principaux, la RD924 (reliant Senlis à Chantilly) d'intérêt départemental traversant la commune d'est en ouest au sud du secteur urbanisé ; la RD606, traversant la commune du nord au sud et rejoignant la RD924, permet l'accès à l'hôtel Dolce Chantilly puis vers Apremont et la RD1330 (Senlis - Creil). Si le village est préservé des principales nuisances routières, la RD924 compte néanmoins un trafic d'au moins 6500 véhicules/jour dont 3,6% de poids lourds. Le passage de cette voie dans les parties habités au sud du village peut entraîner des problèmes de nuisances et de sécurité pour les riverains.

Face à la croissance du taux de motorisation des ménages et à la configuration du tissu bâti ancien (voie étroite), les conditions de stationnement peuvent parfois s'avérer difficiles dans plusieurs parties des zones habitées, ou à proximité des principaux équipements publics, interrogeant sur les solutions à envisager pour une meilleure maîtrise du stationnement.

Le maillage de cheminements piétonniers est de bonne qualité sur la commune (du domaine du château de Chantilly à la forêt d'Halatte). L'ancienne voie ferrée a été transformée en axe de promenade, appelé à être renforcé (liaison verte Senlis - Chantilly) sur son tronçon vinolien. Son tracé semble poser problème au niveau de la traversée de la zone d'activités. Le tracé de pistes cyclables établi à l'échelle de la Commnauté de Communes de l'Aire Cantilienne permet la mise en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune.

Il est proposé de :

- Etudier avec le Conseil Départemental des aménagements adaptés de la traversée de la commune par la RD924, pour assurer la sécurité des piétons, limiter les nuisances pour

les riverains et réduire les secteurs accidentogènes. Sur cet axe, traiter en priorité au moins trois croisements dangereux : le Courtillet, l'accès à l'ancien site Polytitan, le débouché est de la rue de la Duchesse de Chartres.
Dans le périmètre aggloméré, optimiser les conditions de stationnement sur voirie ou en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée, au regard du taux de motorisation croissant des ménages, mais aussi de la volonté de sécuriser les déplacements piétons/vélos et de permettre la circulation des véhicules agricoles et de services (car scolaire, camion d'enlèvement des déchets ménagers, etc.).

- Conforter l'axe fort pour les piétons et les cycles entre le site d'activités, Saint-Firmin, Vineuil, les Bourgognes et Chantilly par la promenade d'Egmont (ancienne voie ferrée), appelée à être prolongée jusqu'à Senlis. Mettre en valeur les cheminements conduisant vers le massif forestier au nord, depuis chacune des trois entités urbanisés, en particulier vers les chemins de grande randonnée (en limite ouest et plus à l'est sur Courteuil). Ces cheminements participeront à la qualité du cadre de vie en constituant autant de lieux de promenade et en assurant le lien avec des circuits existants ou à mettre en place à l'échelle supra-communale, et contribueront à renforcer l'offre touristique.
Dans la trame urbaine, améliorer les conditions de déplacements à pied ou à vélo, notamment depuis les différents quartiers vers les polarités (mairie-école, centre communal, terrain sportif et de loisirs, commerces de proximité).

- **Réseaux :**

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

Il est proposé de :

- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et en assainissement. Valoriser la desserte par le gaz de ville comme un atout dans la diversification du bouquet énergétique sur la commune, ainsi que la desserte numérique haut débit source d'attractivité pour l'implantation résidentielle et le télétravail notamment.

- Se rapprocher des autorités compétentes et des opérateurs afin de trouver des solutions permettant d'améliorer la réception de la téléphonie mobile.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle du secteur aggloméré.

2.1 L'approche quantitative

2.1.1 Les besoins en logements et évolution induite de la population.

Le nombre d'habitants sur la commune a globalement diminué sur les 40 dernières années (1975 - 2015) d'environ 170 habitants ce qui représente 10 % des habitants, notamment en raison d'un solde migratoire négatif entre 1999 et 2014. Sur la période récente (2010-2015), le rythme de croissance de la population est négatif, avec un taux de variation annuelle moyen de -0,8% , la commune ayant perdu 54 habitants. Ce taux observé sur la moyenne communautaire (-0,3%) est également négatif mais à un degré moindre qu'à Vineuil-Saint-Firmin. Le taux observé en moyenne départementale (0,4%) reste positif attestant de l'attractivité globale du département. La dernière opération de logements (32 logement collectifs du projet Virgice, à l'est de la rue de la Duchesse de Chartres) livrée en 2016 permet de compter une cinquantaine d'habitants supplémentaires, venant à peine compenser les habitants perdus entre 2010 et 2015, mais attestant de la bonne attractivité de la commune dès que de nouveaux logements sont réalisés.

Aussi, la tendance à la baisse du nombre d'habitants à Vineuil-Saint-Firmin résulte en premier lieu d'une baisse du nombre moyen d'occupants par logement (2,4 en 2015 pour 2,7 en 1990) qui s'explique par le départ des structures familiales installées depuis plusieurs décennies, des enfants nés dans les années 1980, aujourd'hui adultes. Dans le même temps, la spécificité du marché de l'immobilier sur le secteur de Senlis- Chantilly où les prix sont très élevés par rapport à la moyenne départementale, constitue un frein important à l'installation de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants en bas-âge : une grande partie des logements mis sur le marché sont repris par des foyers où les enfants sont grands voire même où il n'y a plus d'enfants (ménages souvent en seconde acquisition). Le budget plus limité de la plupart des primo-accédants (jeunes ménages encore sans enfant ou avec un enfant en bas-âge) ne leur permet pas d'accéder aux logements mis en vente sur la commune, du fait de leur coût trop élevé.

En second lieu, le faible nombre de logements réalisés sur cette dernière décennie, notamment de nouveaux logements en mesure de proposer une offre plus diversifiée que les grands logements existants mis sur le marché à des prix élevés, ne permet pas l'accueil significatif de nouveaux ménages au profil également diversifié. Le taux d'occupation très rapide des logements réalisés dans le cadre de l'opération Virgice montre bien qu'une demande latente en logements de taille diversifiée existe sur la commune, mais que l'offre actuelle est restreinte et principalement orientée vers les ménages avec un budget conséquent.

Dans un contexte de tendance au vieillissement de la population et de baisse du nombre d'habitants, activer le levier permettant la réalisation de nouveaux logements sur la commune semble être un moyen significatif de renverser cette tendance. Vineuil-Saint-Firmin reste une commune attractive en matière d'accueil de population du fait de son cadre de vie préservée, de sa proximité du pôle urbain de Chantilly (et de l'accès au train vers Paris), de la proximité des grands pôles d'emplois de la région parisienne, etc. Il convient de se positionner dans ce contexte d'attractivité, en proposant des projets adaptés aux besoins, en tenant compte des caractéristiques de la commune.

Sur les 50 dernières années, la croissance démographique de Vineuil-Saint-Firmin a connu deux grandes périodes. Entre 1968 et 1975, la commune a connu une croissance significative pour atteindre 1541 habitants en 1975. Après une baisse du nombre d'habitants entre 1975 et 1982, la réalisation de plusieurs nouvelles opérations de logements (hameau du Bois du Ludde, résidence de la Duchesse de Chartres) a permis à la commune de gagner plus de 130 habitants supplémentaires entre 1982 et 1999 (entre 1982 et 1990, le taux de variation annuel moyen est supérieur à 1%). Sur cette période, le solde migratoire est positif et entraîne un solde naturel positif jusqu'en 2010 du fait de l'installation de jeunes ménages qui ont des enfants.

Depuis 1999, il n'est plus constaté sur la commune de nouvelles opérations de logements aussi notables que celles observées dans la période précédente. La conséquence directe est une baisse du nombre d'habitants qui s'accélère sur la période en cours (2010 - 2015). La baisse constatée des effectifs scolaires qui fragilise le bon fonctionnement de l'école et du service périscolaire donne toute son importance aux objectifs démographiques à retenir pour les 10 à 15 à venir.

La population de Vineuil-Saint-Firmin tend au vieillissement depuis 1999, puisque la part des 60 ans et plus a augmenté de 5 points (29% des habitants en 2015) étant bien supérieure à la moyenne départementale (20%) et à la moyenne communautaire (26%) pendant que la part des moins de 15 ans (18% des habitants) a perdu 2 points depuis 2009. Dans le même temps, la part des moins de 45 ans sur la commune représente 48% des habitants soit 11 points de moins comme en moyenne départementale et 4 points de moins qu'en moyenne communautaire, alors qu'elle représentait 55% des habitants en 1999. Se produit un phénomène de glissement des tranches d'âge des ménages arrivés entre 1982 et 1999, faiblement compensé par l'installation de jeunes ménages sur la commune lors de ces quinze dernières années.

Pour les 15 années à venir, il convient de tenir compte de ce phénomène.

Le projet communal cherche à définir des objectifs chiffrés pour les 10 à 15 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche de Chantilly et des pôles d'emplois franciliens, dans un village situé à proximité des grands axes routiers et ferroviaires conduisant rapidement à la région parisienne au sud ou vers l'agglomération creilloise au nord, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur. L'objectif démographique doit également permettre le bon fonctionnement des équipements collectifs et s'attacher à la capacité des réseaux.

Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (près de 4 logements sur 5 ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (plus de 50% des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune. L'offre locative est limitée (moins de 20% des résidences principales en 2015) et pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.

Sur la période 1999 - 2015, le nombre de résidences principales a diminué de 11 unités (plusieurs de ces logements sont aujourd'hui des résidences secondaires ou sont vacants) contribuant aussi à ce que la population totale baisse de 95 habitants (l'équivalent de deux foyers en moyenne par an). De 1982 à 2015, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,8 à 2,4 indiquant un fort desserrement des ménages qui suit la tendance nationale (baisse du nombre de personnes par ménage par décohabitation, hausse du nombre de ménages mono-parental, etc.). Compte tenu du profil des ménages récemment accueillis sur la commune (famille avec enfants déjà grands, ménage où les enfants ont déjà quitté la structure familiale), le phénomène de desserrement des ménages devrait se poursuivre à l'horizon 2030, il est proposé de retenir une taille moyenne estimée à 2,3 personnes par ménage en 2030 sachant qu'il est noté une tendance à la décélération de la baisse du nombre moyen d'occupants par logement depuis 2010. Dès lors, pour maintenir le même nombre d'habitants en 2030 que celui observé en 2015, il conviendrait de produire 22 nouveaux logements pour répondre au besoin de desserrement (au moment de l'étude du PADD, les chiffres INSEE disponibles étaient ceux de 2014 ; les calculs effectués sur ces chiffres aboutissent également à un besoin de 22 logements pour répondre au desserrement des ménages).

Plusieurs simulations d'évolution du parc de logements (et donc d'évolution engendrée de la population) ont été étudiées en se basant sur des évolutions passées constatées ou sur le potentiel de réalisation de logements sur la commune au regard de la trame urbaine et des mutations de bâtiments. L'objectif visé est de retenir un scénario d'évolution sur la commune réaliste au regard du contexte local (notamment de l'attractivité réelle du secteur dès lors que des opérations de logements adaptées sont proposées) et des souhaits de la municipalité visant, entre autres, à garantir le bon fonctionnement des équipements et la viabilité à long terme des commerces et autres activités de proximité existants à Vineuil-Saint-Firmin.

Le postulat de départ s'appuie sur le scénario du «fil de l'eau» qui a été écarté de fait, puisqu'il se traduirait par la poursuite de la baisse du nombre d'habitants d'ici 2030 (au moins 170 habitants de moins qu'en 2017 en intégrant la cinquantaine habitants supplémentaires estimée avec la réalisation du projet Virgice). Ce scénario pourrait se produire si les orientations du projet communal, traduites au PLU révisé, ne proposent pas une action «volontariste» de la commune pour inverser la tendance en cours.

Le potentiel de création de logements identifié a permis d'étudier 3 scénarios pour la période 2014 - 2030. Le chiffre de 2014 était le dernier communiqué par l'INSEE au moment où ont été étudiés les scénarios qui ont précédé la mise en place du PADD (été 2017).

Le premier scénario mise sur une croissance résultant de la réalisation du projet Virgice (32 logements) livré en 2016 et du potentiel de logements estimé au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée (environ une quarantaine, chiffre ajusté par la suite à une trentaine de logements), soit un taux de croissance annuel moyen de 0,5%.

Le second scénario repose sur l'application à Vineuil-Saint-Firmin entre 2014 et 2030 d'un rythme de croissance annuel moyen similaire à celui observé sur l'ensemble de la Communauté de Communes entre 1999 et 2014, soit un taux de 0,63% qui traduit une attractivité réelle du secteur.

Le troisième scénario mise sur un rythme de croissance entre 2014 et 2030 qui intègre le potentiel de logements dans l'enveloppe urbaine déjà constituée (une quarantaine, ajusté ensuite à une trentaine), le projet Virgice livré en 2016 (32 logements), le permis d'aménager accordé à l'issue du PLU approuvé en 2014 sur ler secteur situé à l'est de Saint-Firmin (32 logements), la possibilité de réaliser une quarantaine de logements dans le cadre du projet de reconversion urbaine du site Polytitan, soit au total 144 logements supplémentaires d'ici 2030 se traduisant par un taux de croissance annuel moyen de 1,3% (2014 - 2030).

Les **scénarios ainsi étudiés ont pris comme base la population communale recensée en 2014, soit 1383 habitants répartis dans 579 résidences principales (chiffres INSEE) et ont misé sur un desserrement des ménages passant à 2,3**. Depuis fin juin 2018, l'INSEE publie un nouveau chiffre de population sur la commune de 1369 habitants pour 573 résidences principales (ces derniers chiffres n'ont toutefois pas été retenus car l'évolution par rapport à 2014 est peu significative). Au moment de l'approbation du PLU révisé, l'INSEE publie de nouveaux chiffres : 1 408 habitants pour 633 résidences principales (intégrant les logements de l'opération Virgice).

• *SCÉNARIO 1 : CROISSANCE INTÉGRANT LES LOGEMENTS RÉALISÉS DEPUIS 2014 ET MISANT SUR LA CONSOMMATION DU POTENTIEL FONCIER ESTIMÉ DANS LA TRAME URBAINE DÉJÀ CONSTITUÉE*

Scénario envisagé : Miser sur un rythme de croissance issu des logements dernièrement réalisés et du potentiel de la trame urbaine constituée

1982	taux d'évol. annuel moyen 82/14	2014
479	0,59%	579

2014	taux d'évol. annuel moyen 14/17	2017 (intégration projet Virgice)	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030	
579	1,8%	611 *estimation*	1,23%	623	0,87%	637	0,74%	651	+ 72 logements depuis 2014
									+ 40 logements depuis 2017

Scénario population sur la base du scénario logements envisagé

1982	taux d'évol. annuel moyen 82/14	2014
1333	0,12%	1383

2014	taux d'évol. annuel moyen 14/17	2017 (intégration projet Virgice)	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030	
1383	1,1%	1429 *estimation*	0,79%	1450	0,59%	1475	0,50%	1497	+ 114 habitants

Soit + 72 logements entre 2014 et 2030, ce qui équivaut à 4 à 5 logements en moyenne par an.

D'ici 2030, il serait réalisé 72 nouveaux logements, soit 4,5 logements tous les ans (pour 1,5 résidence principale supplémentaire en moyenne entre 1982 et 2014) pour accueillir les nouveaux ménages et répondre aux besoins liés au desserrement des ménages ; on attendrait alors 1497 habitants.

Pour atteindre une part de 20% du parc de logements en locatif d'ici 2030 (légèrement supérieure à celle aujourd'hui observée), il conviendrait de compter 130 logements de ce type contre 108 en 2014, soit 22 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 108 logements locatifs recensés en 2014 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030, en signalant que l'opération Virgice compte déjà une dizaine de logements locatifs. Le taux d'effort est de 30% des logements à réaliser sur la période 2014 - 2030.

En tenant compte d'un potentiel d'une trentaine de logements détaillés de la manière suivante (voir aussi carte ci-après) :

- environ 18 terrains (ou portion de terrain) considérés comme dents creuses qui après pondération (liée à de la rétention foncière probable sur au moins un tiers de ce potentiel) conduit à une douzaine de logements possibles ;
- un résiduel d'environ 20 logements par mutation (résidences secondaires ou logements vacants devenant une résidence principale en signalant que les résidences secondaires et les logements vacants tendent à augmenter sur la commune depuis 2008 et qu'il est fort probable de voir ce potentiel non réalisé d'ici 2030) ;
- un potentiel limité à 5 à 10 logements par division et/ou transformation de bâtiments existants en logements compte tenu du statut particulier des grandes propriétés sur la commune présentant un fort intérêt patrimonial et appartenant souvent à des propriétaires qui n'expriment pas le souhait de les diviser.

S'ajoutent les 32 logements de l'opération Virgice livrée en 2016, soit un total de 72 logements entre 2014 et 2030, ou de 40 logements (72 - 32) entre 2017 et 2030.

Ce scénario de croissance ne nécessite donc aucune emprise à rendre nouvellement constructible, les disponibilités existantes au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée du bourg sont suffisantes, tout en soulignant qu'elles restent incertaines du fait de la faible probabilité de création de logements par mutation. Ce scénario intègre les principes du Grenelle 2 avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain et une préservation des espaces naturels et agricoles. Pour autant, il pose question au regard du permis d'aménager déjà accordé pour l'opération du hameau du Cormier à l'est de Saint-Firmin et au regard du potentiel offert par la reconversion souhaitée de la friche industrielle Polytitan.

• *SCÉNARIO 2 : CROISSANCE DE LA POPULATION CORRESPONDANT À CELLE OBSERVÉE ENTRE 1993 et 2013 SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'AIRE CANTILIENNE*

Scénario envisagé : Miser sur une croissance de la population correspondant à celle observée entre 1999 et 2013 dans l'intercommunalité

2008	taux d'évol. annuel moyen 99/14	2014
1486	-1,19%	1383

2014	taux d'évol. annuel moyen 14/17	2017 (intégration projet Virgice)	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030	
1383	1,1%	1429 *estimation*	0,55%	1429	0,55%	1469	0,63%	1529	+ 146 habitants

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

2008	taux d'évol. annuel moyen 99/13	2014
610	-0,87%	579

2014	taux d'évol. annuel moyen 14/17	2017 (intégration projet Virgice)	taux d'évol. annuel moyen 13/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 13/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 13/30	2030	
579	1,81%	611 *estimation*	1,15%	620	0,87%	637	0,87%	665	+ 96 logements depuis 2014
									+ 64 logements depuis 2017

Soit + 96 logements entre 2014 et 2030, ce qui équivaut à 6 logements en moyenne par an.

D'ici 2030, il conviendrait de réaliser 96 nouveaux logements, soit 6 logements tous les ans (pour 1,5 résidence principale supplémentaire en moyenne entre 1982 et 2014) pour accueillir les nouveaux ménages et répondre aux besoins liés au desserrement des ménages ; on attendrait alors 1529 habitants.

Pour atteindre une part de 20% du parc de logements en locatif d'ici 2030 (légèrement supérieure à celle aujourd'hui observée), il conviendrait de compter 133 logements de ce type contre 108 en 2014, soit 25 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 108 logements locatifs recensés en 2014 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030 en signalant que l'opération Virgice compte déjà une dizaine de logements locatifs. Le taux d'effort est de 26% des logements à réaliser sur la période 2014 - 2030.

En tenant compte d'un potentiel d'une trentaine de logements (voir détail ci-avant) identifié dans la trame urbaine déjà constituée de la commune, de l'opération Virgice

qui a permis la réalisation de 32 logements aujourd'hui livrés, ce scénario de croissance nécessite l'urbanisation de nouvelles emprises sur le territoire communal pour créer la trentaine de logements restant (soit 2 ha environ sur la base de 15 logements à l'hectare). Cette trentaine de logements pourrait résulter de la confirmation de l'emprise de 2,6 ha située à l'est de Saint-Firmin, suivant le projet déjà présenté en 2014, pour réaliser 32 logements (opération hameau du Cormier). La superficie totale du projet est plus importante que les 2 ha nécessaires, du fait de l'importance du traitement paysager demandé par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis sur le projet présenté.

Ce scénario de croissance qui repose sur un rythme de croissance démographique réaliste au regard de ce qui est observé sur l'ensemble de l'aire cantilienne depuis une trentaine d'années, mettant fin à une période (1990 - 2014) durant laquelle aucune nouvelle opération d'ensemble à vocation d'habitat n'a été réalisée sur la commune contrairement à ce qui a été mis en oeuvre dans les décennies précédentes (lotissement à Saint Firmin, lotissement au nord-est de Vineuil), nécessite simplement la confirmation d'une nouvelle opération d'habitat dont un premier permis d'aménager avait été accordé en 2014, mais dont la réalisation n'a pas été engagée du fait de l'annulation partielle par décision du Tribunal Administratif du PLU approuvé en 2014, de la délimitation de la zone 1AUh vouée à recevoir cette opération d'habitat.

En revanche, ce scénario n'intègre pas le potentiel foncier offert par la reconversion souhaitée de la friche industrielle Polytitan.

• *SCÉNARIO 3 : CROISSANCE DE LA POPULATION RÉSULTANT DE LA CONSOMMATION TOTALE DU POTENTIEL FONCIER DE LA COMMUNE INTÉGRANT L'OPÉRATION DU HAMEAU DU CORMIER ET LA RECONVERSION DU SITE POLYTITAN*

Scénario envisagé : Miser sur une croissance de la population basée sur un scénario d'urbanisation maximal

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/14	2014
1464	-0,38%	1383

2014	taux d'évol. annuel moyen 14/17	2017 (intégration projet Virgice)	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030	
1383	1,1%	1429 *estimation*	1,34%	1498	1,35%	1602	1,16%	1663	+ 253 habitants

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/13	2014
584	-0,06%	579

2014	taux d'évol. annuel moyen 14/17	2017 (intégration projet Virgice)	taux d'évol. annuel moyen 13/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 13/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 13/30	2030	
579	1,81%	611 *estimation*	1,28%	625	1,27%	674	1,32%	723	+ 144 logements depuis 2014 + 112 logements depuis 2017

Soit + 144 logements entre 2014 et 2030, ce qui équivaut à 9 logements en moyenne par an.

D'ici 2030, il conviendrait de réaliser 144 nouveaux logements, soit 9 logements tous les ans (pour 1,5 résidence principale supplémentaire en moyenne entre 1982 et 2014) pour accueillir les nouveaux ménages et répondre aux besoins liés au desserrement des ménages ; on atteindrait alors 1663 habitants.

Pour atteindre une part de 20% du parc de logements en locatif d'ici 2030 (légèrement supérieure à celle aujourd'hui observée), il conviendrait de compter 145 logements de ce type contre 108 en 2014, soit 37 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 108 logements locatifs recensés en 2014 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030 en signalant que l'opération Virgice compte déjà une dizaine de logements locatifs. Le taux d'effort est de 25% des logements à réaliser sur la période 2014 - 2030.

En tenant compte d'un potentiel d'une trentaine de logements (voir détail ci-avant) identifié dans la trame urbaine déjà constituée de la commune, de l'opération Virgice qui a permis la réalisation de 32 logements aujourd'hui livrés, de l'opération du hameau du Cormier de 32 logements suivant le projet présenté en 2014 (mais qui reste à confirmer dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU révisé), ce scénario intègre la possibilité de réaliser entre 40 et 50 logements (en tant que résidences principales) dans le cadre de la reconversion souhaitée du site Polytitan. Ce scénario permettrait à la commune de compter jusqu'à 250 habitants supplémentaires par rapport à 2014. Il marque un très net renversement de tendance par rapport à l'évolution démographique observée depuis une vingtaine d'années sur la commune, impliquant une politique volontariste de développement qui a du sens au regard de l'attractivité du secteur de Senlis-Chantilly pour les ménages à la recherche d'un logement, dès lors que l'offre en logements est adaptée. Aussi, dans le cadre du projet de reconversion du site Polytitan, il a été envisagé la réalisation d'une quarantaine de logements en immeubles collectifs répondant au besoin de diversification de l'offre (notamment pour les jeunes ménages) sur le secteur. La réalisation de ces logements collectifs accompagnerait le projet d'implantation d'un équipement d'intérêt collectif (résidence pour personnes âgées) sur le site Polytitan.

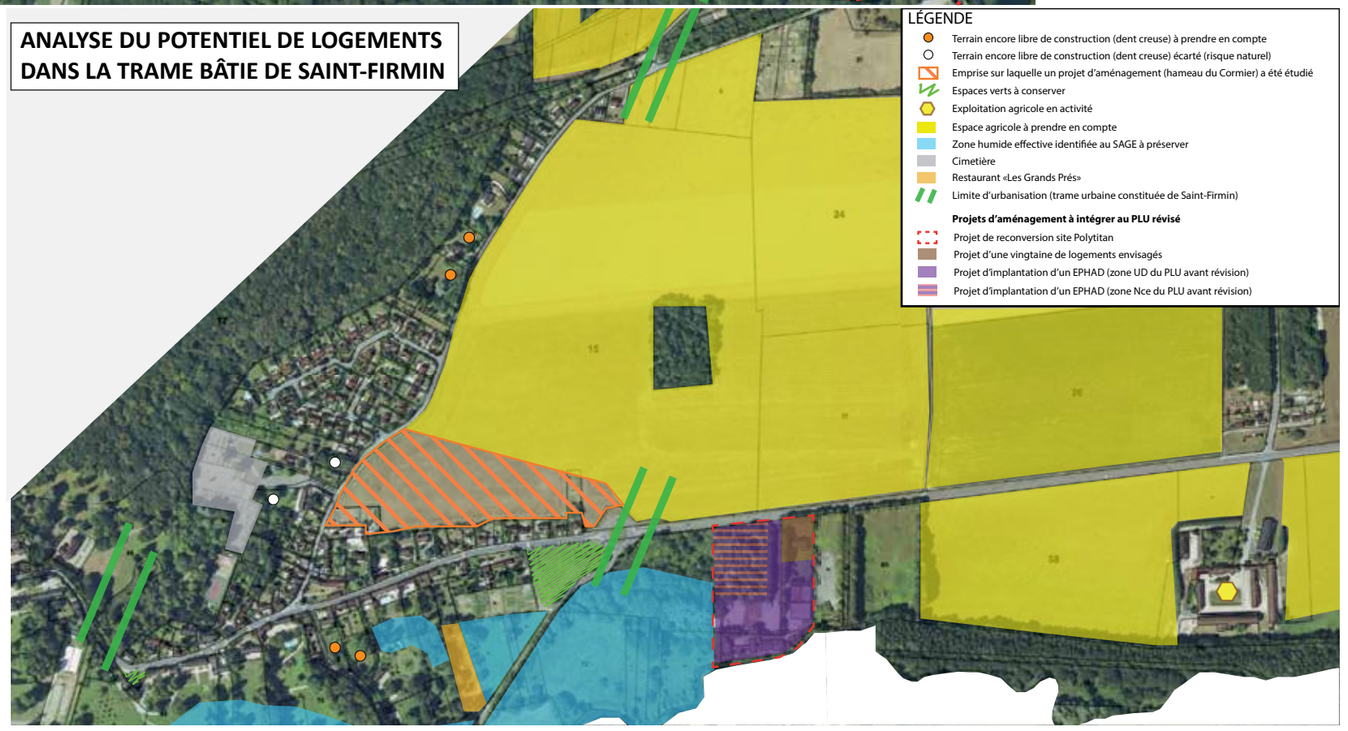
En cours d'étude portant sur la révision du PLU, le projet de reconversion du site Polytitan a évolué en lien avec le changement de porteur de projet pour l'équipement d'intérêt général et au regard aussi des besoins spécifiques d'hébergement du personnel du complexe hôtelier développé sur le site voisin de l'ancienne blanchisserie sur la commune d'Avilly-Saint-Léonard.

En conséquence, la réalisation de 40 à 50 logements venant accompagner l'implantation de l'équipement d'intérêt collectif (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes, EHPAD) a été écartée et remplacée par la possibilité d'aménager une vingtaine de petits logements adaptés à l'hébergement du personnel du complexe hôtelier dans un bâtiment existant (anciens bureaux transformés en studio pour étudiants stagiaires en hôtellerie).

Dès lors, au regard des 3 scénarios étudiés et du souhait de la commune de relancer l'accueil de population pour les quinze années à venir, en particulier au regard de sa position favorable entre Chantilly et Senlis, de la proximité du bassin d'emploi du nord de la région parisienne, de la bonne accessibilité au réseau ferroviaire vers Paris (gare de Chantilly desservie par la ligne d'autocars régulière reliant Senlis), du besoin de faire fonctionner les équipements publics communaux (école, vie associative, loisirs,

ANALYSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DANS LA TRAME BÂTIE DE VINEUIL

ANALYSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DANS LA TRAME BÂTIE DE SAINT-FIRMIN



Approche quantitative : les objectifs chiffrés

etc.) et de conforter la structure commerciale de proximité existante, le **scénario retenu mise sur un rythme de croissance intermédiaire entre le scénario n°2 et le scénario n°3**. Il rend possible la réalisation d'environ 80 logements (résidences principales) entre 2017 et 2030.

• ***SCÉNARIO RETENU :***

Scénario envisagé : Miser sur une croissance de la population correspondant à celle observée entre 1975 et 2008 dans l'intercommunalité

1982	taux d'évol. annuel moyen 82/14	2014	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/17	2017 (intégration projet Virgice)	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030	
1333	0,59%	1383	1383	1,1%	1429 *estimation*	0,96%	1465	0,83%	1515	0,87%	1589	+ 206 habitants depuis 2014 + 150 habitants depuis 2017

Scénario logements sur la base du scénario population envisagé

1982	taux d'évol. annuel moyen 82/14	2014	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/17	2017 (intégration projet Virgice)	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030	
479	0,59%	579	579	1,8%	611 *estimation*	1,23%	623	0,87%	637	1,11%	691	+ 112 logements depuis 2014 + 80 logements depuis 2017

Soit + 112 logements entre 2014 et 2030 (+80 logements entre 2017 et 2030), ce qui équivaut à 7 logements en moyenne par an.

Le choix de ce scénario intègre de fait les 32 logements nouvellement réalisés et livrés (en 2016) de l'opération Virgice, réduisant donc à 80 le nombre de logements restant à réaliser entre 2017 et 2030, et résulte de la volonté de prendre en compte la totalité du potentiel foncier identifié sur le territoire communal, à savoir :

• la trentaine de logements possibles dans l'ensemble de la trame urbaine déjà constituée de la commune, après pondération liée au risque de rétention foncière, en précisant néanmoins que beaucoup d'incertitudes pèse sur la transformation réelle de ce potentiel foncier à l'horizon 2030 compte tenu du contexte local où peu de division de bâtiments en plusieurs logements est constatée et où le nombre de résidences secondaires tend plutôt à augmenter qu'à diminuer ;
• la possibilité de réaliser l'opération du hameau du Cormier à l'est de Saint-Firmin à plus long terme, sur la base du premier permis d'aménager accordé en 2016, prévoyant 25 lots à bâtir et 7 logements en accession sociale, ce qui répond pleinement à l'orientation visant à diversifier l'offre en logements sur la commune ;
• la réalisation possible d'une vingtaine de logements dans le cadre du projet de reconversion du site Polytitan intégrant l'implantation d'un EHPAD ; la vingtaine de logements possibles dans une construction existante conservée et réhabilitée servira à héberger le personnel du complexe hôtelier voisin, limitant ainsi l'effet d'isolement que pourrait ressentir l'arrivée de nouveaux habitants sur ce site restant à l'écart de la trame urbaine de la commune et de ses lieux de centralité (école, mairie, commerces de proximité, etc.).

Ce scénario se traduit par un taux de croissance annuel 2014-2030 d'environ 0,9%, proche de celui observé sur l'ensemble des communes de la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne entre 1975 et 2008, ce qui atteste bien d'une tendance réelle au développement dès lors que le projet communal rend possible la réalisation de nouvelles opérations d'habitat. ***Il pourra conduire à compter 1589 habitants à Vineuil-Saint-Firmin en 2030, soit un nombre d'habitants (1541 habitants) similaire à celui déjà constaté en 1975, attestant là encore une situation déjà observée sur la commune.*** *La capacité des équipements et des réseaux est en mesure de répondre à cet apport de population, sans avoir à engager des investissements conséquents pour les renforcer.*

Ce scénario rend nécessaire la délimitation d'une zone à urbaniser (AU) en mesure d'accueillir une trentaine de logements, considérant qu'il existe un potentiel d'une trentaine de logements dans la trame urbaine déjà constituée au moment de l'entrée du vigueur du PLU révisé et qu'une vingtaine de logements (à usage plus ciblé, accueil de stagiaires) sera réalisée sur le site Polytitan reconverti.

Il est donc proposé de confirmer le secteur situé à l'est de Saint-Firmin sur environ 2,6 ha (3 ha avec les emprises nécessaires au traitement paysager demandé), sur lequel a déjà été étudiée une opération d'habitat (hameau du Cormier). Le permis d'aménager délivré en 2016 définit des conditions d'aménagement à reprendre dans le cadre d'un nouveau projet qui serait envisagé à l'horizon 2030 dès lors que les dispositions de l'article L142-4 du code de l'urbanisme seraient levées (soit par décision préfectorale dans le cadre d'une procédure de modification du PLU qui proposerait une ouverture à l'urbanisation de cette zone, soit par la mise en place d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui confirmerait la possiblité d'aménager cette zone comme cela figure dans la nouvelle charte du PNR). Ces conditions d'aménagement visent notamment à reconstituer une frange végétale conséquente à l'est de la trame urbanisée de Saint-Firmin, et permet de créer un nouveau maillage routier (et piétons) depuis l'entrée de bourg par la RD924 en arrivant de Senlis vers la rue Georges Dauchy, soulageant ainsi du trafic routier de desserte, la partie sud de la rue Georges Dauchy à la configuration étroite.

En ce qui concerne, la recherche d'une diversification de l'offre en logements, notamment en encourageant la réalisation de logements locatifs, il n'est pas possible pour la collectivité publique d'obliger un propriétaire privé à réaliser ce type de logements, autrement que par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La réalisation de logements locatifs ou d'accession sociale pourra être satisfaite dans l'opération du hameau du Cormier à confirmer (le projet initial de 2016 prévoyait 22% du total de logements créés en logements aidés). Cette disposition est donc reprise dans les OAP définies (voir pièce n°3 du dossier PLU révisé). Les logements possibles sur le site Polytitan correspondront sans doute, en totalité ou en grande partie, à une offre locative sociale (employés, stagiaires) contribuant là aussi à l'effort global de diversification de l'offre sur la commune.

En ce qui concerne les grandes propriétés présentant un potentiel de division en plusieurs logements, les orientations du PLU révisé prévoient des dispositions en mesure de l'encadrer : mesures de préservation paysagère de la trame arborée des parcs et

jardins, recours aux dispositions de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme soumettant à déclaration préalable tout projet de division compte tenu de leur intérêt patrimonial (un secteur UAd est prévu dans ce but dans le volet réglementaire du PLU) en signalant que la propriété de la Ménagerie située à l'ouest de Vineuil ne peut plus faire l'objet de division (comme cela avait été envisagé dans le PLU approuvé en 2014) suite à un récent acte notarié pris dans ce sens et applicable aux propriétaires. Les deux autres grandes propriétés situées autour de la place d'Aumale se situent dans la perspective de l'allée des Huits Rangs qui donnent directement sur le château de Chantilly, monument historique classé, faisant que l'Architecte des Bâtiments de France sera particulièrement vigilant à tous projets d'aménagement qui seraient envisagés ici, ce qui limite fortement les possibilités de densification de la trame urbaine dans cette partie du bourg.

2.1.2 Les réseaux divers et la défense incendie.

Les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité répondent correctement aux besoins actuels et sont en capacité de répondre aux besoins induits par le scénario de développement retenu.

Le développement urbain envisagé est compatible avec la capacité d'alimentation en eau potable depuis le champ captant situé sur la commune de Boran-sur-Oise, puis le réseau utilisé pour desservir le village depuis le réseau alimentant la ville de Chantilly. Les terrains encore libres de construction dans la trame urbaine sont desservis par des canalisations de diamètre de 150 mm à 100 mm le long des rues principales (rue de la Duchesse de Chartres, Avenue de la Bouleautière, rue de la République, rue de Chantilly, rue de la Colonne, rue Georges Dauchy) et par des canalisations de 60 mm à 80 mm de diamètre (dans le vieux Vineuil, à l'ouest de l'avenue de Verdun), le long desquelles il convient de limiter la densification du bâti compte tenu de ce diamètrage plus limité. La zone à urbaniser proposée au PLU révisé peut facilement être desservie par le réseau d'eau potable situé rue Georges Dauchy (diamètre 150 mm). La desserte en eau potable du site Polytitan peut être envisagé depuis le réseau d'Avilly, par le complexe hôtelier voisin, ou à partir d'une nouvelle canalisation à créer depuis le réseau communal à l'est de Saint-Firmin (ce point est en cours de discussion entre la commune et le porteur du projet d'EHPAD).

En ce qui concerne l'assainissement, la commune est rattachée au syndicat intercommunal pour la collecte et le traitement des eaux usées de la vallée de la Nonette. La station d'épuration située à Gouvieux, d'une capacité totale de 35 000 équivalent-habitants, dispose d'une capacité résiduelle pour le traitement d'au moins 10 000 équivalent-habitants supplémentaires sur les 5 communes du Syndicat de la Vallée de la Nonette. Le gain possible de 250 habitants à Vineuil-Saint-Firmin d'ici 2030 est donc totalement compatible avec la capacité de traitement de l'équipement existant. La station est 100% conforme à l'arrêté des normes de rejet. Le réseau d'assainissement des eaux usées dessert la totalité des parties urbanisées de Vineuil et de Saint Firmin qui regroupent les possibilités d'accueil de nouveaux logements. Une réflexion est engagée pour desservir le site d'activités au nord de Saint-Firmin, où les constructions existantes sont aujourd'hui en assainissement autonome contrôlé par le SPANC (le diagnostic des dispositifs existants a été réalisé). La zone 2AU pourra être desservie là encore à partir du réseau d'assainissement existant rue Georges Dauchy avec un maillage jusqu'à la rue de Senlis. Concenant le site Polytitan actuellement non desservi par le réseau communal, une réflexion est engagée entre la commune et le porteur du projet pour mettre en place la solution la plus adaptée (extension du réseau communal, raccordement au réseau mis en place pour le complexe hôtelier renvoyant vers le réseau d'Avilly) privilégiant un assainissement collectif.

Ainsi, le développement urbain envisagé est compatible avec la capacité actuelle de l'alimentation en eau potable et des possibilités de collecte et de traitement des eaux usées. En revanche, les écarts, identifiés comme secteurs d'habitat diffus à encadrer sur les orientations cartographiques du PADD, ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif, ce qui explique la volonté communale de maîtriser les possibilités de densification et de mutation de ce patrimoine bâti.

Au sujet des eaux de ruissellement, il convient d'éviter leur rejet systématique sur l'espace public et d'imposer une gestion de ces eaux sur la parcelle en cas de nouvelle construction, sauf contre-indication signalée par l'étude de zonage d'assainissement pluvial récemment réalisée et annexée au dossier PLU révisé qui prévoit, par ailleurs, des aménagements à réaliser pour mieux régulier l'écoulement des eaux pluviales dans la traversée des emprises urbanisées. Quelques rues de la commune disposent d'un réseau d'assainissement pluvial qui renvoie les eaux vers la Nonette.

Il est préférable de limiter l'imperméabilisation des sols sur les secteurs à enjeu d'aménagement afin de limiter les rejets systématiques vers l'aval. En conséquence, les aménagements à réaliser devront favoriser le traitement sur place des eaux de ruissellement.

La défense incendie est correctement assurée sur l'ensemble des secteurs agglomérés de la commune. Le dispositif existant permet de défendre convenablement l'ensemble du village où se concentre le développement projeté et l'accueil de nouveaux logements. Dès lors, l'essentiel des futures constructions, logements, équipements et activités qui pourraient être réalisés sur la commune bénéficie d'une défense incendie suffisante.

Pour la desserte électrique, la capacité résiduelle est actuellement satisfaisante sur chacun des postes de transformation alimentant la trame bâtie de la commune. Sur chaque poste, il existe une marge suffisante pour raccorder de nouvelles constructions sans atteindre le taux de charge maximale. La trentaine de logements prévus sur la zone 1AU sera raccordée soit au poste existant rue de Senlis, soit au poste existant rue Georges Dauchy. Le site Polytitant dispose déjà d'une desserte électrique qui pourra être reprise pour alimenter les constructions envisagées.

2.1.3 Les besoins et projets en équipements.

La commune dispose d'une gamme d'équipements plutôt étoffée répondant à une partie des besoins des habitants. Ils se répartissent en plusieurs entités. La plus importante est celle occupée par les équipements sportifs et de loisirs situés au sud de l'Allée des Bourgognes. Se trouvent ici, l'essentiel du pôle sportif de Chantilly appelé à connaître des évolutions en lien avec le dynamisme des associations qui l'utilise. Les dispositions du projet communal visent donc à rendre possible les aménagements nécessaires au bon fonctionnement de ce pôle, dans les limites de l'emprise actuellement exploitée d'autant que ce pôle sportif se trouve dans le périmètre du site classé.

Au nord de la trame urbaine de Vineuil, se situent les équipements sportifs utilisés par les associations vinoliennes. Ils sont également dans le périmètre du site classé du domaine de Chantilly. Les orientations du projet communal prévoient également des possibilités d'aménagement adaptés suivant les besoins qui pourraient être exprimés dans les années à venir.

Sur ces deux pôles sportifs en frange de la trame urbaine constituée de la commune (ou de celle de la ville de Chantilly), il est donc prévu une zone naturelle de loisirs (NL) fixant des dispositions réglementaires en mesure de répondre aux besoins dans le respect du site classé.

Équipements sportifs de Vineuil

Entrée du golf de Chantilly à Vineuil

Dans la trame urbaine constituée de Vineuil-Saint-Firmin, deux polarités d'équipements et de services à la population se distinguent. La première se situe entre la rue de la Duchesse de Chartres et l'avenue de la Bouleautière ; elle regroupe la mairie, l'école et la salle communale. La seconde se situe à l'est de la rue de la Duchesse de Chartres, sur le site de l'opération Virgice où se développe un petit pôle commercial et de services de proximité (pharmacie, supérette, cabinet médical, etc.). Sur ces deux polarités identifiées, il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire de ces services et équipements, en lien avec le développement de la commune, dans le but de répondre aux attentes des habitants actuels et futurs. Concernant l'équipement scolaire, les perspectives de développement démographique pourrait se traduire à l'horizon 2030 par l'équivalent de 25 à 30 enfants supplémentaires qui pourraient être accueillis sans problème dans les locaux actuels.

Mairie-école

Petit pôle commercial et de services

Le territoire communal accueille deux terrains de golfs, pour l'un situé au nord-ouest et pour l'autre au nord de Vineuil. La présence de ces terrains est ancienne. Les dispositions du projet communal traduit au PLU révisé reprennent celles déjà retenues dans la version initiale du PLU approuvé en 2014. Ces golfs sont également situés dans le périmètre du site classé, qui plus est dans des secteurs ou en limite de secteurs qui présentent des sensibilités écologiques (corridor écologique). Il est donc délimité un secteur particulier dans la zone naturelle (Ng) permettant d'autoriser les installations et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de cette activité de loisirs tout en tenant compte des sensibilités environnementales et patrimoniales qui concernent les emprises occupées. Les limites des secteur Ng sont calées sur les limites de chacun des deux golfs.

Afin d'assurer le bon fonctionnement urbain et de garantir les liaisons entre les trois entités bâties de la commune (Vineuil, Saint-Firmin, site d'activités économiques de l'ancienne gare de Saint-Firmin) et du pôle sportif des Bourgognes, il convient de valoriser la liaison douce existante (promenade d'Egmont) suivant le tracé de l'ancienne voie ferrée reliant Senlis à Chantilly.

Promenade d'Egmont à hauteur de Vineuil

Autre circuit de promenade proposé à l'échelle de la Communauté de Communes

Cet axe de promenade a la particularité de former la limite nord au développement de la trame urbaine de Vineuil-Saint-Firmin et d'irriguer chacune des entités bâties et des sites d'équipements sportifs et de loisirs. Le projet communal prévoit ainsi de conforter cet axe fort pour les piétons et les cycles, mais aussi de valoriser les chemins vers le massif forestier au nord. Un emplacement réservé n°2 est délimité au plan pour asseoir la maîtrise publique de cet axe, au bénéfice du département de l'Oise qui met en place le réseau Trans'Oise (ici, il s'agit du tronçon reliant Senlis et Chantilly).

2.1.4 Les besoins et projets pour les activités économiques

Vineuil-Saint-Firmiun dispose sur son territoire d'une structure économique reposant sur l'activité agricole et équestre, sur des activités artisanales et libérales disséminées dans la trame urbaine, et sur la présence d'une zone d'activités économiques se trouvant au niveau de l'ancienne gare de Saint-Firmin.

Le PADD veille au maintien du dynamisme économique sur la commune qui répond à une partie des besoins des habitants (37% des emlois offerts sur la commune sont occupés par des Vinoliens), en permettant la pérennité des activités économiques existantes. Les dispositions réglementaires de la zone urbanisée (UA et UB) favorisent la mixité des activités en autorisant les constructions et l'aménagement des bâtiments existants à vocation d'activités, sous condition de rester compatible avec la vocation résidentielle de la commune. Il convient de signaler que les perspectives de développement de l'habitat sont de nature à aider au maintien, voire au développement de l'offre commerciale et de services de proximité, en ouvrant le nombre de clients potentiels de ces activités.

La zone d'activités économiques, à dominante artisanale, situées au nord-est du territoire communal, autour de l'ancienne gare de Saint-Firmin, accueille plusieurs activités qui pourraient exprimer des besoins d'extension. C'est aujourd'hui le cas de l'entreprise Spirel qui envisage un développement sur place sachant qu'à ce jour, elle est contrainte par son emprise foncière qui ne permet pas de répondre de manière optimale, à l'ensemble de ces besoins liés notamment à une remise en bon état des bâtiments et des conditions d'accès et de circulations des véhicules qui viennent livrer ou s'approvisionner. À long terme, il n'est pas exclu que ce site d'activités puisse avoir besoin de s'étendre légèrement sous réserve de la réalisation des démarches nécessaires auprès des organismes concernés (services de l'Etat au titre du site classé, Institut de France propriétaire des terrains limitrophes, etc.). Il est donc proposé une extension limitée à moins de 1 ha de l'emprise de la zone d'activités, au nord du chemin des Poissonniers qui constitue aujourd'hui la limite physique de cette zone, ainsi que la limite du site classé.

Les orientations du projet communal traduit au PLU révisé retiennent ce principe d'extension qui se traduit au volet réglementaire par la délimitation de la zone 2AUe (zone urbaine vouée aux activités économiques, à confirmer à terme par modification du PLU dès lors que le développement de la zone d'activités deviendrait effectif) sur environ 0,8 ha vers le nord. Compte tenu des enjeux forts de requalification du site d'activités et de son insertion

Vue sur le site Spirel actuel depuis la rue Georges Dauchy

Vue sur la scierie

dans le paysage, sont définies des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du dossier PLU) sur ce secteur. Il est notamment demandé de préserver et/ou de reconstituer un pourtour végétal autour du site réaménagé, d'optimiser l'accès au site depuis la rue Georges Dauchy, d'intégrer une éventuelle modification du tracé de l'axe piéton (Trans'Oise) traversant la zone d'activités économiques, de contenir les bâtiments de l'activité en dehors du périmètre classé.

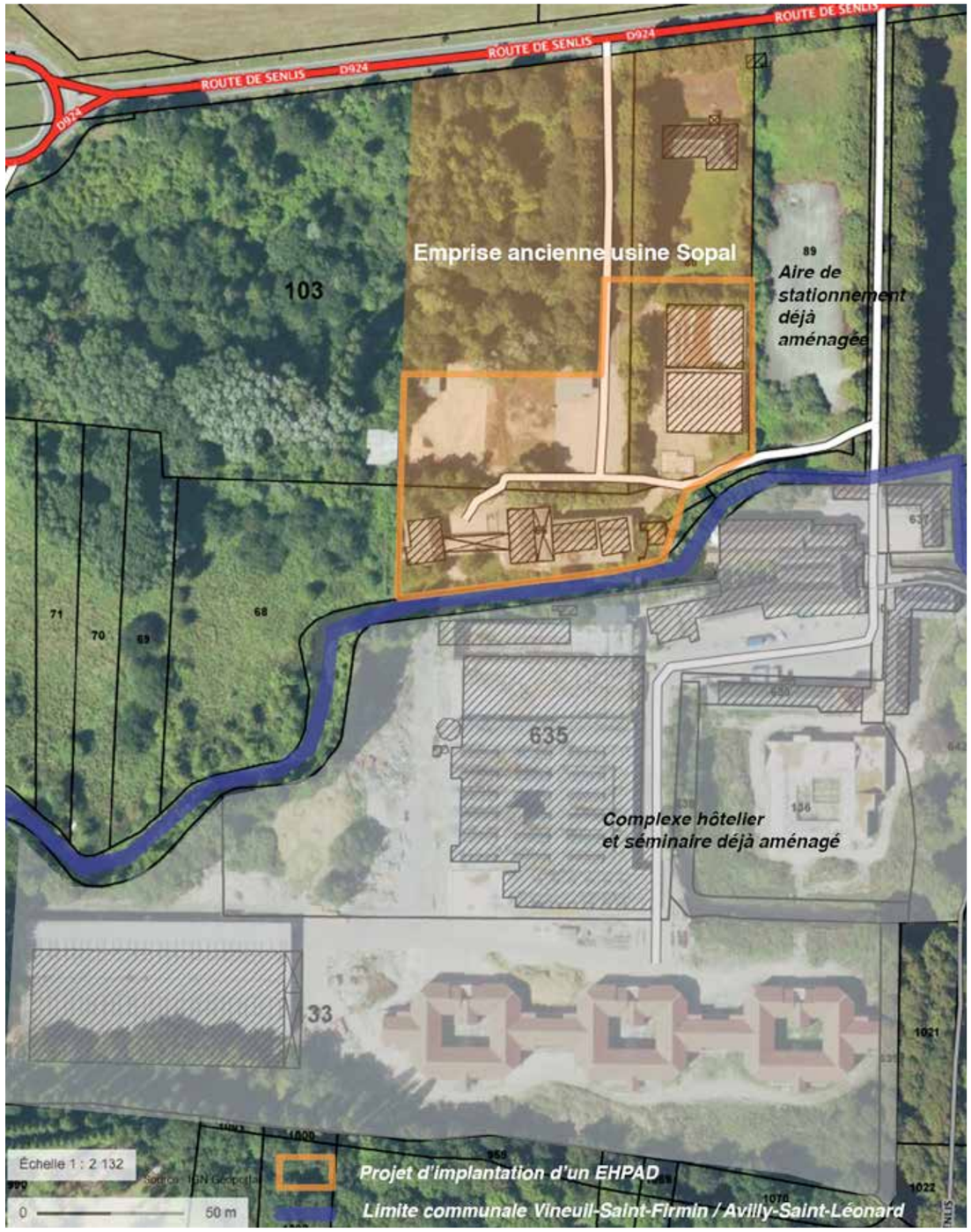
La zone artisanale abrite également depuis de nombreuses décennies, une activité de scierie qui occupe une large partie de la zone. La partie nord de cette activité qui sert exclusivement au stockage de matériau et abrite quelques logements occupés par des employés de la scierie se situe dans le périmètre du site classé. Compte tenu qu'il s'agit d'une activité pouvant être rattachée à l'exploitation forestière, il est proposé d'inscrire en zone agricole (autorisant les installations nécessaires à l'activité forestière) l'emprise vouée au stockage des matériaux et en zone naturelle spécifique (secteur Na) les constructions à usage de logements existants ne pouvant pas être agrandies, ni être détachées de l'activité afin de bien prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site classé.

L'activité hôtelière implantée au nord de Vineuil constitue actuellement le principal employeur enregistré sur la commune (plus d'une centaine d'emplois). L'exploitant du site vient de changer. Là encore, cette activité économique se trouve dans le périmètre du site classé du domaine de Chantilly. Les orientations du projet communal visent à conforter ce site d'activités dans les limites de l'emprise actuellement utilisée et en confirmant les dispositions réglementaires devant valider dans le PLU initial approuvé en 2014.

L'ancien site industriel Polytitan (ancienne usine SOPAL aujourd'hui en friche) est voué à une reconversion en tant qu'équipement d'intérêt collectif sur une superficie totale de 2 ha environ. Il est prévu un projet d'EHPAD qui permettra une remise en état des lieux situé dans le fond de vallée sensible de la Nonette, et qui offrira plusieurs dizaines d'emplois supplémentaires sur la commune. Ce projet s'inscrit dans la droite ligne de la réalisation du complexe hôtelier et lieu de séminaire, sur le site voisin de l'ancienne blanchisserie à Avilly-Saint-Léonard.

Bâtiments en friche du site Polytitan (ancienne usine SOPAL)

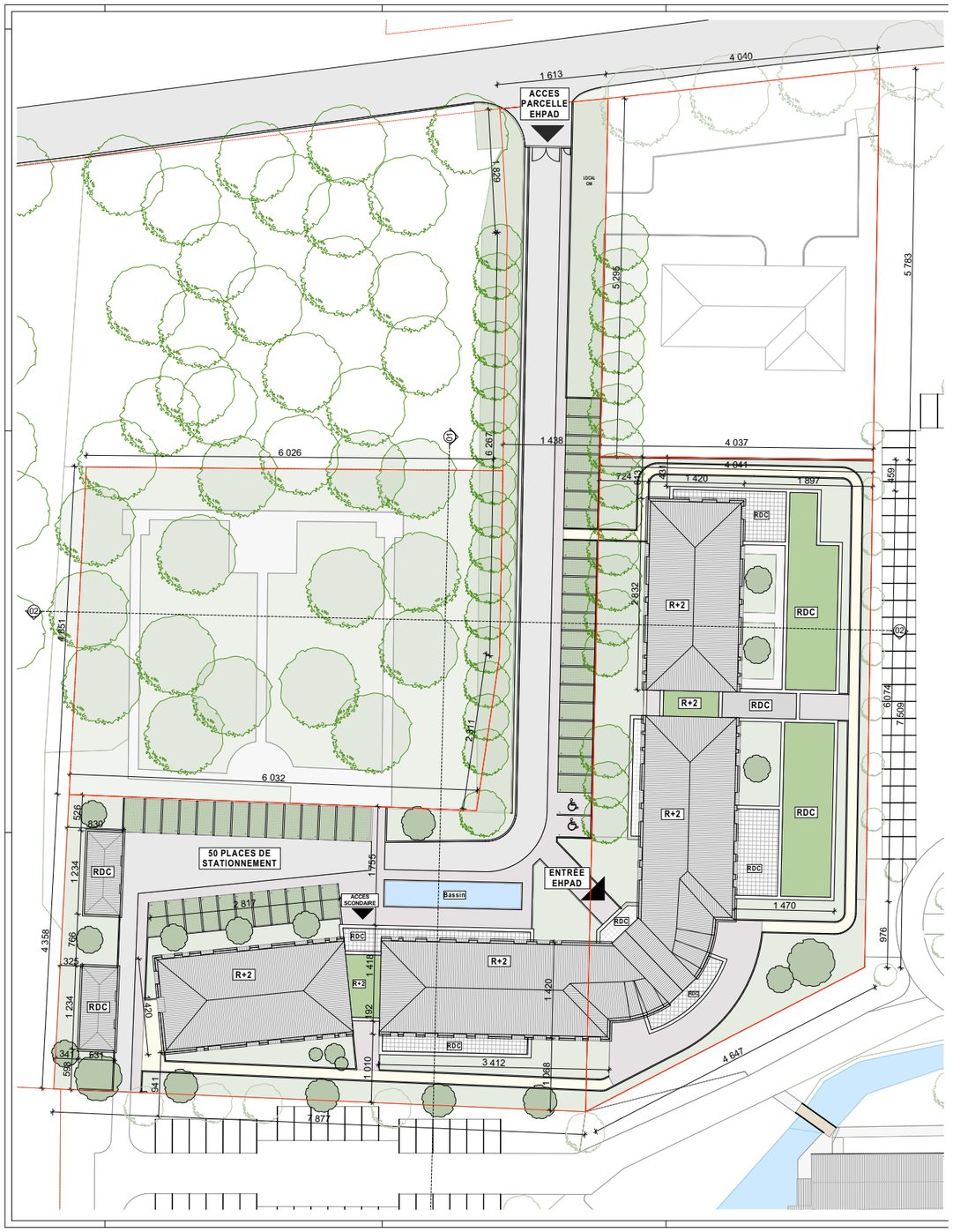
Est donc privilégié ici la création d'un pôle d'activités tertiaires en lieu et place d'activités industrielles qui, dans le contexte du site classé du domaine de Chantilly et des nouvelles législations sur l'environnement, rencontreraient des difficultés à se déployer de nouveau à cet endroit.



Approche quantitative

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Plan-masse provisoire du projet d'EHPAD sur l'ancien site Polytitan



Compte tenu, là encore, des enjeux forts d'aménagement des lieux, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU) sont établies. Elles visent, entre autres, à préserver l'essentiel de la trame arborée qui occupent une grande partie du site, à démolir les bâtiments en friche, à remettre en état et à valoriser les abords de la Nonette. La partie est du site est aujourd'hui déjà aménagée en aire de stationnement du complexe hôtelier voisin.

En dehors de activités recensées sur la commune, qui offrent 305 emplois en 2014, Vineuil-Saint-Firmin dépend des pôles d'emplois des villes de Chantilly, Senlis et Creil, et le pôle d'emplois de Roissy qui captent au total plus de 50% des actifs résidant sur la commune.

Malgré le caractère périurbain de Vineuil-Saint-Firmin, limitrophe au territoire communal de la ville de Chantilly, et malgré l'occupation boisée d'une large moitié norddu territoire, l'activité agricole reste présente sur la commune avec 145 hectares déclarés agricoles en 2014, occupant une large frange est du territoire communal à l'écart des tissus bâtis à l'exception de la zone artisanale. La commune compte un siège d'exploitation situé au lieu-dit «Le Courtillet», à l'extrémité sud-est du territoire, au contact de la vallée de la Nonnette. Cette ancienne ferme qui présente un intérêt patrimonial dispose de locaux qui ne sont pas toujours adaptés aux matériels et aux techniques de stockage actuels.

Le projet communal tient compte des besoins liés à l'activité en délimitant des secteurs voués aux activités agricoles dans lesquels de nouveaux bâtiments ou de nouvelles installations pourront s'implanter, tout en tenant compte des fortes sensibilités écologiques et paysagères, notamment au contact de la vallée de la Nonette et dans le corridor écologique entre le vallée au sud et le massif forestier au nord, conduisant à délimiter des emprises dans lesquelles l'implantation de ces bâtiments ou installations serait la plus approprié (notamment aux abords immédiats de la zone artisanale ou même dans l'emprise de zone artisanale). Quelques terrains sont également utilisés par le club de polo situé sur la commune voisine d'Apremont, pour y faire paître les chevaux. Dans la zone agricole, comme dans la zone naturelle de corridor écologique, l'implantation d'abri pour chevaux est donc autorisée.

À noter que le projet communal ne prévoit pas de nouvelle consommation d'espace agricole (la zone 1AU vouée à recevoir l'opération d'habitat du hameau du Cormier à l'est de Saint-Firmin fait déjà l'objet d'un permis d'aménager accordé) à l'exception de 0,8 ha environ voué à l'extension de la zone artisanale, contribuant au maintien des emprises agricoles sur le territoire et assurant le maintien des accès aux champs tel que défini lors de la rencontre avec les exploitants. Ainsi, le projet tient compte des besoins des exploitants afin de ne pas perturber les projets éventuels de création, de développement et de diversification de l'activité agricole sur le territoire. D'ailleurs, les dispositions du règlement autorisent le changement de destination de tout ou partie des bâtiments de la ferme du Courtillet au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, pour aller dans le sens de la diversification de l'activité, en évitant cependant la création de nouveaux logements compte tenu du caractère éloigné par rapport aux lieux attractifs de la commune.

Ferme du Courtillet

Les orientations économiques du projet communal visent également à favoriser le développement touristique. En effet, la présence du site classé du domaine de Chantilly, la vue remarquable sur le château de Chantilly depuis l'allée des Huits Rangs, la préservation du patrimoine bâti, une urbanisation contenue, le maintien du pourtour arboré (parcs, jardins, herbages) de la trame urbaine, la présence de deux parcours golfiques et d'un hôtel, ou encore la valorisation des cheminements présents sur la commune (notamment la Trans'Oise) sont autant d'atouts à exploiter pour favoriser le tourisme déjà fortement présent sur la commune voisine de Chantilly. Avec la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne (qui a la compétence) et les autres partenaires impliqués, des itinéraires de promenade ont déjà été mis en place. D'autres actions pourraient se développer à l'avenir.

2.2 Les objectifs qualitatifs

L'approche quantitative précédente et les objectifs chiffrés avancés sont à confronter aux considérations et aux exigences qualitatives de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'intercommunalité. Ceci concerne l'ensemble du territoire communal : le tissu bâti existant, le secteur agricole et les milieux naturels.

Cette double perspective qui constitue le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de déterminer le plan de découpage en zones et le règlement, dans le but d'éviter les incidences significatives de la mise en oeuvre du projet sur l'environnement.

2.2.1 A l'échelle du territoire communal.

(voir pièce 2b (le P.A.D.D.) planche de la traduction graphique des orientations d'aménagement proposées).

Le territoire communal de Vineuil-Saint-Firmin, d'une superficie totale de 778 hectares, s'inscrit dans l'entité géographique du Valois Multien forestier, caractérisée par sa forte identité forestière, et par la sous-entité paysagère de la Vallée de la Nonette qui délimite la commune au sud.

Sur la commune, les deux tiers nord du territoire sont ainsi couverts par le bois de la Basse Pommeraie et le bois du Lieutenant participant à la frange sud du massif forestier d'Halatte, tandis que la partie sud du territoire comprend les milieux humides de la vallée de la Nonette rattaché ici au parc du château de Chantilly. Le tissu bâti de Vineuil et de Saint-Firmin s'est historiquement développé entre ces deux grandes entités paysagères. La trame bâtie est limitée à l'est de parcelles agricoles où se sont développés quelques écarts liés à la présence de l'ancienne voie ferrée (zone artisanale de la gare de Saint-Fimin) ou encore de la ferme du Courtillet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé vise à gérer les contraintes liées au site, tout en valorisant la qualité des paysages et du patrimoine bâti, particulièrement remarquables. La diversité des ambiances paysagères sur la commune est à conserver. Chaque entité paysagère fait l'objet de dispositions qui lui sont propres, en tenant compte des orientations de la nouvelle charte du PNR Oise-Pays-de-France en cours de validation.

Le territoire de Vineuil-Saint-Firmin peut ainsi être divisé en 3 sous-entités paysagères qui se déclinent du nord au sud sur le territoire communal :

• **La partie nord du territoire communal offre un paysage fermé par les boisements** des bois de la Basse Pommeraie et du Lieutenant, qui correspond à une grande zone de plateau calcaire au relief peu prononcé et composé d'un mélange de taillis-futaies dont l'essence principale reste le chêne associé au hêtre, et plus rarement à des charmes. L'ambiance paysagère du massif boisé présente une relative monotonie et une trame spatiale très marquée par le maillage en étoile des allées forestières et par l'articulation avec les axes de composition du château de Chantilly dessinés par Le Nôtre. Le golf de Chantilly s'est historiquement implanté et développé dans la partie sud du bois de Basse Pommeraie formant aujourd'hui un emprise fermée. Plus récemment, l'aménagement du terrain de golf associé au complexe hôtelier implanté au nord de la trame bâtie de Vineuil, au lieu-dit «La Remise d'Egmont» a conforté le caractère fermé d'une large partie nord du territoire communal.

Ce secteur figure au plan de référence de la future charte de PNR en tant qu'espace boisé, que les orientations de la Charte visent à préserver tant dans leur fonctionnalité interne et leurs lisières pour le maintien de la biodiversité que pour la diversité des grandes structures paysagères à l'échelle du territoire. La partie est de cet ensemble boisé est également identifiée en tant que site de corridors aux limites perméables.

La majeure partie de ces boisements est inscrite dans les inventaires ZNIEFF, en ZICO et en Grand Espace Naturel Sensible. En revanche, aucune emprise de site Natura 2000 s'étend sur le territoire communal de Vineuil-Saint-Firmin.

Le projet communal prévoit des mesures de préservation de cet espace au regard de ses sensibilités environnementales, patrimoniales (présence du site classé) et paysagères. La gestion de la lisière forestière reste sensible et le projet veille à assurer la bonne fonctionnalité du milieu naturel en s'appuyant essentiellement sur les structures compétentes, comme le PNR Oise- Pays de France. Le maintien des milieux sensibles dépend essentiellement de leur gestion, c'est pourquoi les dispositions réglementaires du PLU révisé de Vineuil-Saint-Firmin maintiennent l'identification en Espace Boisé Classé (au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme) des boisements situés en dehors de l'emprise des parcours golfiques, afin de pérenniser leur existence. Au sein des emprises golfiques, est préférée une identification des trames boisées au titre des articles L.151-19 (intérêt patrimonial) et L.151-23 (intérêt écologique) laissant

un peu plus de souplesse dans leur gestion au regard des impératifs d'aménagements et d'entretien imposés par la présence d'une activité golfique.

• **Le glacis agricole et les secteurs urbanisés** occupent la partie du territoire communal située entre les massifs boisés et les milieux naturels de la vallée de la Nonette. Le glacis agricole s'étend aujourd'hui sur une large frange est du territoire communal. Il est traversé à la limite communale avec Courteuil par la vallée Panier, support à une continuité écologique fonctionnelle et importante pour la faune entre le massif forestier de Chantilly au sud et le massif forestier d'Halatte au nord. Cet espace occupé par l'activité agricole de grande culture est ponctué de bosquets, de haies et d'alignement d'arbres (le long de l'allée d'Avilly).

La Charte du PNR en projet identifie ces espaces agricoles ouverts comme zone d'intérêt et de sensibilité paysagère au regard des cônes de vue et des perspectives sur les franges bâties depuis cette entité paysagère.

Les emprises cultivées ont eu tendance à reculer ces dernières décennies au profit de surfaces en herbes, souvent des pâtures pour chevaux, en lien avec le développement des activités liées à l'hippisme dans cette entité paysagère.

Cette entité paysagère a un intérêt écologique puisqu'un biocorridor a été identifié par la future charte du PNR, suivant principalement la vallée Panier, et plusieurs axes grande faune et continuités écologiques ont été identifiés par les services de l'Etat (DREAL) en frange est de Saint-Firmin. Il s'agit en effet de milieux permettant une perméabilité entre le massif de Chantilly et le massif de la forêt d'Halatte situé au nord au delà de la vallée de la Nonette. Le maintien des coupures d'urbanisation entre les différentes entités bâties est donc un enjeu essentiel de cette entité paysagère. Le projet prévoit le classement des espaces agricoles dans un secteur voué à la prise en compte de la continuité écologique dans cette partie du territoire communal (secteur Ace au plan) et le classement en zone naturelle de continuité écologique (Nce) des emprises les plus concernées (de part et d'autre de la ferme du Courtillet, la vallée Panier à l'est de la rue Georges Dauchy et son prolongement vers le bois du Lieutenant au nord), ce qui ne remet pas en question l'utilisation agricole des sols ni les pâturages, mais limite l'implantation de nouveaux bâtiments qui pourraient avoir un impact sur les paysages et la continuité écologique.

Les perspectives communales visent d'un part, à préserver les éléments plantés qui ponctuent l'espace agricole ouvert, d'autre part, à préserver les franges des secteurs urbanisés composés de parcs ou de jardins attenant à des propriétés bâties et qui participent à l'insertion du tissu urbain dans le grand paysage. Ont été identifiés au plan les bosquets et alignements plantés le long des allées au titre des Espaces Boisés Classés, et les trames végétales liées aux jardins à travers le secteur spécifique (Nj) qui garantit le maintien d'une occupation du sol en jardin. Les haies existantes sur le pourtour du terrain de golf et dans l'espace agricole sont identifiées au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, et non en espace boisé classé, car est posée la question de leur évolution au regard des activités qui existent (golfique, agricole). Cette dispositon réglementaire est plus souple à appliquer que celle des espaces boisés classés, en notant que ces haies se situent un peu plus à la marge de la zone de passage des animaux (continuité écologique fonctionnelle).

Les principes d'aménagement visent également à favoriser l'insertion des secteurs à enjeu d'urbanisation dans le paysage en constituant des franges végétales et des emprises à conserver en fond de jardin paysager autour du secteur identifié à l'est de Saint-Firmin (zone 2AUh au plan). La localisation des secteurs à enjeu respecte les coupures d'urbanisation entre les entités bâties et permet le maintien de la fonctionnalité des continuités écologiques. À l'exception de la zone artisanale et de la ferme du Courtillet, support au développement économique local, les constructions existantes dans cette partie du territoire communal sont identifiées en zone naturelle en distinguant celles (secteur Nb) pouvant faire l'objet d'une extension limitée (au sud de la zone artisanale) de celles (secteur Na) n'étant plus appelées à s'étendre (constructions en bois servant de logement au personnel de la scierie, constructions plus au sud servant historiquement de logement pour le personnel de la ferme du Courtillet) du fait qu'elles se situent dans l'emprise du site classé du domaine de Chantilly. Il est rappelé que les constructions à usage agricole qui seraient envisagées sur les terrains inscrits en zone A devront faire l'objet d'un passage devant la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages qui veille à l'intégration paysagère des futures constructions au sein du périmètre du site classé de Chantilly.

• **La vallée de la Nonette** est l'entité paysagère située en limite sud du territoire communal. Cette entité paysagère s'accompagne de milieux humides sensibles identifiés au SAGE en tant que zones humides avérées. La vallée de la Nonette abrite un patrimoine riche et diversifié et des motifs paysagers variés alternant entre marais, pâtures et forêts humides. Le classement des zones humides en secteur Nhu au plan permettra de protéger et de valoriser ces milieux selon les prescriptions du SAGE de la Nonette, permettant une bonne gestion de ces milieux naturels sensibles. Pour faciliter l'entretien ou l'évolution de l'usage des sols adaptée aux milieux, les espaces boisés n'ont donc pas été classés au plan. Le fond de vallée de la Nonette est identié dans le projet de charte du PNR en site d'intérêt écologique.

La transition entre les secteurs bâtis et les milieux naturels de la vallée est assurée par le maintien des fond de jardins et des éléments plantés au contact des zones humides avérées qui se traduit au plan par un secteur Nj (au sud de Saint-Firmin), une zone naturelle sur les parties non bâties de grandes propriétés distinctes du parc du château de Chantilly, par un secteur Nch doublé sur les emprises arborées de l'identification d'une trame éléments plantés à préserver au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme pour le parc du château de Chantilly qui occupe la totalité du fond de vallée au sud de Vineuil. Dans le secteur Nch, les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des activités culturelles, touristiques et hippiques, spécifiquement attachées aux château de Chantilly et à son parc restent admises, dans un souci de cohérence avec la réglementation retenue au PLU de Chantilly et au PLU d'Avilly-Saint-Léonard également concernés.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Paysage ouvert à l'est de Saint-Firmin.

En arrivant par le nord, l'espace forestier conduit à un paysage fermé : la trame urbaine n'est pas visible.

Pâtures en lisière du massif forestier.

Paysage du fond de vallée : la Nonette vient alimenter le Grand Canal du parc du château de Chantilly.

Sur la commune, le fond de vallée de la Nonette a la particularité d'être occupé par le site de l'ancienne usine Polytitan, qui constitue aujourd'hui une friche industrielle mais en cours de reconversion. Cette particularité a été prise en compte dans le projet communal et les dispositions réglementaires prévoient la possibilité de valoriser et requalifier le site pour accueillir un équipement d'intérêt général (projet d'EHPAD) tout en tenant compte de la sensibilité des milieux et des paysages.

1) La préservation des boisements :

Le projet communal prévoit des mesures de préservation des masses arborées au regard de leurs sensibilités environnementales et paysagères, et de l'intérêt patrimonial. Au sein de la zone humide avérée identifiée au SAGE de la Nonette, pour des raisons de préservation des milieux et pour faciliter la gestion de ces espaces naturels, les boisements n'ont pas été identifiés en Espaces Boisés Classés. En dehors de ce périmètre délimité au PLU par le secteur Nhu, déjà géré et encadré suivant les modalités définies au SAGE, les boisements des massifs forestiers situés au nord du territoire, mais aussi le bois du Ludde et le bois Coupé séparant Vineuil de Saint-Firmin, le bois du lieu-dit «Le Bosquet» à l'ouest de Vineuil, l'allée des Huits Rangs au coeur de la trame urbaine de Vineuil, la bande arborée dans la vallée Panier, figurent en Espace Boisé Classé (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code en vigueur de l'urbanisme, ce qui oblige à obtenir une déclaration avant toute intervention sur ces emprises boisées, particulièrement sensibles au contact des espaces agricoles, permettant ainsi de vérifier la gestion durable des franges forestières et de pérenniser ces dernières.

De plus, les bosquets, haies et alignement d'arbres ponctuant le plateau agricole au contact de la trame bâtie ont une emprise de moins de 4 hectares et ne sont donc pas soumis au régime du code forestier. Le plan prévoit également leur maintien grâce à leur identification en EBC. Cette mesure permet d'une part de garantir le maintien des niches écologiques à travers l'espace agricole (espaces refuge pour la faune, en particulier l'avifaune particulièrement riche sur le territoire) et permet d'intégrer les franges des entités bâties dans le grand paysage. Ont ainsi été identifiés les bosquets dans l'espace agricole à l'est de Saint-Firmin, les trames arborées le long de l'ancienne voie ferré, l'alignement d'arbres le long de l'allée d'Avilly, et le bosquet au nord du terrain de sports communal.

Pour les espaces plantés situés dans la vallée de la Nonette, les emprises arborées des terrains de golf, les parcs des grandes propriétés (en particulier le parc du château de Chantilly) et fonds de jardin, le parc public au sud de la mairie-école, sont identifiés en tant qu'éléments plantés à protéger au titre des articles L151-19 (intérêt historique et patrimonial) ou L151-23 (intérêt écologique) du code en vigueur au 1er janvier 2016. Cette identification est plus souple que le classement en EBC et plus adaptés aux éléments plantés situés dans les parcs et jardins, ou sur les emprises golfiques, du fait d'un besoin de réduction possible de leur emprise. Une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention et leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

2) Une extension urbaine limitée :

Les secteurs bâtis anciens de Vineuil et de Saint-Firmin sont restés relativement compacts, suivant initialement une organisation est/ouest le long de l'axe parallèle à la vallée (rue de Senlis / rue de Chantilly / rue de la République). A Vineuil, l'urbanisation s'est étendue à l'est le long de la rue de la Duchesse de Chartres et de l'avenue de la Bouleautière. A Saint-Firmin, on note un étirement de la trame urbaine vers le nord, le long de la rue Georges Dauchy et du hameau du bois de Ludde.

S'ajoutent à ces deux entités bâties, la zone artisanale autour de l'ancienne gare de Saint-Firmin, la ferme du Courtillet et ses maisons d'ouvriers agricoles, le site Polytitan, ou encore des maisons forestières. La plupart ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement. Ces écarts restent néanmoins correctement insérés dans le paysage du fait de leur gabarit et des trames végétales présentes à leurs abords.

Le projet communal opte prioritairement pour limiter le développement de l'urbanisation au-delà des derniers terrains construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé. Est identifiée, mais reste à confirmer par modification du PLU, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à l'est de Saint-Firmin. Ce secteur viendrait donner de l'épaisseur à la trame urbaine de Saint-Firmin, entre l'entrée de bourg par la RD924 (côté est) et la rue Georges Dauchy, en dehors du site classé du domaine de Chantilly. Un accompagnement paysager important était prévu dans le projet déjà étudié, afin de faciliter l'insertion au site de ces nouvelles constructions. Ce secteur est d'ailleurs identifié dans l'étude urbaine et dans le schéma d'orientation urbaine de la nouvelle charte du PNR comme potentiellement urbanisable à vocation d'habitat en raison de ses faibles incidences sur les paysages et l'environnement.

Cette politique misant essentiellement sur le renouvellement urbain et la densification du tissu bâti existant répond pleinement aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines.

L'inscription en zone naturelle habitée (Na sans possibilité d'extension ou Nb avec possibilité d'extension limitée) des écarts vise à gérer correctement ces espaces bâtis situés au contact de secteurs à forte sensibilité écologique ou patrimoniale (dans le site classé). Il est rappelé que dans le secteur Nb, sont admis la réfection, la réparation et l'extension limitée à 20 m2 d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, en conservant un même usage ou pour recevoir un hébergement touristique, au regard de l'intérêt patrimonial de ces propriétés anciennes, permettant de valoriser le patrimoine bâti de ce secteur ainsi que le développement touristique du territoire au regard de ses richesses patrimoniales et paysagères remarquables.

L'inscription en zone naturelle à vocation golfique (Ng) des emprises aujourd'hui occupées par cette activité vise à tenir compte de l'activité existante et veille à son fonctionnement qui créé des emplois et participe au développement touristique du territoire, tout en limitant l'emprise occupée par cette activité afin de préserver les

espaces agricoles et naturels limitrophes. Le secteur Ng permet ainsi les nouvelles installations et les constructions indispensables à l'entretien et à la gestion des golfs, ansi qu'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant de l'hôtel inscrit en secteur Ng, dans les emprises délimitées au plan à cet effet.

En frange des secteurs urbanisés, le maintien en caractère non constructible des terrains veille à limiter l'étalement urbain. Ces terrains situés au contact de la trame urbaine sont identifiés soit en zone agricole dans la poche située à l'est de Saint-Firmin ou encore de part et d'autre de la zone artisanale, soit en zone naturelle pour tous les autres secteurs.

De plus, le projet prévoit une urbanisation limitée sur les marges des trames déjà bâties à travers le secteur Nj liés aux jardins des propriétés ou le secteur Np liés aux sites accueillant des équipements sportifs et de loisirs. L'implantation des constructions futures dans la trame du bourg est également limitée à 40 mètres (zone UA et zone UB) de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain : cette disposition réglementaire permettra de préserver les fonds de jardins assurant la transition entre la trame bâtie et les espaces agricoles ou naturels.

3) La gestion des risques :

Une partie du territoire communal est concernée par des risques ou contraintes. En effet, on note un risque d'inondation par remontée de nappe dans la vallée de la Nonette qui concernent les parties basses des secteurs agglomérés, les rues de la Colonne, de Saint Leu, des Bouderies (à Vineuil) et la rue d'Avilly (à Saint Firmin). L'étude de zonage d'assainissement pluvial (annexée au présent dossier) avance des aménagements à réaliser pour gérer ce risque. Le PLU tient compte du risque à travers le choix des secteurs à enjeux d'urbanisation situés en dehors des zones de risque.

Les possibilités de constructions nouvelles dans le fond de vallée sont limitées, les terrains sont principalement inscrits en zone naturelle. Sur la zone UD (ancien site Polytitan) où un projet de reconversion urbaine est engagé, les dispositions réglementaires précisent qu'un retrait d'au moins 15 mètres des cours d'eau est demandée pour les nouvelles constructions ou installations.

Le territoire communal est également concerné par un risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines (anciennes carrières) essentiellement localisées dans la trame bâtie du village du vieux Vineuil et dans le secteur du cimetière à Saint-Firmin. Sur la base de l'étude réalisée en 2012, l'identification des emprises concernées est reportée sur le plan de découpage en zones afin d'informer les propriétaires du risque à gérer, suivant les dispositions déjà retenues au PLU approuvé en 2014. Est rappelé dans le chapeau des zones UA, UB et N que certaines parties du territoire sont concernées par des aléas de risques naturels, renvoyant les porteurs de projets à l'étude de risque annexée au PLU.

4) La valorisation des lieux de promenade :

Le territoire communal est longé sur sa frange ouest par le sentier de Grande Randonnée GR11 qui traverse la forêt de Chantilly et est traversée d'est en ouest par l'ancienne voie ferrée déjà en grande partie aménagée en voie verte de Chantilly à Senlis s'inscrivant dans le réseau Trans'Oise. Un réseau de cheminements a été mis en place à l'échelle de la Communauté de Communes. En plus de ces sentiers, la commune compte de nombreuses allées dans les zones boisées et des chemins ruraux ou d'exploitation dans l'entité agricole. Ces cheminements constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie. Le réseau de cheminements piétons pourrait être davantage mis en valeur entre les différentes entités paysagères de la commune, notamment entre les deux entités agglomérés et entre les villages, la forêt et le fond de vallée de la Nonette. L'étude urbaine réalisée préalablement au PLU, propose la mise en place d'une liaison piétonne entre les villages autour de la Nonette avec découverte des milieux naturels attachés à cet espace. Une réflexion est en cours à ce sujet, avec la structure en charge de la mise en oeuvre du SAGE.

Les orientations du P.A.D.D. visent à conforter l'axe fort pour les piétons et les cycles entre la zone d'activités artisanales, Saint-Firmin, Vineuil jusqu'aux équipements sportifs et scolaires (collège) du stade de Bourgognes, par la promenade d'Egmont. Cette promenade constitue une liaison douce essentielle pour connecter les deux entités bâties du territoire sachant que la propriété privée du bois du Ludde et le fort dénivelé qui la caractérise ne permet pas d'envisager une autre liaison plus directe dans le prolongement de l'avenue de la Bouleautière par exemple. Le projet communal vise également à valoriser les chemins de promenade depuis les secteurs bâtis vers le massif forestier au nord de façon à valoriser les milieux naturels de cette entité paysagère. Ces chemins de promenade bénéficient aux habitants pour le loisir, et contribuent au développement touristique du territoire.

Le projet prévoit également des aménagements à étudier au sein de la trame urbaine du vieux Vineuil notamment, afin de rendre plus sécurisés les déplacements piétons et cycles qui sont aujourd'hui confinés sur des trottoirs particulièrement étroits et souvent occupés par le stationnement des véhicules.

Vers l'espace agricole, les chemins sont également empruntés pour se rendre aux champs, et les aménagements qui pourront être entrepris ne devront pas limiter l'accès aux engins nécessaires à l'activité agricole, ainsi qu'à l'exploitation forestière en veillant au maintien des chemins dans un bon état.

2.2.2 A l'échelle du secteur aggloméré.

1) L'analyse des possibilités de densification et de mutation de la trame bâtie

L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement tout en tenant compte des sensibilités des milieux naturels et agricoles, et du patrimoine remarquable dans lequel il s'inscrit.

Ces dernières années, l'urbanisation s'est fait au gré des opportunités foncières par remplissage des terrains libres de construction situés en zones urbaines du POS puis du PLU approuvé en 2014, directement desservis par les voies et suffisamment équipés par les réseaux qui traversent les principaux secteurs agglomérés. On note notamment la réalisation de l'opération d'habitat Virgice (petit immeuble collectif) situé à l'extrémité est de la rue de la Duchesse de Chartres.

Au regard des disponibilités foncières existantes dans la zone urbaine, notamment dans les grandes propriétés, le nombre de logements réalisés ces dernières années est très faible (en rappelant que le nombre de résidences principales a même diminué entre 2009 et 2014), mettant en évidence des choix qui relèvent d'initiatives privées et une forte rétention foncière dont le projet communal doit tenir compte.

Dans le cadre de la révision du PLU, a été analysée la capacité d'accueil de nouveaux logements au sein des différents périmètres construits de la commune, en tenant compte pour chacun d'eux de leur spécificité, de leur localisation par rapport aux polarités de la commune et des sensibilités environnementales qui les touchent (notamment les risques d'affaissement de terrains). Cette analyse nous amène à prendre en considération le potentiel foncier issu des «dents creuses», c'est à dire les parcelles non bâties au sein de l'espace urbanisé et suffisamment desservies par les réseaux et les équipements (ce potentiel intègre notamment des jardins), le potentiel foncier issu d'une éventuelle division des grandes propriétés bâties et de la transformation du bâti ancien de la commune, ainsi que le potentiel de logements issu de la transformation des logements vacants et des résidences secondaires en résidences principales.

Dans la trame bâtie de Vineuil et de Saint-Firmin, on recense une petite vingtaine d'emprises pouvant être considérées comme des dents creuses, le plus souvent à la suite d'un détachement d'une partie (correspondant pour la majorité à des jardins arborés ou des parcs déjà constructibles au POS et au PLU précédents) d'unité foncière déjà construite accentuant donc le risque de rétention foncière, permettant au total l'accueil éventuel d'une douzaine de logements après application d'un coefficient de rétention. Les grandes propriétés bâties existantes à Vineuil-Saint-Firmin sont majoritairement situées à l'ouest de l'avenue de Verdun, dans le vieux Vineuil. Elles offrent une capacité d'accueil de nouveaux logements dans les parcs ou jardins, ou par transformation du patrimoine bâti. On recense ainsi quelques grandes propriétés déjà constructibles aux documents d'urbanisme précédents qui permettent d'estimer entre 5 à 10 le potentiel de logements par mutation du bâti existant. Les possibilités de divisions de ces propriétés restent en effet très incertaines puisque la décision revient à leurs propriétaires qui, jusqu'alors, n'ont pas envisagé ce type d'évolution de leur bien.

En 2014, le nombre de résidences secondaires et des logements vacants s'élève à 124 unités et est en augmentation (surtout les résidences secondaires recherchées par des citadins aspirant à acquérir un pied-à-terre sur le secteur au cadre de vie préservé et proposant des activités de loisirs telles que le golf). À horizon 2030, on peut estimer qu'une petite vingtaine de logements du parc vacant et des résidences secondaires soit réinjectée dans le parc de résidences principales.

Au regard de ces analyses, on peut donc estimer un potentiel d'environ une trentaine de logements au sein des secteurs agglomérés, après pondération liée à la rétention foncière, complétés des 32 logements occupés depuis 2016 du projet Virgice. En effet, le projet communal mise dans un premier temps sur ce potentiel existant dans la trame bâtie tout en prenant en considération le projet d'habitat (32 nouveaux logements) du hameau du Cormier dans un premier temps autorisé (permis d'aménager accordé et confirmé par décision du tribunal administratif suite au recours déposé contre ce projet) à l'issue du premier PLU approuvé en 2014, mais prévu au moment de l'arrêt du projet de PLU révisé (avril 2019) sur une zone 1AU qui n'a pas été validé par le Préfet au titre des dispositions de l'article L142-4 du code de l'urbanisme. Il est donc proposé de maintenir l'identification de ce secteur à l'horizon 2030, tout en bloquant son ouverture à l'urbanisation dans l'immédiat par un classement en zone 2AUh (une procédure de modification du PLU sera nécessaire pour envisager ouvrir tout ou partie de cette zone à l'urbanisation).

2) Le scénario d'extension de l'urbanisation

Suivant les objectifs chiffrés retenus optant pour relancer le développement de la commune à l'horizon 2030, sur la base d'environ 110 logements supplémentaires (entre 2014 et 2030) en mesure d'accueillir environ 200 habitants y compris les besoins liés au desserrement des ménages, compte tenu des disponibilités dans la trame urbaine existante (une trentaine de logements), de l'opération Virgice déjà réalisée (32 logements), du projet du hameau du Cormier (32 logements) à confirmer, **ce scénario n'impliquerait pas de nouveaux secteurs à ouvrir à l'urbanisation puisque la vingtaine de logements manquants pourra être réalisée dans le cadre de la reconversion du site Polytitan.**

En conséquence, les dispositions du PLU révisé confirme simplement la zone à urbaniser (2AUh) figurant au PLU de 2014 sur laquelle un permis d'aménager avait été accordé en 2016 pour 32 logements, opération dont les travaux n'ont pas été réalisés du fait de l'annulation par décision du Tribunal Administratif, en date du 20 décembre 2016, de la zone 1AUh au motif d'une insuffisance de la justification du besoin d'ouvrir à l'urbanisation cette zone. Suite à la décision préfectorale en date du 6 novembre 2019 sur le projet de révision du PLU arrêté le 4 avril 2019, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est bloquée d'où son classement en zone 2AUh lors de l'approbation du PLU révisé. À l'horizon 2030, suivant les besoins en logements sur la commune, la municipalité se réserve la possibilité d'engager une procédure de modification du PLU pour proposer une ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de cette zone, avec une nouvelle demande d'autorisation préfectorale au titre de l'article L142-4 du code de l'urbanisme, à moins que le territoire soit couvert par un SCOT applicable qui aura confirmé la possible urbanisation sur ce secteur.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Il est maintenu ici un classement en zone à urbaniser (AU) du fait que l'aménagement de la voirie et des réseaux à l'intérieur de l'emprise aménageable est à la charge de l'aménageur. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU révisé) reprennent celles déjà proposées dans le PLU approuvé en 2014 et sur lequelles, s'est fondée jusqu'alors la réflexion sur les conditions d'aménagement de ce secteur. Le choix de localisation de ce secteur 2AUh repose sur le fait qu'il n'y pas véritablement d'autres possibilités d'urbanisation sur le territoire communal en considérant que les orientations qualitatives du projet communal visent à :

- préserver de toute urbanisation nouvelle à vocation principale d'habitat, les secteurs boisés qui plus est pour l'essentiel concernés par des sensibilités écologiques, paysagères et patrimoniales significatives, ainsi que l'emprise du site classé du domaine de Chantilly qui couvre une grande partie du territoire communal non urbanisé ;

- prendre en compte les emprises déjà aménagées recevant des activités golfiques, des équipements de sports et de loisirs, en leur laissant la possibilité de se développer sur place ;

- éviter tout projet dans le fond de vallée de la Nonette qui regroupe les zones humides à préserver (suivant les dispositions du SAGE) et le parc du château de Chantilly protégé ;

- ne pas augmenter le nombre de logements à proximité immédiate de la zone d'activités artisanales au regard de la gêne ou des nuisances que ces activités pourraient engendrer.

Par ailleurs, les possibilités de densification au sein de la trame urbaine de Vineuil sont limitées comme cela a été précisé précédemment. Aucune emprise suffisamment grande, encore libre de construction, n'est en mesure d'accueillir une nouvelle opération d'habitat d'une trentaine de logements dont une partie notable sous forme de maison individuelle. C'est également le cas au sein de la trame urbaine constituée de Saint-Firmin.

La reconversion de l'ancien site Polytitan pour accueillir une nouvelle opération d'habitat pose la question d'un éloignement, pour les nouveaux habitants qui s'y installeraient, des lieux attractifs de la commune, plus globalement de la vie communale, ce qui pourrait avoir comme conséquence de compliquer leur intégration. Cette option a donc été écartée, en ne retenant qu'une offre en logements spécifiques liée aux besoins du complexe hôtelier voisin.

L'emprise de la zone 2AUh proposée est donc la plus appropriée pour accueillir une nouvelle opération de 32 logements (25 lots libres de construction et 7 logements en accession sociale sur la base du projet initialement prévu). À une disposition nord / sud, par étirement de la trame urbaine le long de la rue Georges Dauchy, a été privilégiée une disposition est/ouest qui permet de recréer une voie entre la rue Georges Dauchy et la rue de Senlis (RD924) en entrée est du village. Cette voie débouche sur un carrefour avec un giratoire déjà aménagé garantissant la sécurité routière. Cette nouvelle voie permettra de soulager le trafic constaté dans la partie sud de la rue Georges Dauchy, particulièrement étroite et confrontée à une problématique de stationnement des riverains.

Afin d'assurer une parfaite insertion paysagère de ces futures constructions, les services de la DREAL (au titre des sensibilités environnementales jouxtant le site) et l'Architecte des Bâtiments de France ont demandé la réalisation d'un pourtour végétalisé dense (sur au moins une dizaine de mètres d'épaisseur) et l'aménagement d'un bosquet en raccord avec la RD924. Dès lors, l'emprise nette urbanisée est ramenée à 2 ha sur l'enveloppe foncière d'environ 3 ha consommée par la zone 1AUh sur des terres agricoles.

Vue sur la zone 2AUh depuis la rue Georges Dauchy.

Vue sur la zone 2AUh depuis la RD924 (extrait du permis d'aménager de 2016).

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

La programmation de logements sur ce secteur devra prévoir des lots libres de construction à la superficie diversifiée, et des emprises pouvant accueillir des logements en accession sociale, afin de répondre aux objectifs de mixité de l'offre en logements suivant les dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Cette disposition vise à permettre à de jeunes ménages de s'installer sur le village.

Le scénario retenu pour l'urbanisation confirme aussi la reconversion de l'ancien site Polytitan (usine Sopal) situé au sud-est du territoire communal, entre la RD924 et la Nonette. Ce site déjà urbanisé, est aujourd'hui occupé par une friche industrielle qui a fait l'objet d'actions de dépollution. Dans le PLU de 2014, une servitude de gel de l'urbanisation au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme a été mise en place dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Ce projet est aujourd'hui connu puisqu'il consiste à implanter un Établissement d'Hébergement de Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) sur une large partie sud de l'emprise inscrite en zone UD au PLU (voir plan-masse du projet figurant en page 87 ci-avant). Sur la partie nord, le bâtiment existant qui servait de bureaux peut être conservé et réhabilité (voire surélevé) pour accueillir une vingtaine de petits logements destinés à l'hébergement du personnel du complexe hôtelier limitrophe (notamment les personnes en formation). Il est traduit en Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au PLU révisé (voir pièce n°3 du dossier PLU).

Vue sur le bâtiment conservé et transformé en logement.

L'accès au site existant depuis la RD924 est conservé. Pour des raisons de sécurité routière, les véhicules entrants dans le site ne pourront pas couper la route, mais aller jusqu'au rond-point à l'entrée de Vineuil pour revenir en entrant directement dans le site. Compte tenu que l'EHPAD, mais aussi le complexe hôtelier voisin, sont appelés à recevoir un personnel important, ainsi que des visiteurs, il est demandé à l'autorité organisatrice des transports à ce qu'un nouvel arrêt d'autocars soit aménagé pour desservir le site, depuis la ligne régulière entre Senlis et Chantilly (notamment la gare ferroviaire). Ainsi, même s'il est à l'écart des trames urbaines de Vineuil et d'Avilly, ce site pourra bénéficier d'une desserte en transport collectif.

Il est à noter que le terrain (parcelle n°103) depuis lequel s'effectue l'accès au site est propriété de l'Institut de France, nécessitant donc son accord pour organiser la desserte de l'EHPAD. Reste possible l'aménagement d'une desserte depuis l'aire de stationnement récemment aménagée pour le complexe hôtelier (parcelle n°89).

La partie actuellement largement arborée (parcelle n°103) est vouée à conserver cette configuration, du fait que cette trame végétale participe pleinement à l'insertion paysagère des constructions. Cette emprise arborée pourra utilement être aménagée en jardin pour les résidants de l'EHPAD. De même, la trame végétale existante le long de la RD924 sur les parcelles n°88 et n°89 est également à conserver dès lors que l'état sanitaire le permet et que cela ne nuit pas à l'organisation générale du site. Dans tous les cas, il est demandé un traitement paysager le long de la RD924. Un recul suffisant est imposé par rapport aux berges de la Nonette, en acceptant l'aménagement d'emprises pour circuler et pour stationner en favorisant le recours à des surfaces perméables au regard de la présence d'une nappe subaffleurante et du risque de débordement du cours d'eau.

Le long de la RD924, une trame largement arborée à préserver au niveau de l'entrée du site.

Il est rappelé que l'ensemble de ce secteur se trouve dans le périmètre du site classé du domaine de Chantilly, faisant donc que le projet à réaliser devra obtenir les autorisations préalables auprès des administrations compétences, soucieuses du respect des lieux et du patrimoine.

3) Le développement économique

Concernant les activités économiques, les orientations du projet communal traduites au PLU prennent en compte la présence de la zone artisanale autour de l'ancienne gare de Saint-Firmin. Cette zone compte plusieurs établissements en activité dont l'entreprise Spirel (Cipélia désormais) qui, d'une part, prévoit à court terme, dans l'emprise du site actuellement occupé, un réaménagement pour répondre à la nécessité d'amélioration des locaux actuellement utilisés, qui d'autre part pourrait, à plus long terme, avoir besoin de

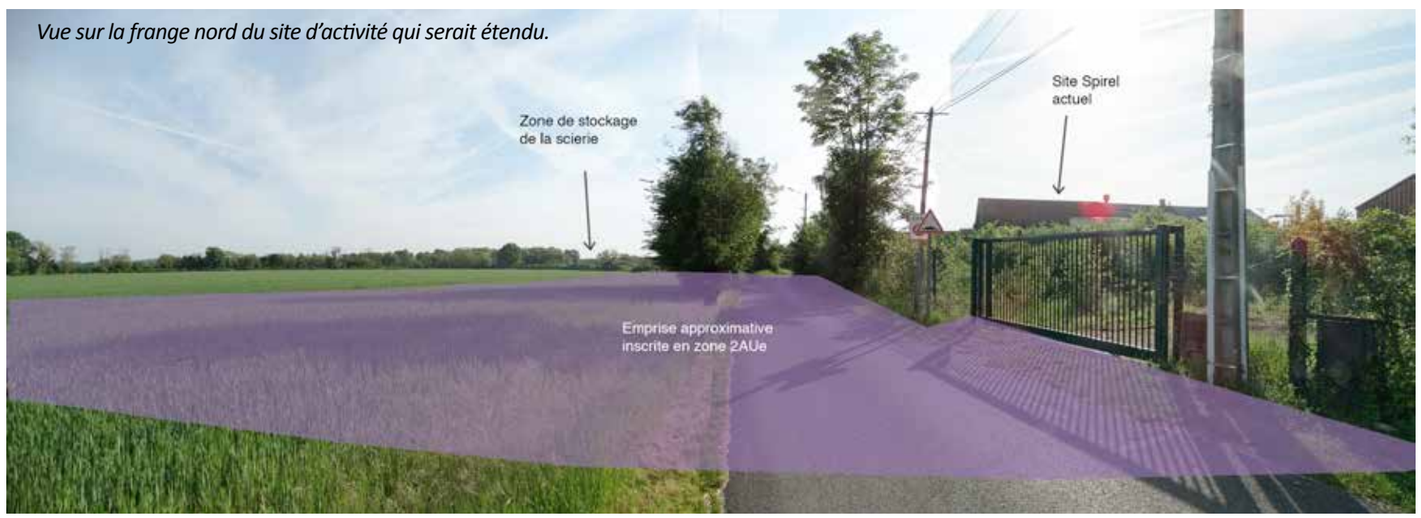
développer son activité sur place en devant aller au-delà des limites de l'emprise actuellement exploitée.

Ces dernières années, une première tranche d'aménagement a déjà été réalisée dans l'emprise du site actuellement exploité. À court terme, le projet consiste à poursuivre l'aménagement sur place avec la réalisation d'un nouveau bâtiment dans l'emprise de la zone urbaine (UE) délimitée au PLU. Des négociations sont en cours à ce sujet. Dans le cadre d'une éventuelle extension du site d'activité à confirmer à l'horizon 2030, il est proposé au PLU révisé une emprise inscrite en zone 2AUe sur 0,8 ha au nord du de l'entreprise Spirel actuelle. Le projet d'extension à long terme pourrait impliquer également le déplacement de la portion du chemin des Poissonniers et de la route royale qui bordent le site actuel, sachant que le Département mène une réflexion à ce sujet dans le cadre de la réalisation de la voie verte (Senlis - Chantilly). Le réaménagement global du site déborde sur une petite partie de l'emprise cultivée située au nord du chemin (route royale actuelle) et sur trois à quatre constructions du site de la scierie (voir extrait de photographie aérienne en page 85 ci-avant).

Compte tenu des enjeux paysagers forts de ce projet, les dispositions du PLU révisé prévoient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU) fixant les modalités d'aménagement du secteur. Une attention toute particulière est portée au maintien (et/ou à la reconstitution) d'une frange végétale sur le pourtour du site s'il devait être agrandi suivant les décisions qui pourraient prises par les services en charge de traiter les projets dans le périmètre du site classé. Il est d'ailleurs demandé à ce qu'il n'y ait pas de bâtiment nouvellement réalisé dans l'emprise du site classé concernée par le périmètre étendu du site d'activités ; ne seraient réalisés que des aménagements et installations de type bassin pour la gestion des eaux pluviales, emprise de circulation des véhicules, aire de stationnement paysager, etc.

En dehors de la zone artisanale, les orientations du projet traduites au PLU révisé visent à proposer un cadre réglementaire autorisant la création d'activités compatibles avec l'habitat et l'évolution des activités existantes uniquement au sein de l'enveloppe urbaine, dans les zones urbaines du plan.

Vue sur la frange nord du site d'activité qui serait étendu.



Concernant le développement de l'activité agricole, le projet communal laisse la possibilité d'établir de nouveaux bâtiments agricoles sur le site de la ferme du Courtillet et aux abords de la zone artisanale, en identifiant les emprises en zone agricole, dans un souci de regrouper les éléments bâtis au sein d'une même entité dans ce paysage à fort enjeu. En cas d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles, un traitement architectural et paysager est demandé afin de garantir une bonne insertion du bâtiment dans le paysage, puisque les constructions de plus de 50 m2 d'emprise au sol devront être accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres, en rappelant qu'une grande partie de la zone agricole se trouve dans le périmètre du site classé du Domaine de Chantilly faisant que tout projet d'installation ou de construction sera nécessairement soumis à l'avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS).

En revanche, dans les secteurs où les sensibilités paysagères et écologiques sont particulièrement fortes, le projet limite le développement de bâtiments agricoles. Toute la poche faisant l'objet d'un usage agricole, entre la trame urbaine de Saint-Firmin et la vallée Panier, est identifiée en secteur de continuité écologique majeur et fonctionnel entre le massif de Chantilly, la vallée de la Nonette jusqu'à la forêt d'Halatte. L'activité agricole peut continuer à faire l'objet d'une mise en culture des sols, de pâturage, de maraîchage, mais les nouveaux bâtiments agricoles y sont interdits (secteur Ace ou secteur Nce au PLU révisé).

4) La circulation, le fonctionnement urbain et les liaisons douces

Les secteurs de densification de la commune ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune. Vineuil-Saint-Firmin possède une centralité principale constituée de la mairie/école, le centre communal Maurice Bernaudin, la place d'Aumale, à Vineuil et une centralité secondaire (activités de commerces et de services) sur l'opération Virgice, tandis qu'à Saint-Firmin se situent l'église et le cimetière. Deux polarités liées aux sports et loisirs complètent l'organisation urbaine, chacune située entre le secteur aggloméré et le massif boisé : le complexe sportif des Bourgognes à l'extrémité ouest du territoire communal, tourné vers Chantilly, et le terrain de football au nord de Vineuil. Les golfs accompagnent ces polarités.

Le projet communal propose de conforter ces espaces de centralité, en lien avec les projets de densification d'habitat dans la trame bâtie, et envisage de mener des études visant à améliorer l'offre en stationnement aux abords de la mairie/école et le centre communal Bernaudin.

La commune est traversée d'est en ouest par la RD924 qui reçoit un trafic important (au moins 6500 véhicules/jour). Au moins trois croisements dangereux ont été identifiés et nécessiteraient des aménagements afin d'améliorer la sécurité routière. Deux se situent en

dehors du périmètre aggloméré : croisement entre la rue Georges Dauchy, l'accès à la ferme du Courtillet et la RD924 qui assure la desserte de la zone artisanale appelée à voir son trafic augmenter avec le développement des entreprises qui s'y trouvent ; accès au site Polytitan et au complexe hôtelier voisin appelé là aussi à voir une augmentation significative du nombre de véhicules en lien avec les projets de reconversion urbaine entrepris, sur une portion de la RD924 où la vitesse des véhicules est souvent élevée. Le troisième croisement se trouve dans le périmètre urbanisé au débouché de la rue de la Duchesse de Chartres en biseau par rapport à la RD924. Pour ce dernier, il est prévu un emplacement réservé (n°1) au bénéfice de la commune, visant à améliorer la visibilité et à réaménager ce carrefour. Plus généralement, dans la traversée du secteur aggloméré par la RD924, le projet communal propose d'étudier avec le Conseil Départemental des aménagements adaptés pour assurer la sécurité des piétons, limiter les nuisances pour les riverains et réduire les secteurs accidentogènes.

Croisement de la RD924 avec la rue Georges Dauchy qui reçoit le trafic desservant la zone artisanale.

L'amélioration de la gestion du stationnement est un point essentiel pour optimiser les déplacements dans les secteurs bâtis anciens de Vineuil-Saint-Firmin. Etant donné que le projet mise sur une densification par remplissage et une mutation de la trame bâtie existante, il semble essentiel de prévoir une réglementation qui soit adaptée au nombre moyen de véhicules dont disposent les ménages d'une commune périurbaine telle que Vineuil-Saint-Firmin. Les futures constructions devront donc intégrer suffisamment d'emprise pour justifier d'au minimum 2 places par logement.

Le maintien et la valorisation des liaisons douces sont également un point important du projet communal à horizon 2030. Cela s'appuie plus particulièrement sur la voie verte (promenade d'Egmont) suivant le tracé de l'ancienne voie ferrée entre Senlis et Chantilly, qui a l'intérêt de relier les différents lieux attractifs de la commune (zone artisanale, nord de la trame bâtie de Saint-Firmin, nord de la trame bâtie de Vineuil et équipements sportifs, golf de Chantilly, complexe sportif des Bourgognes et trame urbaine de Chantilly). En lien avec la mise en place du réseau Trans'Oise à l'échelle départementale, cet axe est inscrit en emplacement réservé (n°2) au bénéfice du Département de l'Oise. Les orientations qualitatives du projet communal visent également à favoriser la mise en place d'un circuit de découverte des milieux naturels et du petit patrimoine attachés à la vallée de la Nonette. Les chemins existants vers la forêt sont également à préserver en assurant leur connexion avec la promenade d'Egmont (réseau Trans'Oise) et le circuit de la vallée de la Nonette, notamment au sud de Saint-Firmin depuis la place du Lavoir.

2.2.3 Le découpage et la forme urbaine

Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune. Il s'avère que les différents types de construction (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres, en matériaux enduits, etc.) se distinguent clairement entre les quartiers anciens des deux secteurs agglomérés, bâti avant le XXème siècle, et les extensions plus récentes, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation de deux zones urbaines pour l'ensemble du village (zone UA et zone UB) en ce qui concerne les parties déjà urbanisées et équipées.

La zone UA correspond à la trame urbaine des anciens villages de Vineuil et de Saint-Firmin. Elle est repérable par ses caractères urbanistiques et architecturales (bâti à l'alignement, volumes simples à dominante de pierres et moellons, murs anciens encore bien présents). Depuis l'espace public, l'ambiance minérale domine sur le végétal dans ces parties du bourg. La zone UA a donc une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi bien les habitations, les équipements publics, et les activités économiques éparses. Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.). Le règlement incite à la protection et à la pérennisation de ces caractéristiques. Il est possible de transformer des constructions existantes par changement de destination ou division dans la mesure où l'aspect architectural du bâtiment est préservé. Cette partie du bourg contribue largement à la qualité du site et à l'intérêt du patrimoine bâti, ce qui justifie ce souci de préservation.

Les extensions plus récentes, de type habitat pavillonnaire développé au coup par coup ou opération de lotissement, sont venues principalement occuper les terrains situés le long de l'avenue de la Bouleautière et le long de la rue de la Duchesse de Chartres à Vineuil qui a la particularité de compter quelques propriétés comportant de grandes maisons en retrait de rue typiques de la fin du XIXème siècle et début du XXème siècle justifiant la délimitation d'un secteur particulier UBa. À Saint-Firmin, une opération de lotissement et des extensions pavillonnaires se sont développés au nord de la rue Georges Dauchy qui entraîne un étirement de la trame urbaine quasiment jusqu'à la zone artisanale qui fait l'objet d'une zone urbaine spécifique (UE). Ces extensions viennent en rupture avec la configuration de la trame urbaine ancienne. Toutefois, jusqu'à ce jour, l'inscription paysagère des secteurs bâtis de Vineuil et de Saint-Firmin dans son site naturel reste bien conservée. Cette typologie urbaine fait d'objet d'une zone UB où les dispositions

réglementaires au PLU s'attachent à conserver un tissu aéré : la partie non urbanisée (le plus souvent à dominante végétale) est plus importante que la partie bâtie sur une même propriété. Un renvoi est fait au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, propre à la commune et réalisé avec le PNR Oise-Pays de France, pour chacune des zones délimitées au plan. Ce cahier illustré rappelle les matériaux, les teintes, les principes d'implantation, etc., préconisés sur la commune.

Par ailleurs, dans une optique de mise en valeur et de préservation des éléments remarquables de la commune de Vineuil-Saint-Firmin, les murs et murets en pierre, présentant un intérêt architectural et patrimonial sont identifiés au plan de découpage en zones. En effet, l'environnement du village se caractérisant par la minéralité des lieux et la dominante du moellon. Les murs et clôtures traditionnels sur voirie, ainsi que plusieurs éléments des façades ou pignons de bâtiments suite à l'étude urbaine réalisée avec le PNR, font l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage bâti à préserver selon l'article L151-19 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016. Tous travaux envisagés fera l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, de façon à veiller à ce que le caractère minéral ancien de la clôture soit conservé. Ces murs pourront être partiellement démolis dans la limite d'un seul nouvel accès véhicule et un seul accès piéton.

Ces murs et murets ont notamment été identifiés autour des grandes propriétés à l'ouest de Vineuil, tandis que la trame végétale existante le long de la route de Chantilly (dans la partie moins urbaine traversée par la RD924) est identifiée comme étant à préserver au titre de l'article L.151-19 (intérêt patrimonial) et de l'article L.151-23 (intérêt écologique) du code de l'urbanisme. Le domaine du château de Chantilly est également clos de hauts murs en pierres qu'il convient de préserver afin de garantir l'intégrité de la propriété.

Un certain nombre d'éléments du petit patrimoine bâti a également été identifié et protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016. Il s'agit de petit patrimoine lié à l'eau dans la vallée (lavoir) ou des éléments de construction spécifiques (tourelle, pilastre, etc.). Ces éléments du patrimoine sont identifiés sur les plans de découpage en zones et localisés sur la cartographique ci-après. Comme pour les murs et murets identifiés, tous travaux envisagés devra également faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés. En effet, Vineuil-Saint-Firmin reste une commune sous influence périurbaine mais dans un espace largement agricole ou naturel, la densité du bâti n'est pas élevée. Des jardins ou des parcs attenants aux propriétés sont ainsi préservés en raison de leur intérêt paysager et environnemental, en étant inscrits en secteur de jardin (Nj) ou même en zone naturelle (N) sur la frange sud au contact des milieux de la vallée de la Nonette, de façon à constituer des espaces tampon entre la trame urbaine et l'espace naturel. De plus, les possibilités de construire en drapeau (à l'arrière d'une construction existante) à la suite de la division d'un terrain en deux parcelles sont réduites par une bande d'implantation de la construction principale limitée à 40 mètres depuis la voie desservant les terrains, en particulier lorsque les accès ne sont pas optimaux ce qui renverrait le stationnement sur l'espace public. Le maintien d'une part des terrains en pleine terre qui resteront perméables permettra de maintenir les caractéristiques du tissu urbain et de réguler l'écoulement des eaux de ruissellement.

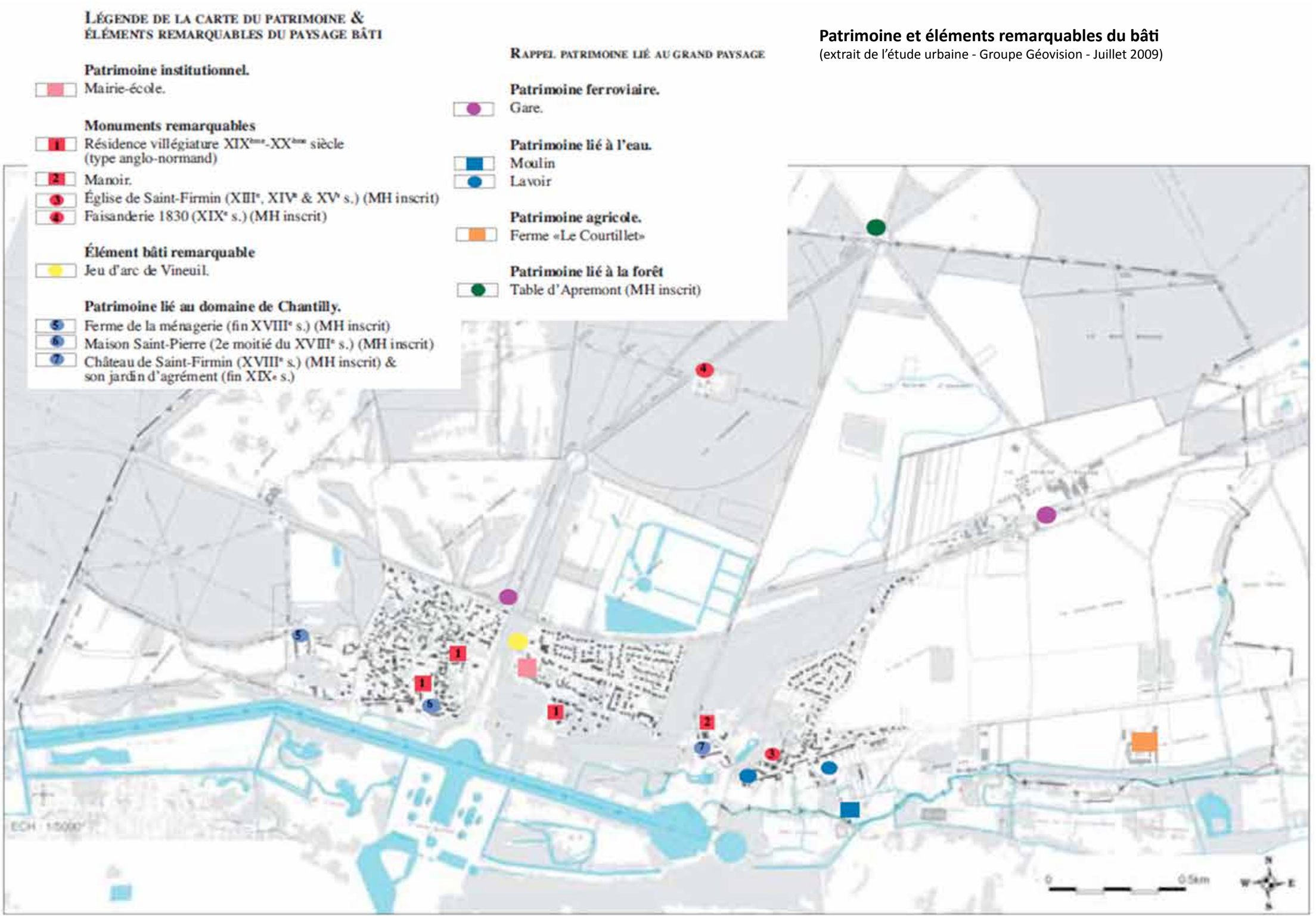
Ces jardins et espaces de pleine terre généralement enherbés et arborés forment également des espaces de biodiversité au sein des trames urbaines, utiles au maintien de la richesse faunistique du territoire. Ils créent aussi des lieux de biodiversité en raison de la diversité des essences végétales qui peuvent être plantées (arbres fruitiers, fleurs, arbustes d'ornements, etc.).

Un autre objectif consiste à maintenir et à encourager la mixité des fonctions urbaines au sein des tissus habités afin d'éviter que le bourg ne devienne une commune où la vocation résidentielle serait trop dominante. Actuellement, la commune dispose d'activités de services et quelques activités indépendantes, commerciales ou artisanales ainsi que d'équipements publics de première nécessité (mairie, école, centre communal, terrains de sports, etc.). L'accroissement du nombre d'habitants dans les années à venir pourrait rendre viable le seuil nécessaire à la création de nouveaux équipements et services de proximité. Le projet d'aménagement et de développement durables encourage le maintien de la vocation «habitat» de la commune, et vise à ne pas entraver le bon fonctionnement des activités existantes tout en offrant la possibilité d'en créer de nouvelles. Ainsi, le règlement d'urbanisme appliqué à la zone urbaine laisse la possibilité de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc., dès lors que ces activités ne créent pas de nuisance ou de gêne pour la population résidente.

Par ailleurs, la mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera autant que possible diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes. Le marché privé aura un rôle de régulateur en matière de grands logements nombreux sur la commune, et devra également porter davantage sur des logements de petites tailles (2 à 4 pièces) en locatif ou en accession pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, mais aussi des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couples et souhaitant revenir vers un logement plus adapté à leurs besoins (plain-pied, coût d'entretien moins élevé, etc.).

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Patrimoine et éléments remarquables du bâti
(extrait de l'étude urbaine - Groupe Géovision - Juillet 2009)



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le patrimoine bâti de Vineuil-Saint-Firmin à préserver et mettre en valeur (illustrations accompagnant les recommandations architecturale de la plaquette du PNR annexé au règlement écrit)

CHAPITRE 3

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, induisent des dispositions réglementaires particulières à justifier.

Pour chaque zone de PLU délimitée, est précisé la destination des constructions, usage des sols et nature des activités (section 1) ; les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (section 2) et les conditions d'équipements et de desserte par les réseaux (section 3).

Dans les zones concernées (UA, UB, N), les aléas de risques d'affaissement de terrain sont rappelés en renvoyant à l'étude réalisée figurant dans l'annexe informations jugées utiles (pièce n°7 du dossier PLU) dans un souci de répondre à l'objectif de prévention du risque et de justification de dispositions particulières applicables sur les terrains impactés.

1.1 Dispositions d'ordre général concernant la destination des constructions, usage des sols et nature des activités (section 1)

• Ne rentrant pas dans le projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : les nouvelles constructions et installations à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle (restant admis en zone UE), les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées (non attachées à une construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur), les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux (en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées). En outre, dans les zones urbaines (UA, UB, UD) ou à urbaniser délimitée, où il n'y a pas de bâtiments agricoles, tous nouveaux bâtiments ou installations à usage agricole sont interdits ainsi que les constructions à usage équestre, hippique ou d'élevage afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations, sur les habitations, activités commerciales ou de services autorisées par ailleurs dans ces zones.

• Sont interdits, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, dans l'ensemble des zones sauf ceux nécessaires à l'activité agricole ou à un aménagement d'utilité publique en zone A ou en zone N. Cette réglementation vise également à éviter une modification du chemin de l'eau au regard des ruissellements d'eaux pluviales ou une remise en cause de l'équilibre naturel des écosystèmes des milieux.

• De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, les abris provisoires ou à caractère précaire (tôle, matériaux ou véhicules de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones. Dans la zone N (secteur Nce) et dans le secteur Ace de la zone agricole, sont cependant autorisés les abris pour animaux, y compris équestre, à condition d'être fermés sur trois côtés maximum afin d'éviter que ce type de construction en milieu naturel spécifique et participant à la diversité des paysages ne puisse se transformer en lieu d'hébergement temporaire ou bâtiment d'élevage à vocation commerciale, en les limitant à 1 abri pour 1 hectare et en évitant les regroupements pour ne pas perturber le fonctionnement de la continuité écologique.

Dans le secteur Nj voué au maintien des fonds de jardin des terrains urbanisés en frange du tissu bâti, est également admise, par unité foncière, une construction ou une installation nécessaire à l'activité de jardinage, (sous-entendu de maraîchage ou de culture fruitière) limitée à 20 m² d'emprise au sol, ainsi que des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, ...) d'une habitation, dans la limite de 100 m2 cumulés d'emprise au sol (ou encore un terrain de tennis), rendant possible un usage adapté et encadré des arrières de propriété bâtie venant au contact de l'espace agricole.

La zone N tient également compte des constructions à vocation d'habitat isolées qui sont appelées à perdurer (secteur Nb), tout en limitant l'évolution de ces constructions (une extension limitée à 20% de l'emprise au sol et un abri de jardin limité à 10 m2 d'emprise au sol) afin de maintenir la qualité paysagère des vues et perspectives depuis le grand paysage, et là encore de prendre en compte l'intérêt patrimonial du secteur au titre du site classé du Domaine de Chantilly.

• Dans l'ensemble des zones (sous réserve de compatibilité avec le SAGE dans le secteur Nhu), les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site.

Les dispositions fixées aux sections 2 et 3 de chaque zone, sont allégées pour ces petits équipements aux caractéristiques techniques souvent particulières qui ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise ou d'aspect d'extérieur.

La même disposition est applicable aux immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis de façon limitée (dans la limite de 20 m² d'emprise au sol). Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant et éventuellement nécessaires à la mise aux normes d'hygiène et de sécurité.

Il est, par ailleurs, rappelé que la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments légalement réalisés, est admise à égalité de surface de plancher et d'emprise au sol dans un souci de ne pas avoir à suivre les dispositions du PLU qui pourraient être trop contraignantes.

1.2 Dispositions d'ordre général concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (section 2)

• Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements sur la commune en évitant un encombrement des voies, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés. Pour les nouvelles constructions, à usage de logement, en zone U, il est demandé au minimum 2 places de stationnement non couvertes par logement (dont au moins une restera en surface non imperméabilisée pour aider à la régulation des eaux pluviales), anticipant ainsi sur les besoins en stationnement. En zone UB, est ajoutée l'obligation de réaliser sur l'espace commun d'une opération d'ensemble des places supplémentaires (1 par tranche de 2 logements créés en zones UA et UB) anticipant ainsi sur les besoins en stationnement et l'accueil de visiteurs.

Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, services et établissement artisanaux au moins 1 place par tranche de 30 m2 de surface de plancher de la construction est demandée. Il est précisé que les places resteront indépendantes les unes des autres de façon à pouvoir être accessibles individuellement (pas de places l'une derrière l'autre du fait que dans la pratique, la nécessité de manoeuvrer les véhicules en fonction de celui qui est le premier stationné et le premier à partir fait qu'une des places est souvent inutilisée).

• Vineuil-Saint-Firmin est une commune bien insérée dans son milieu naturel. Elle s'inscrit dans un cadre paysager de transition entre la vallée de la Nonette et la forêt d'Halatte au nord et comporte de nombreux éléments plantés au contact du tissu urbain et des espaces agricoles. Les parties urbanisées de la commune s'insèrent aujourd'hui relativement bien dans le paysage agricole ouvert grâce à la présence de bosquets, fonds de jardin arborés et allées plantées qui assurent une transition paysagère et écologique entre les trames bâties et les milieux naturels et agricoles.

Cette trame végétalisée participe largement à l'intégration paysagère du bâti. Au sein de la trame bâtie, il convient également de conserver la présence des jardins et parcs arborés afin de préserver la forme urbaine actuelle du village. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, soit de type jardin potager, soit de type jardin d'agrément. En zones urbaines et à urbaniser, il est fixé une surface minimale de terrain (au moins 30% à 40% en zone UA et UB, au moins 30% en zone UD, au moins 15% en zone UE) réservée aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière et maintenir aussi des emprises perméables garantissant une gestion adaptée des eaux de ruissellement. Cette disposition permettra notamment la création d'une transition paysagère entre l'espace agricole et les futures constructions.

Dans la zone agricole, les nouvelles constructions ou installations de plus de 50 m2 implantées aux champs devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site par la plantation de haies ou de bouquets d'arbres. En effet, sur le territoire communal, la zone agricole est située au contact de la trame bâtie et toute nouvelle construction ou installation pourrait avoir des incidences paysagères depuis la trame bâtie et depuis les lisières boisées.

Pour toutes les plantations, des essences locales, courantes seront utilisées. Le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise a réalisé une plaquette «Plantons dans l'Oise» qui présente des méthodes de plantations et liste des essences recommandées ; le PNR Oise - Pays de France a également réalisé une plaquette du même type. Ces plaquettes, consultables en Mairie, sont annexées au règlement du plan local d'urbanisme. Est également jointe une liste des espèces végétales à caractère invasif, en rappelant que la plantation de ces essences est à éviter dans le sens où, à terme, elles peuvent venir perturber le bon fonctionnement et l'équilibre du milieu naturel local.

• Une grande partie des boisements est inscrite en espace boisé classé au titre de l'article L113-1 (et suivants) du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016, en rappelant que ceux appartenant à un massif de plus de 4 ha sont de fait soumis au code forestier (et sont ici pour la plupart soumis à une législation particulière au titre du site classé du domaine de Chantilly), et que les boisements en zone humide dans la vallée sont gérés et entretenus suivant les modalités définies au SAGE de la Nonette. Ont donc particulièrement été identifiés les boisements proches de la trame urbaine et les éléments plantés dans l'espace agricole qui ont un intérêt paysager certain et ne font pas nécessairement l'objet de protection ou de plan de gestion. Cette prescription réglementaire concoure au maintien de l'usage boisé des terrains actuellement couverts par un boisement ou une allée plantée, tout en évitant leur classement dans les milieux naturels sensibles dont la gestion et la valorisation est déjà assurée par des structures agrées. Le bois du Ludde comme l'allée des Huits Rangs sont identifiés en espace boisé classé au regard de leur intérêt majeur dans l'histoire du domaine de Chantilly.

Les trames boisées situées sur les emprises des golfs sont identifiées comme étant à préserver au titre de l'article L151-19 (intérêt patrimonial du fait du site classé) ou au titre de l'article L151-23 (intérêt écologique du fait de la ZNIEFF, de l'ENS et des continuités écologiques) consistant en une disposition un peu plus souple que le régime de l'espace boisé classé, en particulier pour admettre d'éventuels déplacements des trames arborées en fonction des besoins d'évolution et de gestion des parcours golfiques.

• Les fonds de jardin et parcs paysagers donnant sur la vallée jouent un rôle important dans la transition écologique entre le secteur bâti et les milieux naturels remarquables, ainsi que de zone tampon dans la gestion des eaux pluviales. Leur

occupation est donc particulièrement sensible pour le maintien de la biodiversité sur le territoire et au regard de la gestion des eaux de ruissellement. C'est pourquoi les dispositions réglementaires sont définies afin d'éviter un accroissement de l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs en limitant les emprises au sol des constructions sur la surface totale des terrains.

Dans le parc du château de Chantilly (secteur Nch) en dehors des boisements sur zones humides avérées, les parties boisées ont été identifiées au titre de l'article L.151-19 (intérêt patrimonial) ou de l'article L.151-23 (intérêt écologique) du code de l'urbanisme afin de conserver le couvert arboré au contact des milieux naturels sensibles, et afin de conserver l'intégrité de ces grands domaines. Au coeur de Vineuil (espace arboré au sud de la mairie) ou encore dans le parc de la Ménagerie, ont également été identifiés les terrains en grande partie occupés par des grands arbres.

En zone urbaine, les constructions nouvelles à vocation d'habitat ne pourront être implantées au delà de 40 mètres par rapport à la voie publique de façon à conserver les emprises en jardin à l'arrière des terrains bâtis. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations légères sans usage d'habitation ainsi admises à l'arrière des terrains, pour lesquels est demandé, à l'article 11 des zones concernées, qu'elles respectent par leur matériau et leur teinte les milieux environnants pour faciliter leur intégration : matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou ton bois. L'emprise occupée par des jardins attenants à des propriétés bâties, entre la trame urbaine du bourg et la vallée, est inscrite en secteur Nj (secteur de jardins) ou Nch (emprise du parc du château de Chantilly) visant au maintien de cet espace tampon entre les secteurs bâtis et les zones humides avérées. Cette disposition permettra de maintenir l'usage actuel des jardins existants en autorisant les nouveaux abris de jardins, ce qui contribuera à l'intégration paysagère des éventuelles constructions admises après modification du PLU.

• Les règles du PLU ont également pour objet d'autoriser un développement harmonieux des constructions et des installations en facilitant leur insertion au site et à la région. C'est pourquoi elles font référence à l'architecture locale en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.).

Les recommandations pour les constructions en pierres (ou moellons) ou plus rarement en pierres et briques, ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine concernent plus particulièrement la commune. Le paragraphe 3 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) de la section II du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette de recommandations architecturales établie avec le concours du PNR Oise Pays de France. Cette plaquette est annexée au règlement et disponible en Mairie dans sa version originale. Le C.A.U.E. de l'Oise se tient également à la disposition des élus, des particuliers et des entreprises pour apporter des conseils sur la réalisation de leur projet.

La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures. Les clôtures anciennes, le plus souvent en murs pleins constitués de pierres naturelles de pays, participent à l'identité des parties anciennes du bourg, héritées d'un passé rural. Les murs anciens sont particulièrement nombreux dans la zone UA, et autour des grandes propriétés bâties, notamment autour du parc classé du château de Chantilly. Ces murs et murets sont identifiés au plan de découpage en zones comme élément de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin de conserver le front bâti à l'alignement des rues ou des chemins ainsi qu'autour du domaine du château. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Autour des constructions les plus récentes, les clôtures sont souvent plus aérées et s'accompagnent de végétaux de formes changeantes avec les saisons. Là encore, ces types de clôtures participent pleinement au paysage urbain et à l'identité des quartiers. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole ou naturel en limite nord et en limite est du bourg, qui sont les plus visibles.

Les garages, annexes, vérandas ou abris de piscine doivent rester peu visibles depuis la rue, car ils constituent des appendices au bâti principal pouvant adopter des formes et utiliser des matériaux plus hétéroclites venant en rupture avec l'ambiance générale de la rue. C'est pourquoi, dans le tissu bâti ancien, lorsqu'elles sont implantées à l'alignement des rues, elles auront les mêmes caractéristiques architecturales que celles des constructions traditionnelles de la commune ; les vérandas et les piscines resteront non visibiles depuis les voies publiques afin de préserver l'harmonie des façades des constructions à l'échelle de la rue. Dans le tissu bâti plus récent, leur implantation sera privilégiée côté jardin. Dans tous les cas, leur aspect extérieur (matériaux, teintes) sera similaire à celui de la construction principale existante. Les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon ; rendant également possible l'utilisation du bois.

Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, citernes de gaz ou de mazout, coffrets électriques etc. Ce type d'installations est en évolution constante. Elles peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

Le règlement fixe des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type panneaux photovoltaïques, climatiseurs, chauffage solaire, etc. Ce type d'installations est en évolution constante, plus particulièrement dans un souci de

valorisation des énergies renouvelables et économie d'énergie pour répondre aux objectifs du développement durable. En conséquence, ces installations ne sont pas interdites, tout en rappelant que dans le périmètre des monuments historiques et au titre du site inscrit qui couvre toute les trames urbaines de la commune, l'Architecte des Bâtiments de France peut avoir un avis plus strict à ce sujet par rapport à ce qui est admis par le règlement du PLU.

Toutefois, la réglementation proposée conduit à permettre une intégration discrète de ce type d'installations par rapport à l'ensemble de la construction, notamment en jouant sur les teintes et sur leur localisation pour celles qui ne nécessitent pas une exposition particulière. La réglementation proposée vise également à limiter les nuisances sur le voisinage habité, des installations qui pourraient être implantées trop près d'une limite séparative (c'est le cas pour les dispositifs de cllimatisation ou équivalents qui peuvent provoquer un ronronnement gênant pour les voisins).

1.3 Dispositions d'ordre général concernant les conditions d'équipements et de desserte par les réseaux (section 3)

• Dans les zones UA, UB et UE en raison de la présence d'une installation d'assainissement collectif, ainsi que dans la zone UD où est prévu le raccordement au réseau public d'eau potable et au réseau public d'assainissement des eaux usées, le paragraphe 1 de la section 3 (équipements et réseaux) du règlement précise que toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle ou sur l'emprise de l'opération à partir de dispositifs de traitement conformes à la législation en vigueur, en renvoyant à l'étude de zonage d'assainissement pluvial réalisée et annexée au dossier PLU (annexes sanitaires, pièce n°5).

Dans les zones A et N, en l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif, le paragraphe 1 de la section 3 du règlement demande un traitement adapté des eaux usées à partir de dispositifs autonomes ou semi-collectifs agréés. Il est notamment demandé une emprise de terrain suffisante et d'un seul tenant libre de construction, en mesure de garantir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature de sols et conforme à la législation en vigueur. Les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle, pour les constructions nouvelles.

Dans les parties de la zone A non desservies par le réseau d'eau potable, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. L'ARS (Agence Régionale de la Santé) est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau.

• Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain depuis le réseau public. Dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et nécessitant la création de nouvelles voies, les réseaux sur les emprises publiques seront enfouis. Il en est de même pour les autres réseaux.

• Par ailleurs, afin de tenir compte de la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) défini à l'échelle départementale, les dispositions règlementaires de l'ensemble des zones demandent à prévoir les réservations nécessaires à la desserte numérique des constructions d'habitat, d'activités ou d'équipements, ce qui implique de prévoir au moment de la réalisation de la construction, un fourreau en réserve permettant un câblage ultérieur.

II - La justification du découpage en zones et des règles spécifiques à chaque zone

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présentées au chapitre précédent, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones et de règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme révisé de Vineuil-Saint-Firmin divise le territoire de la commune en quatre types de zones selon les dispositions du code l'urbanisme :

- La zone urbaine (UA, UB, UD et UE) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'électricité quand ils existent. Les terrains sont déjà urbanisés ou moins en partie.

- La zone à urbaniser (2AU) est insuffisamment dotée en voies publiques et en réseaux pour rendre immédiatement constructible l'ensemble des terrains qu'elles délimitent. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble après modification du PLU ; l'aménageur pourra participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'opération autorisée.

- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les pâturages.

- La zone naturelle (N) n'est pas ou peu équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites (en dehors d'une extension limitée de l'existant et leurs annexes), sauf dans les secteurs particuliers liées à la prise en considération de constructions existantes isolées (Na, Nb, Nch, Ng, Nj, NL et Np). En dehors de ces secteurs spécifiques, ne sont autorisés que les constructions et installations liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructures et équipements d'intérêt collectif. Elle contient des secteurs particuliers correspondant à des emprises situées dans des espaces à sensibilités environnementales significatives (Nce, Nhu).

2.1 La zone urbaine

Il s'agit d'une zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) qui comprend une zone UA et une zone UB englobant l'habitat, les équipements, les commerces, les activités dispersées dans la trame urbaine du bourg. Il est également délimité une zone UD destinée à la reconversion urbaine du site de l'ancienne usine Polytitan, suivant les dispositions particuliers définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du dossier PLU). Il est délimité une zone UE vouée à l'accueil et au développement d'activités économiques.

2.1.1 La zone UA

Elle regroupe les constructions anciennes de la commune formant les vieux villages de Vineuil et de Saint-Firmin. À Vineuil, la zone UA s'étend à l'ouest de l'avenue de Verdun, là où se situe l'essentiel des constructions anciennes implantées à l'alignement des voies publiques ou lorsqu'elles sont en retrait, des murs de clôtures en pierres viennent assurer la continuité du front bâti sur la voie publique. Il s'agit des rues de la République, de Chantilly, de la Colonne, de Saint-Leu et les autres rues adjacentes.

La zone UA comprend un secteur UAd qui engobe quelques grandes propriétés (jouxtant la place d'Aumale et l'allée des Huits Rangs à fort enjeu patrimonial, ainsi qu'au lieu-dit «La Ménagerie» là aussi à fort enjeu patrimonial), secteur dans lequel les dispositions de l'article L115-3 du code de l'urbanisme s'appliquent dans le but d'éviter un trop fort morcellement de ces propriétés par des divisions parcellaires. Ainsi, tout projet de division (même dans le cas d'une succession sans vente) est soumis à déclaration préalable en mairie qui pourrait s'y opposer s'il est considéré que cette division serait de nature à porter atteinte de manière notable à l'intérêt patrimonial et paysager du lieu.

Cette partie de la zone UA est particulièrement impactée par la présence d'anciennes carrières engendrant un aléa de risque d'affaissement de terrains. Les dispositions du règlement contiennent un renvoi à l'étude INERIS réalisée en 2012 permettant d'identifier les secteurs les plus sensibles à cet aléa, dans lesquels il n'est pas possible d'envisager des garages en sous-sol sur les constructions existantes, et toute contruction nouvelle autre qu'un abri de jardin en structure légère dans la limite de 12 m2 d'emprise au sol, est interdite (secteur A). Un extension limitée à 20 m2 d'emprise au sol d'une construction existante à la date d'approbation du PLU révisé, reste possible afin de répondre à d'éventuels besoins d'amélioration du confort des habitants, tout en interdisant la création de logements supplémentaire pour ne pas augmenter le nombre de personnes ou de biens soumis au risque.

À Saint-Firmin, la zone UA s'étend le long de la rue de Senlis, au sud de la rue Georges Dauchy, et rue d'Avilly (ou rue de la Nonette), dans ce noyau urbain historique constitué autour de l'église où là encore par leur aspect architectural et la forme urbaine (implantation des constructions à l'alignement sur la voie publique), les constructions forment un front bâti continu sur les voies publiques soit directement par leur façade ou leur pignon, soit par des murs pleins en pierres naturelles de pays.

Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions constituent un ensemble bâti à préserver du fait de sa particularité architecturale à l'échelle du secteur aggloméré (implantation, gabarit, matériaux, aspect extérieur). Plusieurs bâtiments présentant un fort intérêt patrimonial sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comme étant à préserver, empêchant donc leur démolition. L'occupation est mixte entre habitations, activités commerciales, artisanales ou de services, et équipements publics.

II - La justification du découpage en zones et des règles spécifiques à chaque zone

Le règlement de la zone UA conforte la mixité des occupations du sol constatée en autorisant, outre l'habitat et les équipements, le développement des activités libérales, artisanales ou commerciales, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.).

Dans la zone UA, il est prévu de limiter à 40 m² d'emprise au sol la superficie totale des annexes isolées, et à 12 m² d'emprise au sol la superficie des abris de jardin, qui seraient réalisés par unité foncière. L'objectif ici est d'éviter des annexes offrant une surface de plancher importante qui pourraient changer de destination pour devenir du logement, le plus souvent sur les parties arrières de l'unité foncière, où les conditions d'accès depuis la voie publique ne sont pas optimales et la promiscuité entre les bâtiments pourrait à terme poser des problèmes de voisinage. Il est, par ailleurs, possible en zone UA de construire un groupe de garages non liés à une habitation compte tenu des besoins identifiés (de nombreux véhicules stationnent sur l'espace public du fait que la configuration ancienne des constructions ne permet pas toujours d'aménager un garage, voire même de pouvoir stationner le véhicule sur le terrain), mais en limitant à 2 garages (un véhicule par garage) par unité foncière ce type de construction dans le but de ne pas dénaturer la forme urbaine ancienne avec des batteries de garage donnant sur la voie publique.

La particularité de cette zone repose sur la disposition urbaine du tissu bâti. La majorité des bâtiments est implantée à l'alignement des rues, avec un mur donnant sur la rue, le tout forme un front urbain continu à préserver. Les dispositions réglementaires visent à conserver cette particularité. Ainsi, les constructions seront nécessairement implantées soit à l'alignement sur les voies publiques, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres de la voie publique avec une continuité assurée par une clôture continue et opaque elle-même implantée à l'alignement sur la voie publique. En cohérence avec la dominante minérale du tissu bâti ancien existant, la clôture sera réalisée en murs pleins de 2 mètres de hauteur maximale, composé de pierres naturelles de pays (le parement est admis pour alléger le coût du mur, tout en préservant l'aspect visible depuis la rue) ou en mur bahut en pierre naturelle de pays ou en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical, suivant ce qui est observé dans les parties anciennes du bourg. Dans le secteur A soumis aux aléas de risques liés à la présence de cavités souterraines, la hauteur du mur plein est limitée entre 0,40 m et 0,80 m (formant donc un mur bahut) afin de limiter le poids issu d'un mur de 2 mètres de hauteur sur un sol instable.

L'implantation en retrait des voies d'au moins 6 mètres, permet le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre la rue et la construction principale, ce qui va dans le sens d'un allègement du stationnement systématique des véhicules sur les emprises publiques, aux dimensions souvent restreintes en zone UA ce qui peut causer des difficultés de circulation des véhicules de services (camion de collecte des déchets, véhicules de secours, etc) mais aussi des piétons et des cycles.

De manière à encadrer le principe d'une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 40 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle (hors extension de l'existant dans la limite de 25% de l'emprise au sol du bâtiment lui permettant de s'agrandir dans des proportions adaptées pour répondre aux besoins de ses occupants sans autoriser pour autant des surfaces trop importantes qui pourraient aboutir à créer des constructions multifamiliales avec les difficultés d'accès, de stationnement des véhicules, de gestion des parties communes et de promiscuité engendrées) à usage d'habitation, de commerces, d'artisanat, de bureau ou de services, est interdite. Une implantation des constructions au delà des 40 mètres depuis l'emprise publique reste donc autorisée pour toute autre construction admise dans la zone UA.

Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du bourg issu, la plupart du temps, d'une logique agricole et s'adaptant à la configuration du site naturel : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un jardin donnant sur l'espace agricole ou naturel (forestier ici) ou sur le fond de vallée de la Nonette où la nature des sols humide n'est pas propice à un développement significatif des constructions et des installations. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délassement pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement sur la voie publique, de venir sur au moins une des limites séparatives (possible de limite à limite en prévoyant un accès véhicule vers l'arrière du terrain au travers de la façade) avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à 3 mètres. Dès lors que la construction ne vient pas à l'alignement sur la voie publique, l'implantation peut venir soit en limites séparatives, soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres afin de permettre la circulation vers l'arrière du bâtiment et de garantir un recul suffisant par rapport à la propriété voisine au regard des règles de prospect (notamment celles engendrées par les ouvertures réalisées). Pour les abris de jardin dont l'emprise au sol maximale est limitée à 12 m2 et la hauteur à 3 mètres, il n'est pas fixé de règle compte tenu de leur faible incidence sur la trame urbaine et sur le voisinage.

Il est demandé aux constructions nouvelles isolées de la construction principale, de se situer à l'arrière de cette dernière afin de préserver la vue depuis l'emprise publique sur le bâti principal de l'unité foncière ; cette règle ne s'applique pas si le terrain est bordé d'un mur plein d'au moins 2,20 m de hauteur qui ferait que le bâtiment annexe serait très peu visible depuis l'emprise publique.

II - La justification du découpage en zones et des règles spécifiques à chaque zone

De manière à éviter une trop forte densification de la trame urbaine au regard du caractère périurbain de la commune et de la sensibilité environnementale et paysagère de milieux et sites, ansi que des enjeux patrimoniaux, l'emprise au sol est limitée à 25% de la surface totale du terrain avec une possibilité d'outrepasser cette règle pour les immeubles existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U. qui peuvent être agrandis dans la limite de 20 m2 d'emprise au sol pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants. Dans le secteur UAd, caractérisé par des propriétés bâties sur des grands parcs largement arborés, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie totale du terrain.

Les hauteurs suivent en règle générale celles de l'habitat traditionnel. Elles sont donc fixées à 11 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles. Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré dans sa partie centrale. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. La hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.

En revanche, la hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres au faîtage et à 3,5 mètres au faîtage lorsqu'elle vient sur au moins une des limites séparatives, afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin. La hauteur des abris de jardins est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal.

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en pierres ou plus rarement en briques rouges vieillies de pays caractérisant la trame bâtie, plus particulièrement celles visibles depuis la rue qui dessert le terrain, contribuant en cela à préserver les caractéristiques des villages anciens situés dans le site inscrit de la vallée de la Nonette. Il est également demandé de conserver les modénatures (parements, soubassements, encadrement des ouvertures, pierres d'angle, etc.) en pierres, au moins sur la façade donnant sur l'espace public dans un souci de cohérence architecturale globale et de préservation de l'identité architecturale de l'entité paysagère du Valois Multien. Dans tous les cas, les parties visibles (façades ou pignons) des nouvelles constructions seront composées d'élément en pierre de taille ou moellons (soubassement, corniche, encadrement des ouvertures, parements, linteaux, etc).

Outre la pierre naturelle de pays, la brique rouge vieillie de pays, est autorisé dans les teintes de la fiche «couleurs» de la plaquette de recommandations architecturales, ainsi que l'utilisation du bois (ou matériau composite) admise sur les façades des constructions non visibles des voies publiques dès lors qu'il est teinté suivant la gamme de couleurs définie dans la plaquette de recommandations architecturales ou s'il conserve une teinte bois naturel foncée. Le bois est un matériau qui peut permettre de répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique du bâti, notamment en cas d'isolation par l'extérieur, tout en pouvant se marier convenablement avec l'architecture ancienne du village, ce qui justifie son emploi de manière encadrée.

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de l'habitat caractéristique de l'entité paysagère du Valois. Les baies principales visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires (à l'exception des portes de garage et des ouvertures des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Sur les ouvertures nouvelles (constructions neuves incluses), les volets seront à un ou deux battants (ou coulissants) ouvrant à la française. Toutefois, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public (ou ne dépasseront pas de l'embrassure de l'ouverture en étant masqué par un bandeau si techniquement le coffre du volet roulant ne peut pas être placé à l'intérieur de la construction). Sur les constructions anciennes, les volets traditionnels seront conservés au moins sur la partie de la construction implantée à l'alignement sur la voie publique, considérant que le volet à battant constitue un élément de composition architecturale caractéristique du secteur. De manière générale, afin de prendre en compte la situation actuelle, la forme des ouvertures sur une construction existante pourra être conservée lors de rénovation, ce peut notamment être le cas des persiennes métalliques ou d'un oeil de boeuf sur une grande demeure.

Les couvertures des habitations seront réalisées en tuiles plate ou en ardoise, correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune. La pente des toitures principales des constructions sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes différentes pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant aux pentes différentes. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'extension limitée à 20 m2 d'emprise au sol ou encore sur les annexes isolées et abris de jardin. Toutefois, les toits terrasses sont interdits, sauf pour un élément de liaison entre bâtiments, limité à un niveau de la construction, pouvant permettre d'aménager de manière discrète un patio entre deux constructions sur une même unité foncière.

Les lucarnes respecteront la forme ancienne dominante, à savoir lucarne à capucine, en acceptant de conserver et de restaurer les lucarnes existantes adoptant d'autres formes.

lucarne à croupe, dite **capucine** ou "à la capucine"

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes afin de ne pas dénaturer la forme des toitures qui peut être observée sur les constructions anciennes de la commune. Une attention particulière sera portée aux cheminées, en

interdisant la réalisation d'un tubage métallique apparent le long de la façade ou du pignon de la construction, au regard de leur aspect disgracieux sur l'habitat ancien du bourg.

Les clôtures sur rue seront à dominante minérale en utilisant la pierre ou le moellon (le parement en pierre et moellon est également admis pour réduire les coûts de la clôture) qui compose aujourd'hui les murs existants. Elles pourront aussi correspondre à un mur de soubassement surmonté d'une grille en ferronnerie simple.

Sur les limites séparatives elles pourront être comme sur rue ou correspondre à une simple haie taillée composée d'essences de pays, venant doubler un grillage posé sur poteaux à profilés fins, plus économique que les murs pleins en matériaux durs. Il est rappelé que l'utilisation de pare-vue ou canisse n'est pas autorisée, du fait de leur aspect disgracieux à l'échelle de la trame urbaine du vieux village et de ses sensibilités patrimoniales.

En zone UA, il est demandé de réaliser, sur au moins 50% de l'emprise totale d'un terrain supérieur à 500 m2 (au moins 30% de l'emprise totale d'un terrain inférieur ou égal à 500 m2), un traitement paysager végétal de type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement) sur les parties de terrain restant libres de construction, de manière à conserver le caractère des lieux et de contribuer à la perméabilité des sols. Ces espaces en pleine terre contribuent également au maintien de la biodiversité à l'échelle du secteur urbanisé du fait qu'il correspond le plus souvent à des emprises végétalisé, à des massifs fleuris et à des arbres fruitiers et arbustes à fleurs. Il est d'ailleurs demandé de planter au moins 1 arbre pour 200 m2 de jardin ou d'espace vert, venant en cela «prolonger» les trames arborées qui enserrent le bourg.

2.1.2 La zone UB

Elle correspond à une zone mixte qui rassemble les constructions les plus récentes de la commune sous forme d'habitat de type individuel, de maisons groupées et petits immeubles d'habitat collectif, d'activités artisanales, commerciales ou de services et des équipements publics. Ces constructions ont été réalisées soit au coup par coup sur les terrains libres de construction le long des voies existantes, soit à partir d'une opération d'ensemble. Par rapport à la zone UA, les caractéristiques architecturales sont moins marquées par l'habitat ancien en pierres apparentes. Le développement pavillonnaire est d'ailleurs dominant, même s'il reste quelques constructions anciennes, notamment des maisons bourgeoises réalisées à la fin du XIXème siècle et début du XXème siècle utilisant la brique rouge de pays (rue de la Duchesse de Chartres notamment) sur des terrains souvent grands. Il est donc délimité un secteur UBa qui tient compte de cette forme urbaine, un peu différente de l'habitat pavillonnaire développé dans la seconde moitié du XXème siècle.

Une petite partie de la zone UB est concernée par la présence d'anciennes carrières engendrant un aléa de risque d'affaissement de terrains. Les dispositions du règlement contiennent donc un renvoi à l'étude INERIS réalisée en 2012 à ce sujet.

La zone UB couvre toute la partie de Vineuil située à l'est de l'avenue de Verdun (allée des Huits Rangs), la partie nord de la rue Georges Dauchy à Saint Firmin et les constructions pavillonnaires situées au sud-ouest de la trame urbaine de Vineuil entre la rue de la Colonne et la rue de Chantilly. Ces terrains étaient inscrits en zone UC ou UB au PLU approuvé en 2014. Il a paru logique de les regrouper dans une même zone UB, en créant un secteur UBa pour les unités foncières recevant une forme urbaine un peu plus spécifique.

La vocation de la zone UB est de rester à dominante d'habitat accompagné d'équipements et d'activités de proximité. Dès lors, il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatibles avec l'habitat, telles que les bâtiments industriels, d'entrepôts, agricoles, et plus globalement les opérations d'ensembles et les lotissements à usage d'activités artisanales et industrielles. Comme en zone UA, il est prévu de limiter à 40 m² d'emprise au sol la superficie totale des annexes isolées, et à 12 m² d'emprise au sol la superficie des abris de jardin, qui seraient réalisés par unité foncière. L'objectif ici est d'éviter des annexes offrant une surface de plancher importante qui pourraient changer de destination pour devenir du logement, le plus souvent sur les parties arrières de l'unité foncière, où les conditions d'accès depuis la voie publique ne sont pas optimales et la promiscuité entre les bâtiments pourrait à terme poser des problèmes de voisinage. La problématique de stationnement est moins forte qu'en zone UA, en raison des possibilités offertes sur l'emprise de la propriété (les constructions sont implantées en retrait de l'alignement par rapport à la voie publique) et du fait d'emprises publiques plus larges. En conséquence, il ne paraît pas utile d'autoriser les groupes de garages non liés à une habitation.

En zone UB, le tissu est aéré. Un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera respecté sauf pour les extensions des constructions déjà implantées à moins de 6 mètres de la voie et emprise publique où une extension dans la continuité du bâtiment existant (sans réduire le retrait constaté) est autorisé afin de préserver une cohérence d'implantation du bâti à l'échelle du terrain.

De manière à limiter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les terrains profonds, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 30 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle à vocation d'habitat (ou toute transformation de bâtiment existant en habitation), à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services, est interdite. Ce retrait est porté à 40 mètres dans le secteur UBa du fait que la construction principale initiale est souvent implantée à plus de 6 mètres de la voie publique qui dessert le terrain. Au delà de cette bande de 30 mètres (ou 40 mètres dans le secteur UBa) comptés depuis la voie publique qui dessert le

terrain, restent néanmoins admises les autres constructions, en particulier les annexes isolées limitées à 40 m2 d'emprise au sol et les extensions des constructions existantes.

Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. Il évite une possible densification urbaine au contact des emprises agricoles, du fond de vallée de la Nonette et des ensembles boisés qui sont autant d'espaces présentant une sensibilité environnementale ou paysagère. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée également des espaces de délassement pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, et à l'écart des emprises circulées (au niveau de la rue) sachant qu'ici, contrairement à la zone UA, les clôtures sont souvent ouvertes (et non pleines) faisant que la partie jardin au devant de la construction est bien visible depuis l'espace public.

Dans le même esprit, les dispositions réglementaires demandent un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Il est autorisé une implantation sur une des limites séparatives (en conservant alors un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative), notamment pour ne pas geler les possibilités d'urbanisation des terrains peu larges mais équipés, ce qui répond également aux objectifs de densification de l'habitat dans les secteurs déjà agglomérés. D'ailleurs, sur les terrains dont la largeur est inférieure à 11 mètres à l'endroit de l'implantation de la construction, est acceptée une implantation de limites à limites séparatives.

Le maintien d'un retrait minimal de 3 mètres par rapport à au moins une des limites séparatives garantit la possibilité de faire passer un véhicule vers la partie arrière du terrain construit, répondant en cela à la satisfaction des besoins en stationnement sur l'emprise de la propriété (et non un renvoi systématique sur l'espace public).

L'emprise au sol ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain (25% en secteur UBa où la superficie des terrains est le plus souvent bien plus importante que dans le reste de la zone UB), ce qui laisse un espace libre important à aménager en jardins. D'ailleurs, au moins 40% de la surface totale des terrains supérieure à 500 m2 (au moins 30% pour un terrain inférieur ou égal à 500 m2), voué à un usage d'habitat sera aménagé en espace vert de pleine terre, surface perméable, ce qui va dans le sens du maintien d'une frange paysagère aux limites extérieures de la trame urbaine et permet de conserver des surfaces utiles à la régulation des eaux de ruissellement. Compte tenu de la présence de plusieurs équipements (mairie, école, centre Bernaudin) et des activités commerciales de proximité, afin de faciliter d'éventuels besoins d'extension sur place, l'emprise au sol est portée à 50% de la surface totale du terrain qui les reçoit.

La hauteur des habitations est limitée à 8 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles se calant sur la hauteur moyenne identifiée sur les constructions existantes dans cette zone. Dans le secteur UBa, compte tenu des caractéristiques des constructions existantes correspondant à des maisons élancées, la hauteur maximale est portée à 10 mètres au faîtage, là aussi avec un seul niveau dans les combles, afin d'assurer la cohérence du gabarit général de la trame urbaine à l'échelle de la rue. Cette règle permet également d'assurer une bonne continuité des constructions avec la zone UA qui retient une hauteur maximale légèrement supérieure (11 mètres au faîtage). En revanche, la hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres, réduite à 3,50 mètres au faîtage lorsqu'elle vient en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal. La hauteur des autres constructions autorisées est limitée à 7 mètres au faîtage afin de rester discrète par rapport à l'ensemble de la trame urbaine, dominée par l'habitat.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné. Le traitement des façades vise à conserver les caractéristiques de l'habitat ancien existant (utilisation de la pierre naturelle de pays et/ou de la brique rouge vieillie de pays, concordance des joints avec les matériaux utilisés, etc.) et les façades des constructions nouvelles lorsqu'elles seront enduites auront une teinte ton pierre naturelle de Pays suivant la déclinaison figurant dans la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales annexée au règlement du PLU. L'utilisation du bois suivant les teintes de la palette de couleur ou encore de teinte bois naturel foncé est également admise en façade des constructions, ce matériau constituant un bon isolant thermique lorsqu'il est employé à améliorer la performance énergétique du bâtiment. Le recours à des matériaux de récupération (palette, container, etc.) ou encore le bardage (autre que le bois) n'est pas autorisé afin de respecter la dominante architecturale du secteur qui présente de forts enjeux patrimoniaux. L'aspect des ouvertures repose sur les mêmes dispostions qu'en zone UA pour les mêmes raisons.

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes différentes pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de pentes différentes. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'extension limitée à 20 m2 d'emprise au sol afin de faciliter l'insertion de cette extension au bâtiment principal. Les lucarnes respecteront la forme ancienne dominante, à savoir lucarne à capucine, en acceptant de conserver et de restaurer les lucarnes existantes adoptant d'autres formes.

lucarne à croupe, dite **capucine** ou "à la capucine"

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes afin

de ne pas dénaturer la forme des toitures qui peut être observée sur les constructions anciennes de la commune. Une attention particulière sera portée aux cheminées, en interdisant la réalisation d'un tubage métallique apparent le long de la façade ou du pignon de la construction, au regard de leur aspect disgracieux sur l'habitat ancien du bourg.

Les vérandas, verrières et abri de piscine devront particulièrement bien s'intégrer à la construction existante. Elles ne pourront pas être implantées sur la façade côté rue de manière à être le plus discret possible depuis l'espace public ; les piscines et les abris pourront éventuellement être implantées côté rue si elles restent non visibles depuis l'espace public (présence d'un mur de clôture notamment).

Les clôtures sur rue resteront simple d'aspect en évitant d'utiliser des matériaux de récupération (tubage, etc.), d'adopter des formes trop chargées (ferronnerie à grosse torsade, etc.). Elles pourront se composer d'un muret de soubassement réalisé en pierres naturelles de pays ou en moellons, en brique rouge vieillie de pays (l'aspect pierre et moellon ou brique rouge vieillie est également admis pour réduire les coûts de la clôture) ainsi qu'en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays (plus économique) d'un hauteur maximale comprise entre 0,60 et 1 mètre, surmonté d'une grille en ferronnerie simple (dont l'aluminium), d'une barrière ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie taillée, suivant ce qui est observé sur les clôtures actuelles des terrains situés en zone UB. En effet, dans cette zone, les clôtures sont rarement pleines (maçonnées) sur une hauteur supérieure à 1 mètre, l'ambiance de la rue est plus ouverte et végétale qu'en zone UA.

Sur les limites séparatives elles pourront être comme sur rue, ou correspondre à une simple haie taillée doublée ou non d'un grillage, plus économique que les murets en matériaux durs. Reste néanmoins possible, afin d'assurer une certaine intimité à l'intérieur des jardins, de réaliser une clôture pleine en pierre naturelle de pays, en bois ou en matériau composite.

Une attention particulière est portée aux murs anciens qui seront à conserver, et à restaurer si besoin dans la mesure où ils participent à l'ambiance minérale de la commune. Ils ne pourront être que partiellement démolis afin de permettre la réalisation d'un accès motorisé et d'un accès piéton.

En zone UB, il est demandé de réaliser, sur au moins 40% de l'emprise totale d'un terrain supérieur à 500 m2 (au moins 30% de l'emprise totale d'un terrain inférieur ou égal à 500 m2 afin de tenir compte des emprises nécessaires à la construction principale et ses annexes), un traitement paysager végétal de type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement) sur les parties de terrain restant libres de construction, de manière à conserver le caractère des lieux et de contribuer à la perméabilité des sols. Ces espaces en pleine terre contribuent également au maintien de la biodiversité à l'échelle du secteur urbanisé du fait qu'il correspond le plus souvent à des emprises végétalisé, à des massifs fleuris et à des arbres fruitiers et arbustes à fleurs. Il est d'ailleurs demandé de planter au moins 1 arbre pour 400 m2 de jardin ou d'espace vert, venant en cela «prolonger» les trames arborées qui enserrent le bourg.

2.1.3 La zone UD

Elle correspond à une zone spécifique, figurant au PLU initial approuvé en 2014, destinée à la reconversion urbaine du site de la friche industrielle Polytitan. Les conditions d'aménagement de cette zone sont précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du dossier PLU). Un projet d'implantation d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) est en cours d'étude (demande d'autorisations préalables auprès des services concernés déposées au moment de l'arrêt du projet de PLU révisé). Cet équipement d'intérêt collectif occuperait l'essentiel de la zone, le bâtiment existant le plus au nord serait conservé et réhabilité (voire surélevé) pour accueillir une vingtaine de logements spécifiques destinés au personnel du complexe hôtelier voisin (sur la commune d'Avilly-Saint-Léonard) récemment ouvert.

La zone UD se situe au sud-est du territoire communal, à l'écart des trames déjà urbanisées de Vineuil et de Saint-Firmin, mais sur un site historiquement urbanisé dans la vallée de la Nonette (ancienne blanchisserie construite en 1650, reprise par une conserverie alimentaire puis l'usine Sopal). Les aménagements autorisés tiennent compte de la proximité du cours d'eau et prévoit une recul au moins égal à 15 mètres de la Nonette pour les nouvelles constructions.

Les dispositions réglementaires figurant au PLU révisé reprennent celles initialement fixées au PLU approuvé en 2014, en apportant quelques adaptations au regard du projet aujourd'hui envisagé, tout en rappelant que cette zone se trouve dans le périmètre du site classé du domaine de Chantilly : tout projet présenté devra donc être conforme à l'avis émis par l'autorité compétente dans le périmètre du site classé. Ainsi, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain objet du projet d'aménagement ou de construction demandé, en conservant au moins 30% du terrain en emprise de pleine terre faisant l'objet d'un traitement paysager, hors stationnement et circulation. La nature des sols (fond de vallée de la Nonette) n'est pas propice à une imperméabilisation excessive, justifiant donc ces règles en précisant que des aires de stationnement peuvent être aménagées sur des surfaces perméables.

Suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, consulté au préalable sur le projet envisagé, la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour une toiture-terrasse.

Un recul de 15 mètres de l'emprise de la RD924 est demandé pour les constructions nouvelles, suivant les dispositions avancées dans le règlement de la voirie départementale.

Les règles fixées sur l'aspect extérieur des constructions restent peu développées sachant que là encore, en site classé, l'avis de l'autorité compétent primera sur les dispositions du PLU.

2.1.4 La zone UE

Elle correspond à la zone spécifique du site d'activités économiques situé au nord-est de Saint-Firmin. Cette zone est vouée aux activités économiques, principalement à l'aménagement et à l'extension de celle existante. Les emprises disponibles sont limitées, faisant que les nouvelles constructions et les nouvelles installations qui y seraient réalisées s'inscriront principalement dans un projet d'extension ou de requalification d'une activité existante (c'est déjà le cas pour le site Spirel, devenu CIPELIA). Les limites de la zone UE sont légèrement étendues au nord-ouest, sur environ 0,8 ha afin de prendre en compte le projet CIPELIA.

Il s'agit d'une zone exclusivement réservée à l'accueil d'activités économiques (y compris agricoles et forestières), pouvant également accueillir des bureaux et des équipements d'intérêt collectif.

Dès lors, il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatible avec l'activité du site, notamment l'habitat autre que celui nécessaire aux activités admises afin d'éviter à terme, la revente d'un logement à un ménage qui n'a plus de lien avec l'activité et se retrouve dans une zone dont la vocation n'est pas l'habitat, ou encore l'activité hôtelière par ailleurs déjà développée en plusieurs endroits du territoire communal.

Afin de préserver l'environnement habité de Saint Firmin, situé à proximité des activités admises, les nouvelles installations, classées ou non, devront rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'est pas réglementé, ce qui permet d'optimiser l'usage du terrain afin de satisfaire au mieux les besoins économiques à valoriser. Toutefois, au moins 15% de l'emprise d'un terrain nouvellement aménagé devra faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations, emprise restant non imperméabilisée, afin de garantir une bonne insertion dans le paysage des constructions et des installations possibles.

La hauteur maximale autorisée des constructions (14 mètres au faîtage ou à l'acrotère hors édicules techniques) prend là aussi en considération les impératifs liés aux techniques de production (machines utilisées), de stockage ou encore de chargement et déchargement des véhicules. Il n'est pas fixé de pente de toiture minimale afin d'optimiser le volume utilisable du bâtiment réalisé.

Les règles d'implantation des constructions veillent à préserver des espaces de manoeuvres et de circulations des véhicules autour des bâtiments et des installations, à l'intérieur de la propriété qui reçoit l'activité, sans empiéter sur les emprises publiques devant rester dégager.

Les règles fixées sur l'aspect extérieur des constructions tiennent compte de la typologie des formes architecturales et des matériaux mis en oeuvre sur un bâtiment d'activité, en autorisant, outre les matériaux traditionnels en pierres et/ou briques ou encore encore les enduits ton pierre naturelle de pays, le bardage métallique ou en bois (largement présent sur la zone), les éléments verriers adaptés à des établissements de bureaux ou de services, ou encore les façades végétalisées qui ont tout leur sens ici dans un environnement de champs cultivés. Les clôtures seront également largement à dominante végétale (sauf réglementation spécifique résultant de l'activité exercée), afin de contribuer à l'insertion paysagère du site.

2.1.5 Tableau de la superficie des zones urbaines

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU approuvé en 2014	SUPERFICIE EN HECTARES PLU révisé
UA **dont UAd**	25,5 ha et zone UP : 3,5 ha	33,1 ha 3 ha
UB **dont UBa**	15,5 ha	26,9 ha 6,5 ha
UC	15,4 ha	-
UD	2,1 ha	2,1 ha
UE	8,2 ha	8,1 ha
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	**70,2 ha**	**70,2 ha**

La superficie des zones urbaines est de 70,2 hectares, soit environ 9% du territoire communal, ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

Pour la zone UA, l'évolution des surfaces entre le PLU de 2014 et le PLU révisé, de 4,1 ha s'explique par l'intégration à cette zone au PLU révisé, des terrains construits rue de Senlis à Saint-Firmin (figurant en zone UB au PLU de 2014) ainsi que des terrains construits situés rue d'Avilly figurant en zone N au PLU de 2014.

La zone UB du PLU révisé intègre la zone UB et la zone UC du PLU de 2014, moins les 4 ha inscrits en zone UA au PLU révisé.

L'emprise de la zone UD reste inchangée.

La superficie totale de la zone UE diminue légèrement de 0,1 ha puisqu'au sud, les parcelles n°109 et n°110 figurant en secteur Ace au PLU de 2014 sont inscrites en zone UE au PLU révisé tandis que les terrains habités sont inscrits au PLU révisé en secteur Nb (au lieu de zone UE au PLU de 2014).

Au final, il n'y a pas d'augmentation ou de diminution de la superficie totale des zones urbaines au PLU révisé par rapport au PLU initial.

2.2 La zone à urbaniser (AU)

Elle correspond **au secteur d'extension possible de la trame urbaine dans la continuité est de Saint-Firmin (2AUh), en rappelant que cette zone figurant déjà au PLU approuvé en 2014 mais en zone immmédiatement aménageable, et au nord du site d'activités économiques de l'ancienne gare de Saint-Firmin (2AUe)**. Toutefois, ces deux secteurs qui, dans le projet de révision du PLU arrêté en date du 4 avril 2019, présentaient un caractère immédiatement constructibles, sont identifiés dans le PLU révisé approuvé sans être ouvert à l'urbanisation.

En effet, pour l'emprise à l'est de Saint-Firmin, il n'a pas été accordé de dérogation préfectorale au titre de l'article L142-4 du code de l'urbanisme, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé sur le territoire. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 2AUh (en totalité ou en partie) n'est donc envisageable qu'à long terme, au regard notamment de l'évolution du nombre de logements sur la commune au sein des zones urbaines déjà constituées. Elle impliquera une procédure de modification du PLU qui ne pourra être décidée que par la collectivité publique compétente. Au moment de cette procédure de modification, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra être motivée et faire de nouveau l'objet d'une demande de dérogation préfectorale au titre de l'article L142-4 du code de l'urbanisme, sauf si le territoire communal serait couvert par un SCOT applicable qui aurait identifié cette emprise comme étant urbanisable. Il est aussi possible que la commune n'exprime pas le besoin d'ouvrir à l'urbanisation cette zone. Dans cette hypothèse, passé le délai de neuf ans après l'approbation du PLU révisé, il conviendra d'engager une révision du PLU pour permettre son ouverture à l'urbanisation, à moins que la collectivité publique ait engagé des acquisitions foncières significatives au sein du périmètre.

Afin de garder en mémoire, les principes d'aménagement présentés dans le cadre du projet initialement envisagé (hameau du Cormier) sur ce secteur 2AUh, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies sur ce secteur. Ces OAP (voir pièce n°3 du dossier PLU) visent à préciser les conditions d'aménagement (accompagnement paysager, lien avec le reste de la trame urbaine, etc.), la programmation (typologie de constructions envisagées en ce qui concerne l'habitat) et les dispositions relatives au transport (la desserte notamment).

Ce secteur sera donc principalement voué à recevoir de nouveaux logements que pourraient compter la commune dans le cadre de la mise en œuvre de son PADD. Les dispositions réglementaires actuellement fixées n'autorisent donc que ses occupations et utilisations du sols.

Le secteur 2AUe est destiné à répondre un éventuel besoin d'extension limitée du site d'activités économiques, plus particulièrement des établissements déjà implantés. Là encore, cette ouverture à l'urbanisation reste à confirmer à l'horizon 2030 suivant les besoins réels constatés. Une procédure de modification du PLU, décidée uniquement par la collectivité publique compétente, sera nécessaire. Au moment de cette procédure de modification, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra être motivée et faire de nouveau l'objet d'une demande de dérogation préfectorale au titre de l'article L142-4 du code de l'urbanisme, sauf si le territoire communal serait couvert par un SCOT applicable qui aurait identifié cette emprise comme étant urbanisable. Il est aussi possible que la commune n'exprime pas le besoin d'ouvrir à l'urbanisation cette zone. Dans cette hypothèse, passé le délai de neuf ans après l'approbation du PLU révisé, il conviendra d'engager une révision du PLU pour permettre son ouverture à l'urbanisation, à moins que la collectivité publique ait engagé des acquisitions foncières significatives au sein du périmètre.

Compte tenu des enjeux paysagers et patrimoniaux, mais aussi des conditions de desserte, à prendre en compte, des OAP (voir pièce n°3 du dossier PLU) sont définies dès à présent. Le contenu de ces OAP pourra être ajusté au moment de la modification du PLU qui envisagerait une ouverture à l'urbanisation de ce secteur 2AUe.

Dans l'immédiat, les dispositions réglementaires précisent que, la vocation du secteur 2AUe est l'accueil d'activités économiques.

Afin de répondre à des impératifs techniques d'intérêt collectif, les petites constructions ou installations de type poste électrique, bassin de retenue, etc., sont admis dans l'ensemble de la zone 2AU.

Les règles d'urbanisme détaillées dans cette zone 2AU (gabarit, emprise, implantation, aspect extérieur, desserte par les réseaux, traitement paysager, stationnement, etc.) seront fixées lors de la procédure de modification du PLU qui est un passage obligé avant d'ouvrir en totalité ou en partie chacune des deux emprises délimitées en zone 2AU au PLU révisé.

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU approuvé en 2014	SUPERFICIE EN HECTARES PLU révisé
2AU	3 ha	3,8 ha
dont 2AUh	3 ha (1AU)	3 ha
et 2AUe	n'existait pas	0,8 ha
TOTAL DE LA ZONE A URBANISER	**3 ha**	**3,8 ha**

Au PLU révisé, la zone à urbaniser (dont l'ouverture à l'urbanisation reste à confirmer par une procédure de modification du PLU) totalise 3,8 ha voués à une urbanisation à long terme à vocation principale d'habitat (secteur 2AUh) ou à vocation économique (secteur 2AUe). L'emprise de la zone 2AUh est identique à celle figurant au PLU avant révision (1AU) ayant déjà fait l'objet d'un permis d'aménager en 2016. La délimitation du secteur 2AUe sur 0,8 ha est prise sur la zone naturelle du PLU de 2014.

La superficie de la zone à urbaniser représente 0,5% du territoire communal ce qui garantit l'équilibre entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels.

2.3 La zone agricole

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue correspond à l'ensemble des terrains cultivés situés en dehors du secteur aggloméré et en dehors des sites présentant un intérêt environnemental particulier (zones humides, secteur à sensibilité écologique, continuité écologique majeure et fonctionnelle de la vallée Pannier, etc.). La zone agricole comporte un secteur Ace (zone agricole de continuités écologiques), englobant les emprises proches de la vallée Pannier (continuité fonctionnelle majeure entre la vallée de la Nonette et la forêt d'Halatte). Cette zone agricole est également concernée par la zone de passage des animaux, à un degré moindre que la zone de la vallée Pannier inscrite en secteur Nce. Compte tenu de ces déplacements de la faune, les conditions d'usage des sols sont limitées à des structures légères de type abri pour animaux, tunnels et serres, qui ne sont pas de nature à créer un obstacle significatif. Dans l'hypothèse où dans ce secteur Ace, il serait nécessaire d'envisager un nouveau projet agricole de plus grande envergure, celui-ci pourra être étudié et validé par le biais d'une modification du PLU.

La zone A englobe principalement la poche agricole localisée en frange est du territoire communal, comprenant le site de l'exploitation agricole de la ferme du Courtillet. Sur ce corps de ferme en activité, il est identifié d'une part, des bâtiments à préserver du fait qu'ils présentent un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, il s'agit de bâtiments en pierres traditionnelles de pays. D'autre part, plusieurs de ces bâtiments sont identifiés au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, dans le but de permettre un changement de destination dès lors qu'ils ne seraient plus utiles à l'activité agricole (ce peut être le cas des bâtiments anciens dont le gabarit ne correspond plus toujours aux dimensions du matériel aujourd'hui utilisé). Ce changement de destination pourra s'orienter vers l'accueil d'autres activités économiques (artisanales, de bureaux, de services, par exemple) ou pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, dans le but de concourir à la préservation et à la valorisation de ce patrimoine bâti. L'accueil de nouveaux logements sur ce site n'est pas souhaitable compte tenu de son éloignement des différents lieux attractifs de la commune (école, équipements sportifs et de losirs, commerces, etc.) et de l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif.

Dans l'ensemble de la zone A, le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et des exploitations forestières rattachées à la même rubrique selon l'article R151-27 du code de l'urbanisme sachant que la zone de stockage de la scierie est inscrite en zone agricole, y compris le changement d'affectation, une valorisation notamment touristique des bâtiments entrant dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.). Les CUMA (Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole) sont également admises dans cette zone. Les abris pour animaux qui ne relèveraient pas d'une activité d'élevage y sont encadrés de façon à limiter le mitage de l'espace agricole par ce type de construction et le risque de cabanisation. Ils devront être nécessaires à l'activité agricole, liés à un pâturage, limités à 25 m^2 d'emprise au sol et auront une hauteur maximale de 4 mètres. Plusieurs emprises agricoles sont actuellement vouées à du pâturage.

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veillent à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone. Aussi, l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles se fera à au moins 10 mètres de la voie publique qui dessert le terrain (au moins 15 mètres de la RD924 suivant le règlement de la voirie départementale) afin de garantir une sécurité routière optimale (éviter la manœuvre des engins sur la voie publique). L'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité se fera au sein d'un corps de ferme, à proximité des bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions observera un recul d'au moins 5 mètres pour assurer les conditions nécessaires à un bon entretien des bâtiments et la réalisation d'un traitement paysager adapté. Une bande de retrait par rapport aux espaces boisés classés figure aux plans et ne s'applique qu'aux constructions et installations de plus de 25 m2 d'emprise au sol, ne remettant donc pas en cause l'installation d'un abri pour animaux lié à un pâturage en lisière forestière, lisière souvent occupée par des emprises en herbe.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs utilisées feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris, en acceptant aussi le bois naturel ou encore la teinte ton pierre sur la construction à usage d'habitation. Les caractéristiques architecturales (pierres apparentes) des façades de la ferme du Courtillet sont à préserver. Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées en rappelant que dans le secteur Ace, les clôtures réalisées ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des continuités écologiques recensées.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage (8 mètres pour les habitations admises), ce qui permet de répondre aux besoins de l'activité agricole (la pente de toiture peut être faible). Cette hauteur permet de tenir compte de l'évolution du matériel agricole utilisé, tout en s'inscrivant dans le paysage. La hauteur des bâtiments agricoles pourra être portée à 15 mètres au faîtage dans le cadre d'un corps de ferme dans la mesure où l'impact paysager d'un groupe de constructions sera

moins important qu'une construction isolée aux champs.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions agricoles implantées aux champs, ces dernières lorsqu'elles sont supérieures à 50 m2 devront faire l'objet d'un accompagnement paysager de type haies ou bouquet d'arbres.

2.4 La zone naturelle

Elle correspond à l'espace naturel à protéger au titre des sites, des paysages et du boisement. Elle prend également en compte les sites à fortes sensibilités environnementales (périmètre de ZNIEFF de type 1, zones humides effectives définies au SAGE de la Nonette, continuités écologiques), les secteurs à forte valeur patrimoniale (parc du château de Chantilly), les emprises occupées par les deux golfs, les secteurs regroupant des équipements de sports et de loisirs (stade des Bourgognes, terrain de football au nord de Vineuil), des secteurs de jardins, des secteurs d'habitat non rattachés à la trame urbaine de Vineuil ou à celle de Saint-Firmin. A ce titre, il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes modifications qui pourraient porter atteinte au site ou à son intérêt environnemental.

Plus généralement, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou herbages) ou à des activités adaptées au milieu naturel. Il s'agit surtout de limiter les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage, se prémunir contre les risques ou respecter les servitudes existantes.

La zone N correspond ainsi à l'ensemble des terrains situées dans les emprises boisées sur toute la partie nord et ouest du territoire communal, au parc du château de Chantilly en limite communale sud où se trouvent également les terrains boisés ou prairies humides situés dans le fond de la vallée de la Nonette. Elle comprend également un secteur agricole identifié comme continuité écologique fonctionnelle majeure entre le massif forestier et la vallée : la vallée Pannier.

La zone naturelle englobe également quelques habitations isolées disséminées sur le territoire au sud de la zone artisanale et au sud du bois du Ludde (zone Nb), ainsi que sur l'emprise de la scierie et au nord de la ferme du Courtillet (zone Na) correspondant à des logements du personnel, pour lesquels toute extension est limitée suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Les secteurs déjà équipés à vocation sportive et de loisirs (stade des Bourgognes en continuité de la trame urbaine de Chantilly, terrain de sports au nord de Vineuil, les deux golfs au nord de Vineuil dont l'un accueille aussi un complexe hôtelier) sont également intégrées à la zone naturelle au regard de leur localisation à l'écart de la trame bâtie constituée et aux franges du massif boisé, secteurs à forte sensibilités écologiques et paysagères, dans le périmètre du site classé du domaine de Chantilly.

Aux limites de la trame urbaine de Saint-Firmin, la zone naturelle englobe également des jardins et l'emprise occupé par le cimetière communal.

En conséquence, la zone naturelle compte 9 secteurs :

2 secteurs concernent des milieux naturels à protéger au titre de leurs sensibilités écologiques :

- Le **secteur Nhu** qui correspond à l'emprise de la zone humide effective du fond de la vallée de la Nonette suivant les orientations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).
- Le secteur **Nce** qui correspond aux emprises traversées par les continuités écologiques reliant la vallée de la Nonette au sud à la forêt d'Halatte au nord.

Les 2 secteurs Nhu et Nce ont donc pour objet de protéger les milieux naturels, voire de prévoir leur reconquête et leur valorisation, en cohérence avec la vocation de la zone naturelle et en cohérence avec les prescriptions du SAGE auquel les dispositions réglementaires renvoient pour assurer la gestion et la requalification des milieux. Au regard des dispositions réglementaires de ces secteurs qui n'autorisent pas de constructions nouvelles, **il ne s'agit donc pas de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme**.

Un secteur spécifique tient compte de l'emprise du château de Chantilly pour les motifs patrimoniaux et paysagers :

- Le **secteur Nch** correspond à la partie du parc de Chantilly occupant la frange est du territoire communal.

Ce secteur Nch autorise de nouvelles constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Château de Chantilly : constructions liées à des activités culturelles, touristiques, ainsi que les constructions liées à des activités hippiques, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France puisque le site est classé. Le règlement graphique et écrit choisi au PLU de Vineuil-Saint-Firmin correspond à celui adopté dans le PLU de la commune de Chantilly sur laquelle s'étend la majeure partie du parc du château. **Ce secteur constitue un STECAL au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.**

Parmi les secteurs déjà bâtis à vocation d'habitat, on compte le secteur Na et le secteur Nb qui se distinguent par l'origine des constructions :

- Le **secteur Na** regroupe des constructions à usage de logements historiquement attachés à la présence de l'activité économique (la scierie et la ferme du Courtillet), constructions vouées à loger le personnel. Dès lors que cela n'est plus toujours le cas et que ces logements isolés se trouvent dans le périmètre du site classé du domaine de Chantilly, n'est admis que leur aménagement et leur réparation sans extension.
- Le **secteur Nb** prend en considération les constructions existantes à vocation d'habitat, isolées par rapport à la trame bâtie de Vineuil et de Saint-Firmin, qui se situe en dehors du périmètre du site classé du domaine de Chantilly. Ce secteur

limite le développement de nouveaux logements, mais autorise l'évolution limitée des constructions existantes. Il est donc admis une extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante ainsi qu'un abri de jardin limité à 12 m2, afin de répondre aux besoins de confort.

Ces secteurs correspondent aux possibilités accordées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui autorise les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Il ne s'agit donc pas de STECAL.**

Parmi les secteurs déjà bâtis ou aménagés à vocation sportifs ou de loisirs, on distingue le secteur Ng et le secteur NL :

- Le **secteur Ng** correspond aux secteurs qui accueille déjà des constructions et installations liées aux activités golfiques afin de pérenniser cette activité de loisirs tout en maîtrisant son développement et en considérant les sensibilités environnementales (sous-secteur Ngce, au lieu-dit «La Remise d'Egmont», en raison de la présence de continuités écologiques). Dans ce secteur, est implanté le complexe hôtelier au nord de Vineuil qui fait l'objet d'un autre sous-secteur (Ngh) autorisant une possibilité d'extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante afin de répondre à d'éventuels besoins d'extension de l'activité économique (les dispositions reprises sont les mêmes que celles inscrites au PLU approuvé en 2014). **Ce secteur est à considérer comme un STECAL au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.**
- le **secteur NL** accueille les équipements sportifs et de loisirs (complexe sportif des Bourgognes en grande partie utilisée par les Cantiliens, terrain de sports de Vineuil). Ces équipements publics peuvent avoir besoin d'évoluer en fonction des besoins des habitants et des associations locales. Les dispositions réglementaires du PLU révisé reprennent donc les dispositions déjà actées au PLU initial de 2014, autorisant les constructions (tribune, vestiaire, local de rangement et de gardiennage, etc.) et les installations (terrain de tennis, salle de sports, etc.) nécessaires au fonctionnement des activités sportives et de loisirs, en tant qu'équipements d'intérêt général ou collectifs, dans le respect des dispositions du site classé du domaine de Chantilly. Suivant l'article L151-11 du code de l'urbanisme, **ce secteur n'est donc pas un STECAL**.

Le **secteur Np** correspond également à un équipement collectif (cimetière et ses abords), sur lequel il est possible de réaliser une construction ou une installation publique présentant un intérêt général, dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol, comme un petit local pour abriter du matériel d'entretien du cimetière. Suivant l'article L151-11 du code de l'urbanisme, **ce secteur n'est donc pas un STECAL**.

Le **secteur Nj** couvre quelques jardins attachés ou non à des propriétés bâties, dans lesquels sont déjà présents des installations d'accompagnement à l'habitation (abri de jardin, terrain de tennis, piscine, etc.). Les dispositions réglementaires proposées au PLU révisé visent à autoriser ce type d'installation dans la limite de 20 m2 pour l'abri de jardin et de 100 m2 cumulés d'emprise au sol pour les installations d'accompagnement. **Ce secteur est à considérer comme un STECAL au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.**

En dehors de ces secteurs spécifiques, la zone naturelle (N) correspond à des boisements, inscrits en espace boisé classé ou en éléments de paysage à préserver (à côté de la zone UD, en lien avec le projet de reconversion du site Polytitan). Aucune construction n'est possible sur ces emprises à dominante végétale.

Dans l'ensemble de la zone, le gabarit des constructions ou des installations autorisées reste modeste ou est adapté aux besoins des constructions et des installations admises pour ne pas altérer le paysage. En raison du caractère constructible de certains secteurs de la zone naturelle, la hauteur des constructions admises est limitée à 15 mètres au faîtage dans le sous-secteur Ngh (complexe hôtelier) suivant la hauteur du bâtiment existant, à 12 mètres dans le secteur NL là encore au regard des installations existantes (notamment la tribune du stade), à 8 mètres dans le secteur Nch qui abrite plusieurs constructions à usage d'habitation proche de celles de la zone urbaine où la hauteur est aussi limitée à 8 mètres (zone UB). La hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 mètres, celle des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage et la hauteur des autres constructions possibles est limitée à 5 mètres sauf extension d'un bâtiment existant (notamment en secteur Nb) où la hauteur maximale autorisée est celle observée sur le bâtiment existant suivant une logique de cohérence architecturale.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives privilégient un tissu aéré qui doit se fondre dans le paysage à dominante végétale. Le retrait sera d'au moins 5 mètres des voies publiques pour les constructions de plus de 20 m2, retrait minimal porté à 10 mètres des routes départementales et 15 mètres de la RD924 suivant la réglementation de la voirie départementale. L'extension d'une construction existante reste admise suivant le retrait existant, là aussi afin de respecter la cohérence architecturale du bâtiment, l'extension se fera donc nécessairement dans la continuité du bâtiment. L'implantation dans la profondeur du terrain des constructions et des installations, par ailleurs admises, sera limitée par l'emprise du secteur délimité (notamment NL, Ng, Np, Nj, Nch, Nb).

Pour les nouvelles constructions d'au moins 20 m2 d'emprise au sol, une distance d'au moins 30 mètres des espaces boisés classés est à respecter afin d'éviter les dommages qui pourraient résulter de chutes d'arbres ou de branches dès lors que ces constructions seraient trop proches des boisements. Le retrait minimal des berges de la Nonette est de 5 mètres suivant les dispositions du SAGE. Le retrait minimal par rapport aux limites séparatives est de 4 mètres, porté à 6 mètres en secteur Ng où des constructions plus hautes (extension de l'hôtel) sont possibles, sauf en cas d'extension d'une construction existante où le retrait se fera en continuité de l'existant.

L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 10% de l'unité

foncière, ou ne doit pas excéder les limites des emprises au sol précisées pour chaque type de construction admise dans chacun des secteurs délimités, de façon à préserver le caractère naturel de ces secteurs.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site et rappelant les caractéristiques du paysage local, en préservant l'aspect pierres (ou moellons) des bâtiments existants, en particulier pour le secteurs du château de Chantilly (Nch) et pour les secteurs où existent déjà des constructions pouvant être restaurées ou agrandies (Nd, Ng).

Les dispositions veillent à l'intégration des constructions par les clôtures, particulièrement visibles dans le paysage. Elles seront à dominante végétale sous forme de haies composées d'essence de Pays, en autorisant le maintien et la restauration si besoin des murs de clôture traditionnelle en pierres naturelles de pays existants. Dans le secteur Nce, les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des continuités écologiques recensées, notamment en constituant un obstacle au passage des animaux. Est également demandé un traitement paysager des constructions de plus de 50 m2 (haies, bouquet d'arbres).

En raison des possibilités de constructions, en particulier dans les secteurs Ng, NL , Nch et Nb, est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement et au moins 1 place par logement d'hébergement touristique (chambre d'hôtel, chambre d'hôte, gîte, etc.) afin de satisfaire les besoins engendrés par l'occupation des sols admise.

Tableau de la superficie de la zone agricole et de la zone naturelle

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU approuvé en 2014	SUPERFICIE EN HECTARES PLU révisé
A dont Ace	72 ha 64,7 ha	109,7 ha 93,5 ha
N Dont Ng, Nhu, Nce, Nch, Na, Nb, Nj, Np, Et NL	646 ha 219,2 ha - 269,7ha 36,4 ha - - - - 24,1	594,3 ha 203,4 ha (dont 45,2 ha en Ngce et 8,1 ha en Ngh) 17,8 ha 216,4 ha 28 ha 1,2 ha 1,6 ha 4,1 ha 1 ha 18,9 ha
TOTAL DES TROIS ZONES	**718 ha***	**704 ha**

** Nota Bene : au PLU de 2014, la superficie totale des zones s'élève à 791,2 ha alors que la superficie totale du territoire communal est annoncée à 778 ha, soit une différence de 13 ha (correspondant à 1,7% du territoire communal) qui n'est pas expliquée. Cette différence se retrouve sur les zones agricoles et naturelles.*

Le PLU révisé compte au total 704 ha de surface agricole et naturelle. L'addition des zones agricoles et naturelles est difficilement comparable avec du PLU de 2014 en raison du différenciel de 13 ha qui apparaît. La zone agricole et naturelle occupe ainsi 90% de la superficie totale du territoire communal.

On note une évolution notable entre la répartition des zones agricoles et des zones naturelles sur le territoire. Près de 38 hectares auparavant inscrits en zone naturelle (PLU 2014) ont été classés en zone agricole au PLU révisé. Il s'agit essentiellement des terrains déclarés à usage agricole, situés au nord de la zone artisanale, qui sont inscrits dans le secteur Ace (et non plus en zone Nce) afin de mieux prendre en compte l'usage agricole de ce secteur.

En conséquence, la superficie totale de la zone naturelle diminue, en particulier celle du secteur Nce. La superficie du secteur Ng diminue d'une quinzaine d'hectares correspondant à la bande boisée le long de la route Piloty formant la limite nord-ouest du territoire communal qui figurait dans le secteur Ng au PLU de 2014 et qui est inscrite en zone naturelle simple au PLU révisé (il n'y a pas d'activité golfique à cet endroit). C'est également le cas du triangle inscrit en espace boisé classé à l'extrémité nord-est du domaine golfique de Chantilly (le long de la route Neuve).

La superficie totale du secteur Nch est également réduite au PLU révisé par rapport au PLU de 2014, en raison de la délimitation du secteur Nhu (zones humides effectives identifiées au SAGE) qui se situent au sein du parc du château de Chantilly dont la limite a été rectifiée au sud du Saint-Firmin.

C'est aussi le cas du secteur NL au complexe sportif des Bourgognes, où une partie identifiée en zone humide figure donc dans le secteur Nhu du PLU révisé, tandis que la bande boisée à préserver le long de la route des Bourgognes est reclassée dans la zone N du PLU révisé (la présence d'un espace boisé classé ne permet pas l'implantation de construction ou d'installation à vocation sportive ou de loisirs).

Tableau récapitulatif

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU approuvé en 2014	SUPERFICIE EN HECTARES PLU révisé
Total des zones urbaines	70,2 ha	70,2 ha
Total des zones à urbaniser	3 ha	3,8 ha
Total de la zone agricole et de la zone naturelle	718 ha	704 ha
TOTAL	**791,2 ha**	**778 ha**
dont espace boisé classé à conserver	264,2 ha	234,5 ha
dont éléments plantés à préserver	/	26,4 ha

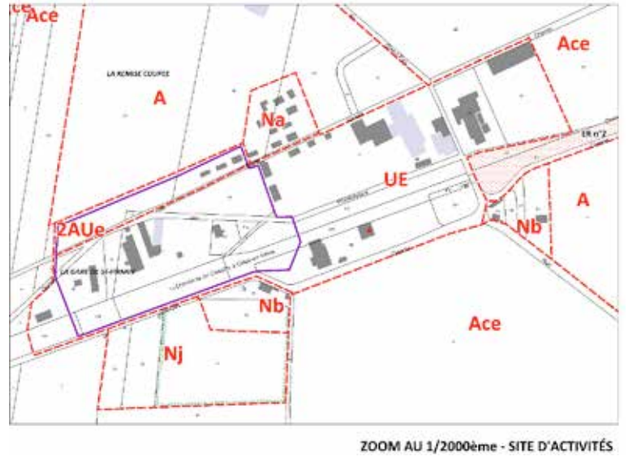
Outre la différence de 13,2 ha sur la superficie totale du territoire communal entre le PLU de 2014 et le PLU révisé, la seule évolution de la répartition globale entre les zones urbaines, la zone à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle, résulte de l'extension limitée à 1,2 ha des zones urbaines aux dépens de la superficie totale de la zone agricole et de la zone naturelle. Il s'agit pour environ 0,8 ha de la zone 2AUe afin d'anticiper d'éventuel besoins d'extension sur place des activités économiques de la zone artisanale de l'ancienne gare de Saint-Firmin et de l'ajustement du découpage en zones à hauteur de 0,4 ha des terrains urbanisés et desservis par les réseaux, le long de la route d'Avilly au sud de la trame urbaine de Saint-Firmin, terrains inscrits en zone naturelle au PLU de 2014.

Au PLU révisé, les emprises boisées à préserver représentent au total 260,9 ha soit 3,3 ha de moins qu'au PLU de 2014, en raison du non report des espaces boisés classés sur les masses arborées situées sur une zone humide avérée identifiée au SAGE (au niveau du lieu-dit «Le Grand Canal» et au sud de la ferme du Courtillet) suivant les recommandations du SAGE. Dans l'emprise du parc du château de Chantilly, dans l'emprise des parcours golfiques et sur le parc public arboré au sud de la mairie-école, la trame «éléments plantés à préserver» au titre de l'article L151-19 (intérêt historique et patrimonial) ou de l'article L151-23 (intérêt écologique) du code de l'urbanisme est préférée à la trame «espace boisé classé» au titre de l'article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, afin d'accepter d'éventuels ajustements de ces emprises sans en diminuer la surface totale au regard des impératifs de fonctionnement qui pourraient résulter de l'usage des sols admis dans ces secteurs. En conséquence, la superficie totale des espaces boisés classés est moins élevée au PLU révisé qu'au PLU initialement approuvé en 2014. Elle représente un peu plus de 33% de la superficie totale du territoire communal.

Superficie totale des zones

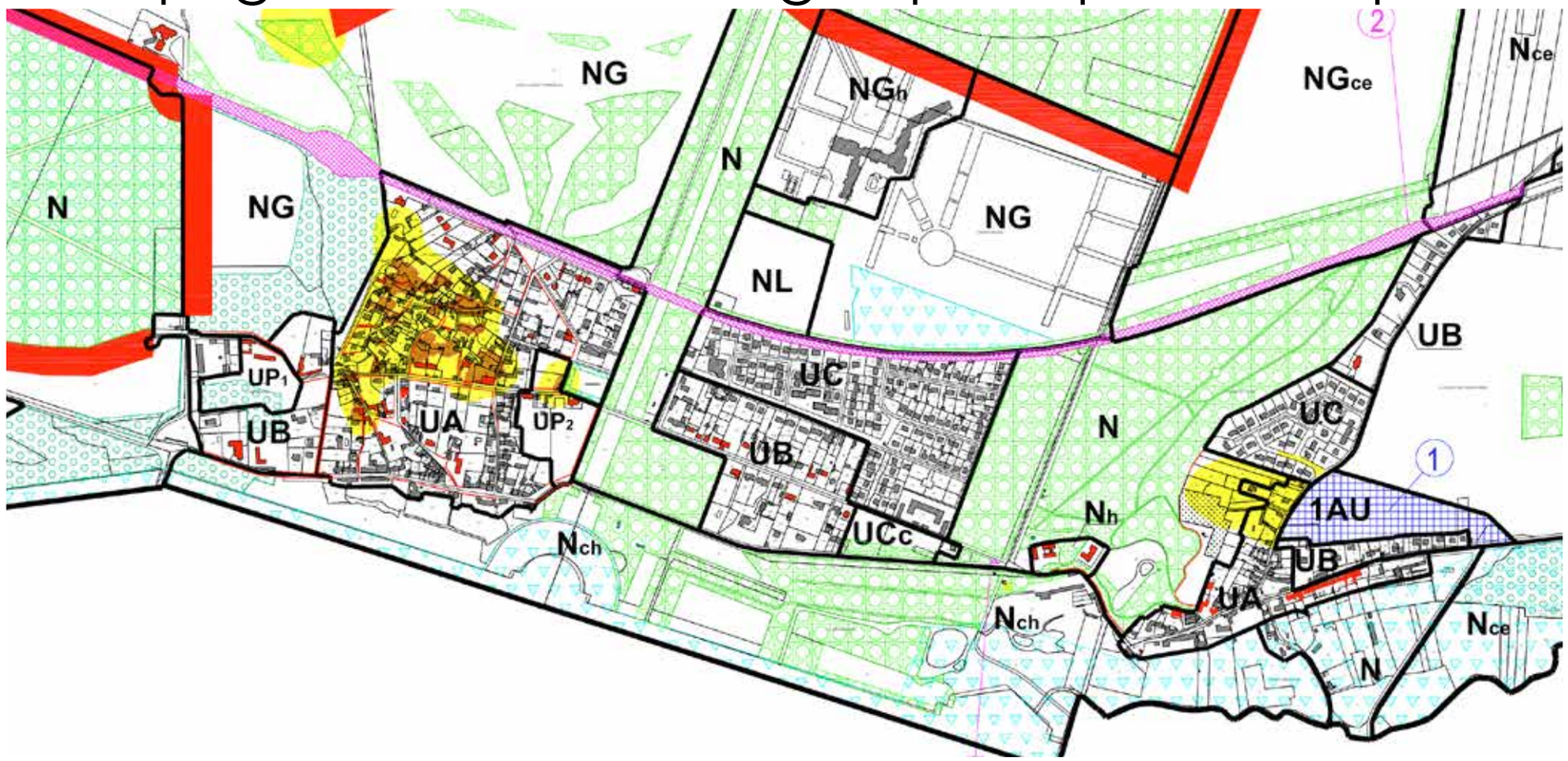
Plan de découpage en zones du PLU approuvé en 2014

Plan de découpage en zones du PLU révisé



Comparaison du découpage en zones

Plan de découpage en zones du PLU approuvé en 2014



Plan de découpage en zones du PLU révisé

Comparaison du découpage en zones

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ce document réglementaire ne peut pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière pourrait être à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'Etat.

3.1 La voirie

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Projet Urbain Partenarial, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

3.2 Les emplacements réservés

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d du dossier PLU) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics répondant aux besoins actuels ou futurs des habitants.

3.3 Le droit de préemption urbain

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie par le propriétaire des transactions foncières réalisées dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

3.4 La zone d'aménagement différée (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 6 ans renouvelable pour 6 ans. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

3.5 Le projet urbain partenarial (PUP)

Le PUP permet la prise en charge financière de tout ou partie des équipements liés à une opération d'aménagement, par le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs, dans le cadre d'une convention signée avec la commune. Cela n'est possible que dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser délimitées au PLU.

3.6 Les taxes et participations pour le financement des équipements publics

La commune a la possibilité d'instaurer un certain nombre de taxes ou de participations qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs, etc.). Ces taxes et participations sont prélevées sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la taxe d'aménagement qui peut faire l'objet d'une application différenciée (taux différents) par secteur, rue ou encore zone délimitée par un PLU. Une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer cette taxe.

CHAPITRE 4

ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

La première partie (VI - Etat initial de l'environnement) de ce document met en évidence les particularités paysagères et patrimoniales, ainsi que les contraintes environnementales intéressant la commune. Les orientations d'aménagement présentées précédemment à l'échelle du territoire communal et à l'échelle du secteur aggloméré l'ont été dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

La commune n'étant pas directement concernée par un site Natura 2000 et les perspectives de développement de la commune sont limitées, il a été admis que celles-ci n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement justifiant le fait que le rapport de présentation du PLU ne contienne pas d'évaluation environnementale stratégique conformément à la décision de l'autorité environnementale en date du 22 janvier 2019.

Il convient donc de conduire cette analyse selon le régime d'une évaluation environnementale classique, dont les modalités sont fixées par les articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 du code de l'urbanisme.

1.1 Vineuil-Saint-Firmin dans son grand paysage et ses sensibilités écologiques

Vineuil-Saint-Firmin est une commune située entre la vallée de la Nonette et la partie méridional de la forêt d'Halatte. Le bâti s'est développé à travers les deux entités historiquement agglomérés, Vineuil et Saint-Firmin, principalement sur le rebord du plateau entre la vallée et le massif forestier. La préservation des espaces naturels sensibles et le maintien des coupures à l'urbanisation entre les deux entités bâties sont deux enjeux essentiels du territoire pour éviter la fragmentation des milieux et assurer le maintien de la biodiversité, notamment des espèces protégées observées dans les périmètres de ZNIEFF, d'ENS et de ZICO qui couvre une large partie nord du territoire communal, tandis que des zones humides effectives et un ENS occupent la frange sud.

Plusieurs continuités écologiques fonctionnelles traversent le territoire communal, plus particulièrement à l'est et au nord des parties urbanisées. La vallée Pannier en limite est de la commune est le support à une continuité écologique majeure entre la vallée de la Nonette (et au sud la forêt domaniale de Chantilly) et les bois Bonard (bois du Lieutenant) et de la Basse Pommeraie qui forment l'extrémité sud-ouest de la forêt d'Halatte.

Le territoire communal présente un paysage semi-ouvert à ouvert sur la frange est, qui rassemble l'essentiel des emprises agricoles (terres de grandes cultures, surfaces en herbe et pâtures), et beaucoup plus fermé sur une large partie ouest par les nombreuses masses boisées ou arborées qui enserrent les principaux secteurs urbanisés et/ou aménagés (terrains de golf, complexe sportif, hôtel).

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les dispositions du PLU révisé visent à pérenniser les stations faunistiques et floristiques par le maintien des grands équilibres de ce milieu naturel spécifique et la préservation des lisières forestières. En effet, l'ensemble des terrains situés dans le périmètre de ZNIEFF (nord et ouest du territoire communal) doublé d'un Grand Ensemble Naturel Sensible (GENS), mais également les emprises boisées hors ZNIEFF concernées par les continuités écologiques, sont inscrits en zone naturelle au PLU. Il en est de même du fond de vallée de la Nonette comportant des zones humides, un ENS, une zone sensible grande faune.

Les mesures prévues visent à éviter les incidences d'une urbanisation dans l'emprise de ces périmètres de sensibilités pour la biodiversité et les paysages (le périmètre de ZNIEFF de type 1 s'étend uniquement sur des emprises non urbanisées). Aussi, quelques installations spécifiques liées à des constructions (hôtel situé au nord de Vineuil, ferme du Courtillet, site industriel Poyltitan à reconvertir au même titre que le complexe hôtelier réalisé sur le site de l'ancienne blanchisserie à Avilly-Saint-Léonard) ou à des activités (parcours golfique, complexe sportif des Bourgognes et terrains de sports de Vineuil) restent admises à partir d'aménagements légers en mesure de ne pas porter atteinte de façon notable à l'environnement.

Les boisements des massifs, le bois du Ludde, ainsi que les bandes boisées isolées ou les bosquets dans l'espace agricole ouvert à l'est de la commune, sont inscrits en espace boisé classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Cette disposition figurant déjà au PLU de 2014 oblige à effectuer une déclaration avant toute intervention sur les boisements, concourant ainsi à une gestion durable des bois. En effet, l'usage des terrains concernés est voué à rester du boisement, soit par replantation, soit par regénération naturelle, en cas de coupes et abattages. Même si la plupart des boisements ont une superficie d'au moins 4 ha faisant que s'applique le code forestier qui encadre déjà les conditions de coupes et d'abattage, au titre de leur intérêt paysager et patrimonial, les mesures prévues au PLU révisé confirment leur identification en espace boisé classé. Là où les boisements pourraient faire l'objet d'éventuels ajustements dans leurs emprises sans en diminuer la surface totale au regard des impératifs de fonctionnement des activités admises (notamment sur les parcours golfiques et dans le parc du château de Chantilly), est préféré le recours à la trame «éléments de paysage à préserver» au titre des articles L151-19 (intérêt historique et patrimonial) ou L151-23 (intérêt écologique).

Les boisements sont ainsi voués à être conservés au regard de leur rôle environnemental au titre de la biodiversité (espace refuge pour la faune et la flore locales), mais aussi de leur rôle paysager majeur, notamment en constituant un écrin de verdure dans lequel la trame urbaine s'insère.

L'identification de la frange est du territoire communal concentrant les biocorridors dans un secteur de la zone naturelle «Nce» ou dans un secteur de la

zone agricole «Ace» (sur les emprises largement dévolues à l'activité agricole et ne se trouvant pas directement dans la vallée Pannier où se concentre l'essentiel de la continuité écologique fonctionnelle) vise à protéger les continuités écologiques en évitant la fragmentation des milieux. Dans ces secteurs, aucune construction n'est admise afin de ne pas créer d'obstacles au passage de la faune.

Le PLU de Vineuil-Saint-Firmin aura donc des incidences positives sur la préservation des milieux forestiers et de la biodiversité associées à ces milieux grâce à ces mesures visant à encadrer au maximum les possibilités d'étirement de la trame urbaine. Le principe d'extension à confirmer d'environ 0,8 ha au nord de la zone artisanale au lieu-dit «La Gare de Saint-Firmin» ne concerne que des terrains inscrits en zone agricole (A), légèrement à l'écart du secteur de continuités écologiques du fait que la trame déjà bâtie de la zone ainsi que l'emprise occupée par le stockage de bois de la scierie, conduit à la contourner pour relier le nord et le sud. En cas de besoin, il serait d'ailleurs préférable d'implanter ici un nouveau bâtiment qui serait nécessaire à l'activité agricole du fait qu'il serait connexe à la zone d'activités limitant ainsi ses incidences paysagères et son éventuel impact sur l'environnement (fonctionnalité des continuités écologiques notamment). Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU) sont définies pour encadrer les conditions d'extension de la zone artisanale. Elles prévoient notamment le déploiement d'une frange végétale autour de l'activité et limite l'implantation de bâtiment sur la frange nord étendue (ne sera possible que des emprises vouées à la circulation, à l'aménagement de bassins pour les eaux pluviales, etc.).

La zone AUh délimitée à l'est de Saint-Firmin (mais à confirmer à long terme) avait fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en 2016. L'obtention de ce permis avait été assorti, de la part des services consultés, de demandes visant à une bonne insertion paysagère de l'opération d'habitat prévue. Il a été notamment demander de réaliser une frange végétale d'au moins une dizaine de mètres d'épaisseur côté paysage ouvert (zone agricole) et un espace planté de part et d'autre de l'entrée dans ce futur quartier depuis le carrefour giratoire sur la RD924 marquant l'entrée de bourg en arrivant de Senlis. À l'intérieur de la zone aménagée, les emprises publiques et les jardins attachés à chaque lot devront être largement végétalisés contribuant là aussi au traitement paysager de l'ensemble et à la création de poches dans lesquelles la biodiversité pourrait se développer. Ces mesures reprises au PLU révisé (voir les OAP, pièce n°3 du dossier PLU) garantiront une requalification complète de la frange est de la trame urbaine de Saint-Firmin et permettront l'intégration paysagère des futures constructions dans l'hypothèse où tout ou partie de cette zone était ouverte à l'urbanisation dans le cadre de ce PLU révisé (horizon 2030).

La reconversion urbaine de l'ancien site industriel Polytitan inscrit en zone UD du plan s'accompagne là aussi de mesures spécifiques visant à bien prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères. Des OAP (voir pièce n°3 du dossier PLU) sont également définies dans ce sens. Le maintien du couvert végétal le long de la RD924 est notamment demandé, afin de préserver une inscription discrète dans le paysage de fond de vallée de la Nonette de l'équipement d'intérêt collectif envisagé et de quelques logements issus de la réhabilitation d'un des bâtiments conservés.

Au sein des trames urbaines déjà constituées, plusieurs mesures sont prises au PLU révisé pour tenir compte des paysages et de la biodiversité. L'allée des Huits Rangs (avenue de Verdun) qui constitue un élément historique de l'aménagement du parc du château de Chantilly, est maintenue en zone naturelle et les parties arborées sont inscrites en espace boisé classé à conserver, alors même qu'elle traverse la trame urbaine de Vineuil. Au débouché sud de cette vallée, un cône de vue à préserver est identifié vers le parc et le château de Chantilly, l'esplanade depuis laquelle la vue est ici remarquable est également inscrite en zone naturelle, comme le parc arboré ouvert au public qui la jouxte au sud de la mairie-école. Une attention particulière est prêtée à une éventuelle urbanisation dans le périmètre des grandes propriétés de Vineuil dotées d'un parc largement arboré. Suivant l'article L115-3 du code de l'urbanisme, tout projet de division est nécessairement soumis à déclaration préalable en mairie qui veillera au respect de l'identité patrimoniale et de l'intérêt paysager de ces grandes propriétés.

Sur les terrains encore constructibles ou déjà construits, les dispositions réglementaires prévoient le maintien d'un minimum de surface en espace vert et proposent un secteur Nj (zone naturelle de jardins) visant à maintenir un caractère très peu bâti des arrières de propriétés bâties venant au contact de l'espace naturel (vieux bâti de Saint-Firmin). En effet, il est considéré que ces emprises de jardin présentent un fort intérêt paysager en assurant une transition douce entre les parties urbanisées de la commune et les secteurs naturels ou boisés ; la possibilité d'une urbanisation en épaisseur de la trame urbaine déjà constituée est encadrée (bande constructible limitée à 30 m ou 40 m de la voie publique) dans le but de préserver ces espaces verts. En effet, le maintien de ces espaces de pleine terre, nécessairement engazonnés, plantés ou arborés, permettra à l'avifaune recensée dans la ZICO ou à la petite faune des milieux ordinaires de disposer d'une trame de jardins lui permettant de se déplacer au sein de l'espace urbanisé.

Les autres emprises principalement occupées par des terres de culture ou des pâturages sont inscrites en zone agricole. Dans la zone agricole, les constructions admises sont uniquement celles liées et nécessaires à l'activité agricole en veillant plus particulièrement au respect des paysages par la recherche d'une unité de corps de ferme (bâtiments de stockage, installations liées à l'exploitation, logements des exploitants et du personnel, diversification de l'activité).

De plus, les dispositions réglementaires fixées, notamment à l'article 11 (aspect extérieur) et à l'article 13 (espaces libres et plantations) visent à une bonne insertion paysagère des constructions et installations agricoles admises en recherchant des teintes proches du milieu naturel (brun, vert ou gris ou encore aspect bois naturel) et en demandant un traitement paysager dès lors que la construction ou l'installation réalisée aux champs compte plus de 50 m2 d'emprise au sol. Ce traitement correspondra à des haies ou bouquet d'arbres accompagnant le bâti dans le paysage.

Les possibilités d'urbanisation offertes par le PLU révisé auront ainsi une faible incidence sur l'environnement. En effet, elles restent largement confinées aux noyaux urbains existants, sans créer de nouveaux noyaux ou engendrer un étirement outre mesure des formes urbaines vers les espaces agricoles ou naturels.

1.2 La prise en compte de la nature du sol et du sous-sol et des risques qui y sont liés

Le territoire communal de Vineuil-Saint-Firmin est concerné par la présence d'anciennes activités de carrières (notamment pour l'extraction de pierres) qui ont créé des cavités souterraines. Une étude a été réalisée en 2012, dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en 2014, afin de mieux identifier les secteurs où des aléas d'affaissement de terrains existent. Les conclusions de cette étude ont été traduites au volet réglementaire du PLU. Ces dispositions sont intégralement reprises au PLU révisé.

Dans la partie sud du territoire communal, le fond de vallée de la Nonette est le support d'un aléa fort de risque de remontée de nappes qui concerne les terrains situés dans la propriété du parc du château, le long de la rue de Chantilly et de la rue de Senlis, et dans le talweg au niveau de la rue de la Colonne.

Le territoire communal est faiblement impacté par des risques liés à des ruissellements d'eau en cas de fortes précipitations. Une étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales a été récemment réalisée et proposent des actions à mener pour mieux gérer les axes de ruissellement et l'eau à la parcelle. Un renvoi à cette étude est fait depuis le règlement du PLU révisé, faisant que cela n'appelle pas de mesures particulières complémentaires.

Les sites BASIAS répertoriés sont soit des entreprises encore en activité (notamment sur la zone artisanale), soit des sites déjà reconvertis ou en cours de reconversion (site Polytitant inscrit en zone UD). Il n'est pas donc prévu de mesures spécifiques à ce sujet au PLU, en dehors de règles adaptées aux activités économiques de la zone artisanale inscrite en zone UE.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Concernant l'aléa de risque lié aux cavités et vides souterrains identifiées sur la commune, en particulier sur la trame urbaine du vieux Vineuil (à l'ouest de l'avenue de Verdun) et dans une moindre mesure au nord du vieux Saint-Firmin, le PLU révisé reprend intégralement les dispositions déjà actées dans le PLU initial qui suivent les conclusions de l'étude de risque, réduisant au maximum les incidences du plan sur l'environnement.

Le risque concerne des propriétés déjà bâties dont le classement en zone urbaine ne peut être remis en question. Les mesures prises au PLU visent donc à informer les porteurs de projet de l'aléa de risque par une sectorisation au plan de découpage en zones et une information plus complète dans les annexes du dossier PLU (l'étude est annexée). Une traduction au règlement du PLU en découle puisqu'il n'est pas admis de nouvelle construction (en dehors d'un abri de jardin limité à 12m2 d'emprise au sol) sur les terrains les plus directement impactés. Une extension limitée à 20 m2 d'une construction existante reste possible, sans réalisation de logement supplémentaire ,afin de ne pas augmenter le nombre de personnes ou de biens soumis à ce risque potentiel.

Concernant l'aléa de risque de remontée de nappes, une grande partie des terrains impactés est inscrite en zone naturelle, secteur Nhu (zone humide du SAGE) dans lequel toute nouvelle construction n'est pas admise ou secteur Nch (secteur du parc du château de Chantilly) dans lequel les rares constructions admises devront nécessairement être nécessaires au fonctionnement des activités culturelles, touristiques et hippiques du château, faisant partie du site classé du domaine de Chantilly, ce qui limite fortement les incidences de ces aménagements sur cet aléa. Rue de la Colonne, les terrains sont déjà urbanisés, et même si environ trois emprises encore urbanisables demeurent, elles ne pourront résulter que de la division d'une unité foncière déjà constituée, les dispositions réglementaires fixées en zone UA du PLU limitent l'emprise au sol du bâti à 25% de la surface totale du terrain avec au moins 50% (30% sur un terrain de moins de 500 m2) devra rester en pleine terre (emprise non imperméabilisée) afin de contribuer à l'absorption des eaux sur la parcelle. Ce sont les mêmes dispositions qui s'appliquent sur les terrains déjà urbanisés des rues de Chantilly et de Senlis, également concernés par cet aléa fort de risque de remontée de nappes.

De manière plus générale, le projet communal de Vineuil-Saint-Firmin prend correctement en compte les aléas de risques naturels identifiés, plus particulièrement la présence de cavités souterraines et l'aléa de risque de remontée de nappes sur la frange sud du territoire, en mettant en place des règes d'urbanisme adaptées, en évitant une urbanisation inadaptée et une trop forte imperméabilisation des sols, et en assurant un bon fonctionnement des aménagements déjà réalisés.

1.3 La prise en compte de la ressource en eau

La préservation de la ressource en eau potable (quantité et qualité) est une des orientations majeures du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, décliné dans le SAGE révisé de la Nonette. Les chapitres précédents mettent en avant une ressource en eau en mesure de répondre en quantité et en qualité aux besoins futures des communes alimentées par les champs captants de Boran-sur-Oise et Gouvieux, ce quel que soit le nombre d'habitants supplémentaires sur la commune.

En ce qui concerne l'assainissement, le réseau existant et le dispositif de traitement aux normes (station à Gouvieux) sont suffisamment dimensionnés pour absorber les besoins engendrés par le développement démographique estimé à envrion 160 habitants supplémentaires d'ici 2030. Le fait de ne pas avoir à créer une nouvelle station d'épuration évite ainsi toute incidence sur l'environnement.

Les dispositions du SAGE révisé de la Nonette identifient clairement les zones humides effectives qui, outre leur intérêt au regard de la biodiversité du fait d'une richesse écologique particulière et souvent exceptionnelle, recèlent également un intérêt environnemental au regard de la ressource en eau du fait de nombreuses fonctions dont la société tire des bénéfices, comme la protection de la qualité de l'eau et la lutte contre les inondations. C'est pourquoi leur préservation et leur gestion durable sont d'intérêt général.

• Mesures prévues au P.L.U. :

La ressource en eau est fragile tant en quantité qu'en qualité. C'est pourquoi les dispositions du PLU révisé prévoient un certain nombre de mesures contribuant à maintenir la qualité des masses d'eau et participant à l'amélioration de la qualité chimique et écologique des cours d'eau et de leurs abords pour atteindre les objectifs fixés par l'agence de l'eau en relation avec la Directive Cadre Loi sur l'Eau. Ces mesures traduisent les objectifs du SAGE de la vallée de la Nonette.

Les dispositifs du PLU révisé veillent à assurer le maintien d'une bonne desserte en eau potable et à maintenir une gestion adaptée des eaux usées. Les constructions ou installations qui le requiert doivent selon l'article 4 du règlement des différentes zones être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution appartement au réseau public. Ce principe permet d'encadrer le raccordement sur le réseau d'eau potable limitant ainsi les incidences négatives sur ce dernier. En zone naturelle et en zone agricole, à défaut de raccordement possible sur le réseau public, pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou captage à la condition explicite que les dispositions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées sous réserve d'une déclaration et d'un contrôle par les services de l'ARS (Agence Régionale de la Santé) dès lors que l'eau captée à un usage sortant du cadre unifamiliale), uniquement pour les installations autorisées et nécessitant la présence de l'eau potable. La protection contre tout risque de pollution de l'eau ainsi captée devra être considérée comme assurée.

L'exploitant du réseau d'eau potable rencontré lors des études a signalé que les perspectives de développement de la commune ne poserait pas de problème en termes de quantité et de qualité de l'eau potable à distribuer.

La totalité des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation est desservie par le réseau d'assainissement collectif, tandis que la zone 2AUh dont le processus d'urbanisation est reporté à plus long terme, devra prévoir le raccordement au réseau collectif d'assainissement. Des réflexions sont également engagées dans ce but, pour la reconversion du site Polytitan (zone UD au PLU révisé), actuellement non desservie par le réseau d'assainissement collectif. Le raccordement pourra être envisagé soit par étirement du réseau communal depuis la rue de Senlis à Saint-Firmin, soit par renvoi vers le réseau de la commune d'Avilly-Saint-Léonard via le dispositif mis en place sur le complexe hôtelier voisin.

En conséquence, les nouveaux secteurs qui pourraient être urbanisés dans le cadre de la mise en œuvre du PLU révisé seront tous raccordés au réseau d'assainissement collectif. Le paragraphe 2 de la section 3 du règlement des zones UA, UB et UD impose en effet à ce que toutes constructions ou installations qui le requiert soient raccordées au réseau d'assainissement collectif, contribuant à atteindre l'objectif «bon état» des eaux superficielles et souterraines imposées par la directive cadre sur l'eau. A noter qu'en zone agricole et naturelle le raccordement au réseau collectif est également demandé quand c'est possible, pour les terrains bordant une voie équipée par le réseau.

Sur certains écarts aménageables en zone naturelle (Nb entre Vineuil et Saint-Firmin, Nch, Ng, NL complexe sportif des Bourgognes), la desserte par le réseau d'assainissement collectif existe. Est donc demandé le maintien du raccordement au réseau existant.

En revanche, sur la zone UE, dans la zone A et dans le reste de la zone N, dans l'attente d'une éventuelle desserte par le réseau d'assainissement collectif, il est demandé que les eaux usées fassent l'objet d'un traitement à la parcelle à partir de dispositifs agréés, répondant à la législation en vigueur. L'eau devra être épurées avant son rejet dans le milieu naturel, limitant ainsi les risques de pollution sur l'environnement. La collectivité publique compétente est consultée pour chaque projet d'aménagement et de construction nécessitant la mise en place d'un assainissement. Elle veille ensuite à ce que le dispositif installé soit conforme. L'étude de zonage d'assainissement des eaux usées démontre que les types de sols en place ne sont pas défavorables à la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome à la parcelle. Est donc proposé le maintien d'un assainissement non collectif sur ces secteurs en veillant à la mise aux n normes des dispositifs actuels.

Pour éviter toute incidences négatives sur la préservation des zones humides effectives identifiées par le SAGE de la Nonette sur le territoire communal, les mesures prises au PLU vont dans le sens de leur protection stricte suivant les objectifs du SDAGE, déclinées localement. Le découpage en zones du PLU de Vineuil-Saint-Firmin confirme clairement la délimitation d'un secteur particulier (Nhu) correspondant à l'emprise de ces zones humides effectives, suivant la cartographie établie dans le cadre du SAGE révisé. Les dispositions réglementaires associées au secteur Nhu précisent à l'article 1 et 2 que sont autorisés uniquement les aménagements voués à une bonne gestion des milieux humides suivant les prescriptions du SAGE de la Nonette. Cette disposition garantit l'inconstructibilité des zones humides et préserve ces secteurs sensibles de

toute urbanisation. Les incidences négatives du PLU sur les zones humides seront ainsi évitées.

L'ensemble de ces mesures répond aux enjeux et aux objectifs du SDAGE, traduits dans le SAGE de la Nonette, en particulier sur l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, sur la garantie d'un équilibre quantitatif entre les usages et les milieux, sur la préservation des zones humides, sur la maîtrise des ruissellements et la lutte contre les risques d'inondation.

1.4 Le maintien de la diversité des paysages et de la qualité du patrimoine

Le territoire de Vineuil-Saint-Firmin présente une variété paysagère en alternant le paysage ouvert sur la plaine agricole de type openfield en frange est, le paysage semi-fermé par les boisements et le parc du château de Chantilly au sud et le paysage fermé par les boisements au nord et à l'ouest.

Il est urbanisé sur environ 9% de sa superficie totale laissant une large part aux espaces agricoles et naturels. Les couverts boisés représentent un peu plus d'un tiers de la superficie totale du territoire communal.

Le territoire communal présente des enjeux patrimoniaux importants en se trouvant sur plus des deux tiers dans le périmètre du site classé du domaine de Chantilly, en étant en totalité dans le périmètre du site inscrit de la vallée de la Nonette, et en comptant plusieurs monuments historiques classés ou inscrits.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les nouvelles possibilités d'urbanisation sont contenues dans les limites des périmètres déjà agglomérés de la commune (Vineuil, Saint-Firmin, la zone artisanale au lieu-dit «La Gare de Saint-Firmin», ancien site Polytitan). Les deux seules zones à urbaniser (2AU), délimitées au plan, mais qui restent à confirmer à plus long terme, se trouvent déjà en continuité de l'enveloppe urbaine de Saint-Firmin ou de la zone d'activités artisaneles et seront intégrées au paysage par la réalisation d'un pourtour arboré repris dans les OAP. Les dispositions du PLU permettent de préserver les équilibres entre espace urbain ou urbanisable et espaces agricoles et naturels.

Les différentes entités paysagères que comporte le territoire communal sont respectées dans leur gestion. Ainsi, les paysages fermés ou semi-fermés des bois du parc du château, de Bonnard (bois du Lieutenant), de la Basse Pommeraie, du Ludde, du Bosquet à l'ouest de Vineuil) figurent en totalité en zone N confirmant ainsi l'intérêt paysager. En effet, les possibilités de construire en zone N (en dehors des emprises figurant en espace boisé classé) sont inexistantes si ce n'est pour les besoins particuliers liés au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient convenablement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels, ainsi que les abris pour animaux liés à un pâturage dans le secteur Nce (zone naturelle de continuités écologiques). Dans les différents secteurs délimités dans la zone naturelle au regard de l'existence d'une utilisation des sols spécifique (golfs, hôtel, terrains de sports et de loisirs, habitations isolées, parc du château de Chantilly), les possibilités de construction sont fortement encadrées afin de limiter les conséquences paysagères.

Les boisements occupent au total un peu plus d'un tiers du territoire communal. Ils se répartissent en un ensemble formant une relative continuité de l'ouest au nord-est du territoire communal, en venant enserrer les trames urbanisées. Le bois du Ludde crée une séparation assez nette entre la trame urbaine de Vineuil et celle de Saint-Firmin. Ces boisements figurent en espace boisé classé ou en élément de paysage à préserver sur les emprises soumises à des évolutions possibles (parcours golfique, parc du château), ce qui assure leur caractère pérenne sans remettre en cause leur entretien et leur exploitation normale.

Le fond de vallée de la Nonette, également à dominante végétale, est largement inscrit en zone naturelle au plan, en tenant des zones humides effectives délimitées au SAGE pour lesquelles ne sont pas conseillées des mesures de préservation des boisements obligeant à replanter en cas de coupe ou d'abattage.

Outre les espaces boisés et le fond de vallée, le plateau agricole à l'est du territoire communal, largement occupé par les terres de grandes cultures et des pâtures, conserve cette vocation par un classement en zone A, ce qui permet une poursuite normale de l'exploitation des sols, qui génère une grande partie de la gestion et de l'évolution au fil des saisons des paysages du territoire. L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol. Les dispositions réglementaires visent à faciliter l'insertion paysagère de ces formes bâties dans un paysage largement ouvert, en particulier par la recherche de teinte proche des milieux naturels (brun de la terre, gris-bleu du ciel, vert des végétaux, ou aspect bois foncé) et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments. La zone A occupe près de 109 hectares, soit 14% du territoire, auxquels s'ajoutent des emprises agricoles situées dans la vallée Pannier, inscrites en zone naturelle pour des motifs environnementaux (présence d'une continuité écologique majeure fonctionnelle).

Dans le secteur aggloméré, afin d'inciter à renforcer la présence du végétal dans les secteurs bâtis, le paragraphe 4 de la rubrique «Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage» des zones urbaines et à urbaniser délimitées au plan prévoit la réalisation d'un traitement paysager des parties de terrain restant libres de construction. Dans la zone UA, au moins 30% à 50% de la surface totale d'un terrain, seront aménagés en espace vert de pleine terre (jardins d'agrément, pelouse, arbres, etc.). Ce pourcentage est d'au moins 30% à 40% sur les terrains similaires inscrits en zone UB, au moins 30% des terrains de la zone UD, au moins 15% d'un terrain inscrit en zone UE, permettant ainsi de limiter l'artificialisation des sols par la recherche d'une densité du

bâti adaptée et le maintien de surfaces perméables. Les aires de stationnement créées lors d'une opération de logements ou d'activités participent également à introduire du végétal dans la trame bâtie puisqu'elle devront compter au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Les traitements paysagers prévus par le PLU révisé visent au maintien ou à la mise en place de franges urbaines adaptées aux paysages. Une attention particulière est portée au traitement de la frange est du secteur aggloméré qui est aujourd'hui la plus visible dans le grand paysage. De ce fait, il est demandé, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du PLU révisé) de réaliser une bande plantée tout le long de l'emprise qui pourrait être aménagée à long terme, signalant la transition entre l'espace agricole au paysage ouvert et la trame urbaine de Saint-Firmin.

Dans le bourg, le parc arboré de la grande propriété close de murs anciens (La Ménagerie), située à l'ouest de la rue de Saint-Leu, présente un intérêt patrimonial et paysager. Les grands arbres qui le composent sont identifiés en tant qu'élément de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, soumettant à déclaration préalable leur coupe ou abattage (mais pas leur entretien normal). Ce parc constitue un «poumon vert» au coeur de la trame urbaine, qui offre aussi un intérêt pour la biodiversité.

Les boisements du parc du château sont aussi identifiés qui viennent au contact de la trame urbaine, les plantations réalisées sur la frange sur de l'opération Virgice à l'est de Vineuil, sont également identifiés de la sorte parce qu'ils accompagnent pleinement les tissus urbains.

L'allée des Huits Rangs qui traverse la trame urbaine de Vineuil du nord au sud (avenue de Verdun) constitue une trame végétale de première importance dans la lecture paysagère de la commune. Les éléments plantés (y compris sur la place d'Aumale qui la jouxte) sont identifiés en espace boisé classé, ce qui garantit leur conservation, en signalant qu'ils constituent un lien naturel avec le massif boisé plus au nord de la Basse-Pommeraie à forte sensibilité paysagère et écologique.

Le territoire communal est concerné par des vues de qualité sur le grand paysage et sur le patrimoine bâti qui nécessite d'être préservé et valorisé. A ce titre les dispositions du PLU révisé veille à leur prise en compte, en identifiant au PADD repris au volet réglementaire du PLU, un cône de vue majeur à maintenir sur le château de Chantilly et son parc au débouché sud de l'allée des Huits Rangs (avenue de Verdun) : les emprises concernées figurent en zone naturelle.

Il existe un important patrimoine architectural local à préverser. Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, au regard de leur intérêt historique et patrimonial, le PLU protège les murs en pierres et/ou briques rouges anciens donnant sur l'espace public, ainsi que plusieurs constructions à l'architecture remarquable, qui participent à la qualité architecturale de la commune en totalité située dans le site inscrit de la vallée de la Nonette, et en grande partie située dans le périmètre du site classé du domaine de Chantilly.

1.5 La prise en compte des nuisances ou de la gêne occasionnées par certaines activités

Le territoire communal est traversé par une infrastructure de transport (RD924) qui induit des nuisances acoustiques sur les terrains riverains (le trafic constaté est suffisamment élevé pour considérer cette infrastructure routière comme source de nuisances acoustiques). Aucune autre source de nuisances notables, aucun bâtiment d'élevage n'est recensée sur le territoire communal, même si des animaux sont mis en pâturage.

Les orientations du projet communal, dans un souci de mixité urbaine, visent à autoriser le déploiement d'activités dans les zones urbaines et dans la zone agricole.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Dans les annexes du dossier PLU (annexes nuisances acoustiques, voir pièce n°8 du dossier PLU) et au règlement de chaque zone concernée, il est rappelé les dispositions particulières à prendre en compte en ce qui concerne l'isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'hébergement touristique, qui se situent dans les bandes de nuisances définies par arrêté préfectoral. L'application de ces dispositions se produira au moment d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable à un aménagement).

Pour les activités autorisées en zone urbaine, la réglementation d'urbanisme définie demande à ce que soient mises en œuvre des dispositions suffisantes pour limiter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. Une attention particulière est portée aux bâtiments d'activités et autres installations d'activités qui seraient déployés dans les secteurs habités (zone urbaine ou à urbaniser). Au regard des difficultés de circulations ou encore de stationnement des véhicules de type camion qui auraient besoin d'accéder à ces activités disséminées dans la trame urbaine, dans les zones urbaines (UA, UB, UD) et à urbaniser est écartée la possibilité d'implanter de nouvelles activités à usage industriel ou d'entrepôt à vocation industrielle. Il s'agit également d'éviter de créer des activités, pouvant engendrer des problèmes de nuisances (liées au bruit, aux odeurs, à la poussière, etc.) sur les habitations voisines qui constituent la fonction essentielle des trames urbanisées. La présence d'une zone UE, vouée aux activités économiques, permet de répondre aux projets qui se présenteraient sur la commune.

1.6 L'élimination des déchets et la question des énergies renouvelables

La gestion des déchets est confiée à l'intercommunalité. Un dispositif de collecte sélective est en place. Par ailleurs, les déchets spéciaux (verres gros matériels, huile, etc.) sont éliminés à partir d'apports volontaires (containers à verre dans la commune, déchetteries voisines).

La prise de conscience récente des enjeux du développement durables en termes de méthodes et matériaux de construction a des répercussions sur les réglementations d'urbanisme établies localement, de même qu'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les choix d'urbanisme contribue à inscrire le projet communal dans une logique durable.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Concernant la gestion des déchets, les orientations du projet communal ne modifient en rien les dispositifs en place.

Il est notamment envisagé à terme d'optimiser les conditions de circulation à l'échelle des parties urbanisées, ce qui pourra faciliter l'organisation du ramassage des déchets en particulier dans les secteurs où le passage du véhicule de collecte est délicat (notamment dans la partie sud de la rue Georges Dauchy, du fait de l'aménagement d'une nouvelle rue entre le giratoire d'entrée de bourg sur la RD924 rue de Senlis et la partie centrale de la rue Georges Dauchy, dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AUh). Les secteurs pouvant encore être urbanisés seront aménagés de telle sorte que le passage des véhicules d'enlèvement des déchets ménagers puisse s'effectuer sans difficulté.

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à répondre au développement des énergies renouvelables. Aussi, les emprises encore urbanisables se situent en continuité directe de la trame bâtie déjà constituée afin de limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles, et préserver une forme relativement compacte du secteur urbanisé pouvant contribuer à limiter les déperditions énergétiques. La recherche d'une certaine densité dans la zone urbaine, en rendant notamment possible l'implantation accolée des constructions, répond aux mêmes objectifs.

La réglementation d'urbanisme n'interdit pas l'installation d'appareillage (pompe à chaleur et dispositifs de climatisation, s'ils restent non visibles depuis l'espace public et sont suffisamment à l'écart des habitations voisines pour limiter les risques de nuisances engendrées par le ronronnement induit), de matériaux ou de formes de construction qui répondent aux exigences des énergies renouvelables (panneaux solaires en harmonie de teinte avec les matériaux de la couverture, utilisation du bois, etc.) tout en veillant à une bonne insertion par rapport à l'architecture globale du bourg, en rappelant que la présence de nombreux périmètres de protection des abords de Monuments Historiques, le site classé et le site inscrit, impliquent que l'Architecte des Bâtiments de France est consulté sur chaque projet de construction et d'aménagement pouvant émettre un avis différent de ce que la règle permet au PLU, au regard d'un intérêt patrimonial à préserver.

1.7 La gestion des déplacements dans le cadre du développement durable

L'élaboration d'un nouveau projet communal d'aménagement et de développement est un moment privilégié pour aborder les questions relatives aux déplacements, en particulier à l'échelle de la commune. Les réflexions menées à Vineuil-Saint-Firmin conduisent à cet objectif. Les orientations retenues en matière de déplacements et les choix effectués sur les secteurs présentant un potentiel d'aménagement cherchent à optimiser le fonctionnement de la commune au regard de sa configuration étirée.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet d'aménagement de Vineuil-Saint-Firmin vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons) et le report modal vers le transport collectif en raison de la présence d'une ligne régulière d'autocar avec une bonne fréquence vers les villes voisines de Chantilly et de Senlis. Une réflexion a été menée et des propositions sont avancées pour développer le maillage viaire et piétonnier associés pour se rendre rapidement et de manière sécurisée aux équipements (zone artisanale, complexe sportif, école, etc.) et aux espaces de promenade. Une attention particulière est portée à la valorisation de la promenade d'Egmont par la constitution d'une véritable voie verte intercommunale qui s'inscrit dans le projet Trans'Oise porté par le Département. Un emplacement réservé n°2 est prévu à cet effet.

Dans le même temps, la commune envisage optimiser progressivement la circulation des piétons et des cycles au sein des trames déjà urbanisées et depuis les extensions à venir (zone 2AUh, zone UD) à l'est du bourg. Une réflexion pourra être engagée sur les circulations et le stationnement le long de certaines rues.

Les dispositions du projet communal prévoient également le maintien et la valorisation des chemins existants conduisant vers les boisements au nord et vers la vallée de la Nonette, en lien avec les circuits déjà définis et balisés par la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne.

L'installation d'un équipement d'intérêt collectif (EHPAD) sur le site de l'ancienne usine Polytitan sera créateur d'emplois et impliquera des déplacements notamment pour les personnes venant rendre visite aux résidants. Dans les OAP (voir pièce n°3 du dossier PLU), il est demandé que ce site, bien desservi par la RD924 où circule la ligne régulière d'autocars entre Senlis et Chantilly, bénéficie d'un nouvel arrêt pour que les personnes puissent y accéder en transport collectif. Cet arrêt profitera aussi aux employés et aux usages du complexe hôtelier voisin.

Ces choix vont dans le sens de la politique de développement durable, en encourageant le recours à des déplacements pédestres ou à 2 roues, ainsi qu'au transport collectif, plutôt que le recours systématique (même pour des déplacements de courtes distances) à l'automobile, ce qui participe directement à la réduction de gaz nocif pour l'environnement provenant de l'usage accru de l'automobile.

En conclusion, selon les éléments présentés dans l'état initial de l'environnement qui mettent notamment en évidence la présence d'un territoire présentant de nombreuses sensibilités environnementales (ZNIEFF, GENS, ENS, ZICO, zone humide effective, continuités écologiques majeurs et fonctionnelles, etc.) et patrimoniales (présence d'un site classé, d'un site inscrit, de plusieurs monuments historiques), et de quelques secteurs à risques liés à l'existence de cavités souterraines, mais déjà bien gérés sur la commune, le projet communal définit des orientations qui permettent une bonne prise en compte des enjeux environnementaux.

L'évaluation sur l'environnement du projet communal telle qu'elle est présentée précédemment indique que les incidences restent limitées, sont évitées et maîtrisées par le biais des mesures prévues au PLU révisé.

CHAPITRE 5

LES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN

1.1 Les indicateurs pour le suivi d'application du P.L.U.

Le PLU est un document qui doit faire l'objet d'un bilan d'application régulier (souhaitable au moins tous les 3 ans en ce qui concerne les objectifs relatifs à l'habitat) et au plus tard 9 ans après son approbation. Sa mise en œuvre implique aussi d'être en capacité de mesurer régulièrement ses incidences sur l'environnement. C'est pourquoi, il est proposé quelques indicateurs utiles aux élus à venir qui auront la charge d'assurer le suivi du PLU.

Indicateurs Habitat	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre de logements créés en distinguant ce qui relève d'une opération d'ensemble, de ce qui résulte d'un remplissage de la trame urbaine	- *Base INSEE pour le nombre de logements créés, fichier SITADEL* - *Autorisations de construire délivrées*	*En 2015,* *Total logements = 700* *Résidences principales = 573* *Résidences secondaires et logements vacants = 127*				En 2030, Total des résidences principales = 691
- Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification	- *Base INSEE*	*En 2015,* *Maisons = 577/ 82,4 %* *Appartements = 118 / 16,9 %* *Logements locatifs = 107 / 18,7 % des résidences principales* *Logements aidéq = 54 /9,4% des résidences principales*				En 2030, Au minimum 7 logements locatifs aidés supplémentaires (20% du secteur 2AUh s'il est ouvert à l'urbanisation). Cet objectif permettra de conserver à minima la part de logements locatifs recensés en 2015 et de d'augmenter la part de logements aidés.
- Évolution du nombre d'habitants	- *Base INSEE*	*En 2015, population totale = 1369 habitants*				En 2030, population totale = 1589 habitants

I - La liste des indicateurs

Indicateurs Foncier	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de la surface des zones U et AU aménagées et nombre de logements à l'hectare réalisés	*- Autorisations de construire délivrées*	*En 2019,* • *zone UA, UB, UE et UD = 72 ha* • *zone 2AUh = 3 ha*				En 2030, • zone UA, UB, UD et UE = 72 ha et environ 50 logements attendus (32 déjà réalisés, opération Virgice) • zone 2AUh = 3 ha et 32 logements attendus
- Évolution de la surface agricole utilisée	*- Recensement agricole, application Cartélie de la DDT60 (déclaration PAC et registre parcellaire graphique)*	*En 2016,* • *surface déclarée agricole = 145 ha*				En 2030, • Surface déclarée agricole = environ 140 ha

Indicateurs Activités	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole	*- Recensement INSEE, chiffres CCIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole*	*En 2015,* • *311 emplois à Vineuil-Saint-Firmin* • *nombre d'exploitants en activités = 1 (ferme du Courtillet)*			En 2030, • maintien ou augmentation du nombre d'emplois • maintien de l'exploitation existante sur place ou ailleurs sur la commune
- Évolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune	*- Recensement INSEE*	*En 2015,* • *610 actifs (75,3 % en taux d'activité)* • *557 actifs ayant un emploi 53 chômeurs (8,7%)*			En 2035, • Au moins 76% de population active ayant un emploi dans le total de la population de 15 à 64, soit environ 725 actifs ayant un emploi • Au plus 8 % de chômeurs parmi la population de 15 à 24 ans, soit au plus 76 chômeurs
- Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés	*- Observation sur site, chiffres CCIO sur locaux libres d'usage*	*En 2015,* • *indicateur de concentration d'emplois à Vineuil-Saint-Firmin = 54,3*			En 2035, • indicateur de concentration d'emploi attendu à Vineuil-Saint-Firmin = environ 55

I - La liste des indicateurs

Indicateurs Transports et Réseaux	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation	*- Données du SMTCO*	*En 2018 :* *• 2 Lignes de transport inter-urbain (Creil-Senlis et Senlis-Chantilly)* *• Ligne de cars scolaires (collège de Chantilly)*			En 2030 : Au moins le maintien de l'offre en transport collectif recensés à l'état 0, un arrêt de plus sur la ligne Senlis-Chantilly au niveau de l'ancien site Polytitan
- Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit	*- Données du CG60 (par rapport au SDTAN) ou de la commune ou groupement de commune (paiement des prises)*	*Le réseau très haut débit existe*			En 2030, un nombre significatif de foyers raccordés.

Indicateurs Environnement	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière	*- Photographie aérienne, cartes anciennes* *- Statistiques agricoles et sylvicoles*	*En 2019 :* *• Environ 260 ha d'espaces boisés*			En 2030 : • Au moins 260 ha maintenus boisés
- Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques (au titre de la biodiversité)	*- Périmètres disponibles auprès de la DREAL, application Carmen de la DREAL Picardie, application Cartelie de la DDT, SCOT*	*• Secteur de continuité écologique inscrit en zone naturelle ou en zone agricole (Ace), périmètre de ZNIEFF de type 1, de zones humides effectives, de zone sensible grande faune inscrits en zone naturelle*			En 2030 : • Maintien non bâti des continuités écologiques et des autres périmètres sensibles au titre de la biodiversité
- Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer	*- Atlas des Risques Naturels Majeurs, application Cartelie de la DDT*	*• Limitation des possibilités d'aménagement sur les terrains concernés par la présence de cavités souterraines* *• Réalisation d'une étude de zonage d'assainissement pluvial*			En 2030 : • Pas de nouvelles constructions constatées sur les terrains concernés par la présence de cavités souterraines • Mise en place des conclusions de l'étude de zonage d'assainissement pluvial
- Évolution de la qualité de l'eau des masses d'eau, de l'eau distribuée et du traitement des eaux usées	*- Données de la structure en charge du suivi du SAGE, données de l'ARS, données de l'exploitant du réseau, données du ministère chargé de la santé*	*• Teneur moyenne (eau potable) en nitrates en avril 2019 : 25 mg/ L* *Conformité bactériologique et physico-chimique* *• Dispositifs d'assainissement autonomes à mettre aux normes sur les emprises non raccordées au réseau collectif*			En 2030 : • Maintien de la qualité de l'eau potable : teneur en nitrates inférieur à 0,50 mg/l • 100% des dispositifs d'assainissement autonome contrôlés et aux normes (ou mise en place d'un assainissement collectif)
- Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant	*- Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente*	*Non renseigné en 2019*			En 2030 : • 100% des bâtiments consommant au maximum 230 kWh/m²/an (catégorie D), soit la rénovation prioritaire des bâtiments de catégorie E, F et G