

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARGNY-LES-COMPIEGNE



9970



Le Président de l'Agglomération
de la Région de Compiègne

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :
Septembre 2005

1

ARRÊT du Projet - Délibération municipale
du 8 novembre 2004

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du ...19.12.2005

ARRÊT du Projet - Délibération communautaire
du 9 novembre 2004

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération communautaire du ...21.12.2005

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

SARL d' architecture MATHIEU - PIEL - CARRAUD

11 Rue Lamartine - BP 20247 - 60802 CREPY en VALOIS

Téléphone: 03-44-94-72-00

Fax: 03-44-94-72-01

Equipe d'étude :

B. Mathieu (Ing-Arch-Urb), N. Thimonier (Géog-Urb)

APPROBATION

Conduite d'opération :

DDE-AAT 23, rue Fournier Sarlovèze - BP 847 - 60208 COMPIEGNE cedex

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARGNY-LES-COMPIEGNE



9970



Le Président de l'Agglomération
de la Région de Compiègne

RAPPORT DE PRESENTATION

Date d'origine :
Septembre 2005

1

ARRET du Projet - Délibération municipale
du 8 novembre 2004

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du ...19.11.2005

ARRET du Projet - Délibération communautaire
du 9 novembre 2004

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération communautaire du ...5.12.2005

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

SARL d' architecture MATHIEU - PIEL - CARRAUD

11 Rue Lamartine - BP 20247 - 60802 CREPY en VALOIS

Téléphone: 03-44-94-72-00

Fax: 03-44-94-72-01

B. Mathieu (Ing-Arch-Urb), N. Thimonier (Géog-Urb)

APPROBATION

Conduite d'opération :

DDE-AAT 23, rue Fournier Sarlovèze - BP 847 - 60208 COMPIEGNE cedex

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	p.9
INTRODUCTION	p.3
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE	p.6
1. Morpho-léo-Campéo, une ville verte à l'échelle intercommunale	p.6
2. Le site et le paysage : état initial de l'environnement	p.9
3. Les infrastructures et les transports	p.15
4. L'activité économique, les équipements et les services	p.23
5. L'épanouissement des populations et du logement	p.30
6. Le tissu urbain, le tissu rural, l'architecture	p.35
7. Le schéma de cohérence territoriale et les PCBS ayant le PLU	p.42
8. Les documents administratifs	p.54
9. Bilan et enjeux (à l'échelle du territoire et du noyau aggloméré)	p.58
CHAPITRE 2 : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	p.61
1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation	p.69
2. Les orientations d'aménagement et d'amélioration retenues	p.69
3. Évaluation des incidences des orientations sur l'environnement	p.79
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION DU DECOUPAGE	p.83
1. La justification sur les dispositions réglementaires d'ordre général	p.84
2. La justification du découpage en zones	p.88
3. La mise en œuvre du PLU	p.103

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'aménagement du territoire collectif et fonctionnellement urbain (cf. décret n° 2000). Il remplace le Plan d'Occupation des Sol (POS).

Le PLU est un document juridique qui définit les règles préférant le droit des sols applicable à chaque territoire. Mais son objet est également d'apporter 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 assurer les besoins du développement et de la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

À cette fin, si selon l'article L.121-1 du code de l'environnement, le PLU détermine les conditions particulières d'assurance :

- * L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels 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 densification, sans démantèlement des lieux présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- * Une utilisation économique et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de développement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux aquatiques et paysagers, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des vulnérabilités du territoire.

Le PLU est élaboré à l'initiative de toute la communauté de la commune. Une charte d'engagement du conseil municipal permet l'élaboration du PLU et précise les modalités de participation avec le public (article L.300-2 du code de l'environnement).

L'Etat, le 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 participation d'élaboration du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'il existe, avec le schéma de cohérence territoriale, un schéma de secteur, un schéma de zone ou vertue de la loi, une charte de plan naturel régional, un plan d'aménagement urbain, un plan local d'aménagement. Lorsqu'un des ces documents est approuvé auprès l'approbation du PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être effectuée avant le terme d'un délai de trois ans.

Le PLU est opposable à tous personnes publiques ou privées pour l'exécution de longs travaux, constructions, plantations, aménagements ou extractions des sols, pour les créations de lotissements et bâtiements, dans l'intégration nécessaire au plan, aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement étendant sur environ huit à dix années. Il est applicable à l'ensemble de la commune ; non applicable pour les modifications ou révisions, sauf ce qui concerne les nouveaux objectifs communautaires.

INTRODUCTION

L'élaboration du PLU de Margny les Compiegno a été préparée le conseil communautaire en date du 31 janvier 2002, à la demande du conseil municipal de la Ville de Margny les Compiegno en date du 20 janvier 1999. Par décret en date du novembre 2002, Monsieur le Préfet de l'Oise a transmis à Montloué le Mejean le Décret à Compiègne. Le PLU complété le PCU approuvé le 25 février 1993 a été validé en juillet 1997.

Les études nécessaires à la rédaction du document ont été confiées à la SAGE (Société d'Étude et de Conseil ARVAL de Crepy-en-Velins (Oise). La Direction Départementale de l'Équipement de Paris (Directionnement de Compiègne) a été chargée de la rédaction d'exposé.

La conception et l'élaboration, pendant toute la durée de l'établissement du projet, les réalisations, les associations familiales et les autres personnes concernées dont les représentants des territoires ruraux, à partir d'une exposition publique, d'un réunion publique et d'un débat au sein du conseil municipal et du conseil communautaire.

Le projet de PLU a été validé "en bloc" par l'établissement du conseil municipal et du conseil communautaire, faisant également le bilan de la concertation avec le public, et transmis pour avis aux services de l'état et aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux communes limitrophes ou aux établissements Publics de Coopération Intercommunale qui ont donné leur avis et leurs conseils.

Le projet de PLU est ouvert à tout le monde. Le projet est alors mis à disposition pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'exposé public. Le PLU est finalement approuvé par l'établissement du conseil municipal et du conseil communautaire. Il est alors à la disposition du public.

Le présent rapport du présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune Margny les Compiegno.

Il concerne un élément du dossier du PLU qui comprend un autre :

- * Le projet d'aménagement et de développement durable est un document graphique qui définit les orientations d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et environnementale.
- * Le règlement qui accompagne ce document fait de deux documents graphiques. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle et forestière. Ces documents graphiques qui régissent tout aménagement, il y a lieu, des espaces isolés et/ou les emplacements rigoureux, les sociétés à plan fixe, etc.
- * Les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les cartes et schémas
 - les notices et informations juridiques

- les aménagements réservés
- les risques et vulnérabilités et les dispositions de l'article 1.1.1-1-A du code de l'environnement
- les politiques de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les politiques de Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

Le rapport de présentation expose le diagnostic en matière d'aménagement du territoire, de développement durable, d'hygiène et sécurité, 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 durable, 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 économique et équilibrée des espaces naturels et urbains, de la prise en compte des principaux objectifs de l'Etat.

Il expose les dispositions du règlement de justification des secteurs d'urbanisation et des zones naturelles. Il évalue les incidences sur l'environnement des orientations et recommandations retenues.

A cet effet, il comprend trois parties consacrées :

- 1 Le diagnostic de la commune
- 2 Les implications sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues
- 3 Les justifications sur les dispositions réglementaires et sur le découpage en zones

Les données concrètes sont issues des documents fournis par les personnes associées à l'élaboration du PLU (courrier à l'ordre d'ensemble, INSEE, IGN, statistiques DDE, données CCIR, Projets de territoire, etc...) ainsi que des différents études et ouvrages réalisés par la commune.

CHAPITRE 1



I - MARGNY-LES-COMPIEGNE, UNE VILLE-CENTRE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

I - 1. LA SITUATION DE LA COMMUNE

La commune de Margny-les-Compiègne est implantée sur l'axe Paris-Saint-Quentin. Le territoire est délimité par 3 infrastructures majeures du transport en direction du nord du département de l'Oise et du nord de la France, toutes trois longeant la vallée de l'Oise :

- La RN32 qui relie l'échelle interrégionale la région parisienne à Saint-Quentin, et qui assure plus localement la liaison entre la Noyonnaise et la Compiègne.
- La voie ferrée reliant Paris à Saint-Quentin puis Compiègne (grande ligne de la ligne Paris-Nord).
- L'Oise qui permet la circulation fluviale entre Compiègne et le Sud au sud, et la rivière fluviale du nord de la France.

La commune constitue la ville nord de l'agglomération compiègne, un des principaux pôles urbains et économiques du département. La contre-ville de Margny et la contre-ville de Compiègne sont séparées par l'Oise et le chemin feroviare (gare de Compiègne-Margny) et forment ensemble la contre de l'agglomération.

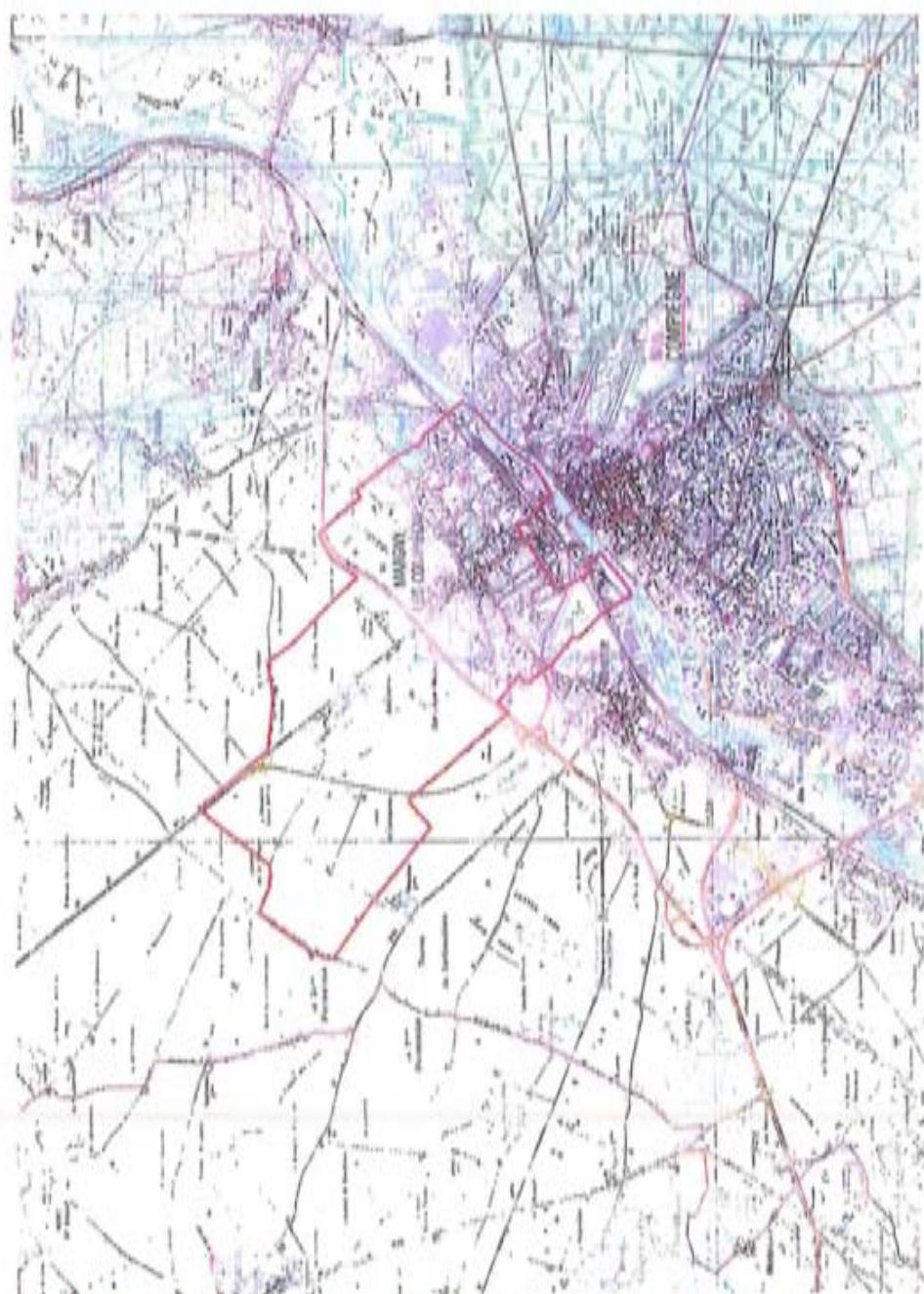
Le contournement nord de l'agglomération compiègne (RN1031) traverse du sud-ouest au nord-est la partie nord du territoire communal. Outre, le tracé de chemins de fer Paris - St-Quentin, Margny-les-Compiègne se situe à 9 km du réseaut autoroutier (autoroute A1), cependant pour l'acheminement d'Asy, et à 16 km de l'échangeur de Ressons-sur-Matz (A1).

Margny-les-Compiègne est limitrophe des communes de Compiègne, de Chailly, de Blacville, de Givry, de Bougy, de Luchy et de Montloix. Elle appartient à la Communauté de Communes de la Région de Compiègne (CCRC) qui regroupe son achalandage en mai 2000. Cette Communauté regroupe 14 communes pour une population de 70 000 habitants environ. Elle constitue la structure intercommunale la plus peuplée et la plus urbaine du secteur (est du département de moyenne vallée de l'Oise).

A l'échelle régionale, la Communauté de communes est située entre la Haute-Picardie (à l'est) et l'île de France (à l'ouest), à proximité du pôle de Reims. Le triangle Creil-Compiègne forme le coeur urbain de la vallée de l'Oise, renfermant des villes qui s'associent à constituer une agglomérations urbaines à un développement concentré uniquement sur Reims.

Le bassin compiègne est dans toutes deux cas un espace d'équilibre fait d'un seul, cependant à fort potentiel écologique, ayant à la fois une vocation urbaine et rurale, et dont les dynamiques sont très favorables. L'objectif est d'arriver à un développement économiqe durable et de qualité, dans un souci d'équilibre rural/urbain, et de qualité des lieux de travail et de loisirs.

Dans ce contexte, les orientations d'aménagement et de développement du bassin compiègne préconisent une organisation urbaine répondant à une densification des espaces dont le renforcement de l'agglomération centrale de Compiègne-Margny-Montloix. Cela suppose notamment des actions de recadrage de la hauteur urbaine et de la taille des lotissements.



Carte de localisation régionale
source: atlas routier Michelin

C'est dans cette double problématique (intercommunale et communale) qu'est abordé le projet d'aménagement et de développement de Margny-lès-Compiègne.

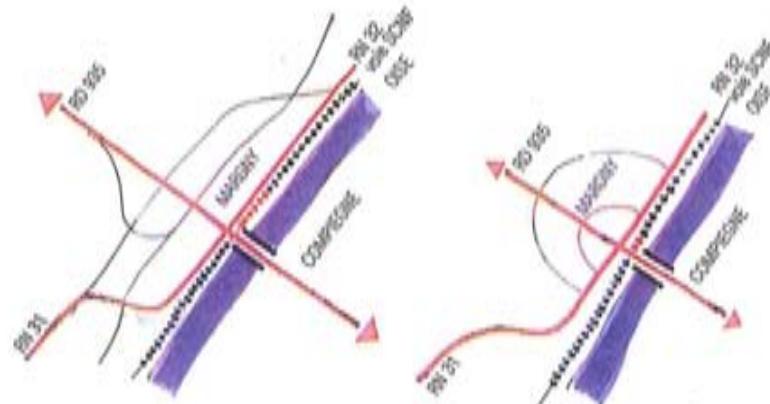
I - 2. DE LIEU DE PASSAGE A LIEU CENTRAL

Margny-lès-Compiègne peut historiquement être considérée comme une commune de passage selon l'axe nord-est/sud-ouest (RN32 et RN31) et l'axe sud-est/nord-ouest (D935). Le bourg s'est d'abord implanté au pied du coteau en dehors de la zone inondable, le long de la D13 qui relie aujourd'hui Clairoix à Venette. Puis, l'axe nord-sud (le long de la D935 arrivant du Plateau Picard) s'est développé pour rejoindre le centre de Compiègne depuis Amiens.

Plus récemment, le bourg s'est étiré le long de l'Oise parallèlement à la voie ferrée et la RN32 qui est devenue l'axe principal de la commune aux dépens de la D13. Jusqu'à l'ouverture récente de la déviation de la RN32 (Compiègne-Ribécourt), cette voie était très fréquentée, ce qui perturbait les liaisons nord-sud (entre les deux centres villes) et renforçait l'impression de lieu de passage.

Le schéma directeur de l'agglomération complégnoise préconise aujourd'hui le renforcement de la centralité Compiègne-Margny-Venette, qui d'une part, suppose de refaire de l'axe nord-sud, l'axe prioritaire pour remplacer Margny en lieu central. D'autre part, la commune a un rôle charnière à confirmer entre le centre de Compiègne et celui de Venette.

Aujourd'hui et pour les années à venir, la situation de la commune en fait une porte d'entrée de l'agglomération complégnoise (espace de centralité de la CCRC) dans ses parties les plus périphériques, en particulier par la N32 (côté Clairoix) et encore plus par la D935 lorsque l'échangeur avec la N1031 (rocade nord) sera réalisé. Elle devient rapidement lieu central (centralité nord) de l'agglomération, organisée principalement de manière linéaire de la rue Octave Butin à la rue Solférino, perturbé cependant par le problème de la traversée du domaine ferroviaire et de l'Oise.



Avec la Rocade

Avant la Rocade

II - LE SITE ET LE PAYSAGE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II - 1. LE RELIEF, ENTRE PLATEAU PICARD ET VALLEE DE L'OISE

Le territoire de Margny-lès-Compiègne s'étend sur près de 670 ha sur la rive nord de l'Oise.

À l'échelle du Compiégnois, la commune est bordée au nord par la montagne de Chaumont qui est la bulle la plus avancée du paysage vallonné du nord-est du département (rive droite de l'Oise). La partie sud correspond à l'abord de la plaine alluviale fléchie et en érosion de l'Oise et l'Aisne, qui se prolonge par la forêt domaniale de Compiègne. Le sud est constitué de la ville de Compiègne où de la vallée de l'Oise, l'ouest correspond à une plaine dégradée qui remonte progressivement vers le plateau piémont. Au sud-est, la vallée sud de la vallée de l'Oise est très étroite qu'à la hauteur de Margny, il est perpendiculaire aux falaises calcaires.

Le territoire communal se décompose en trois unités géomorphologiques bien nettes :

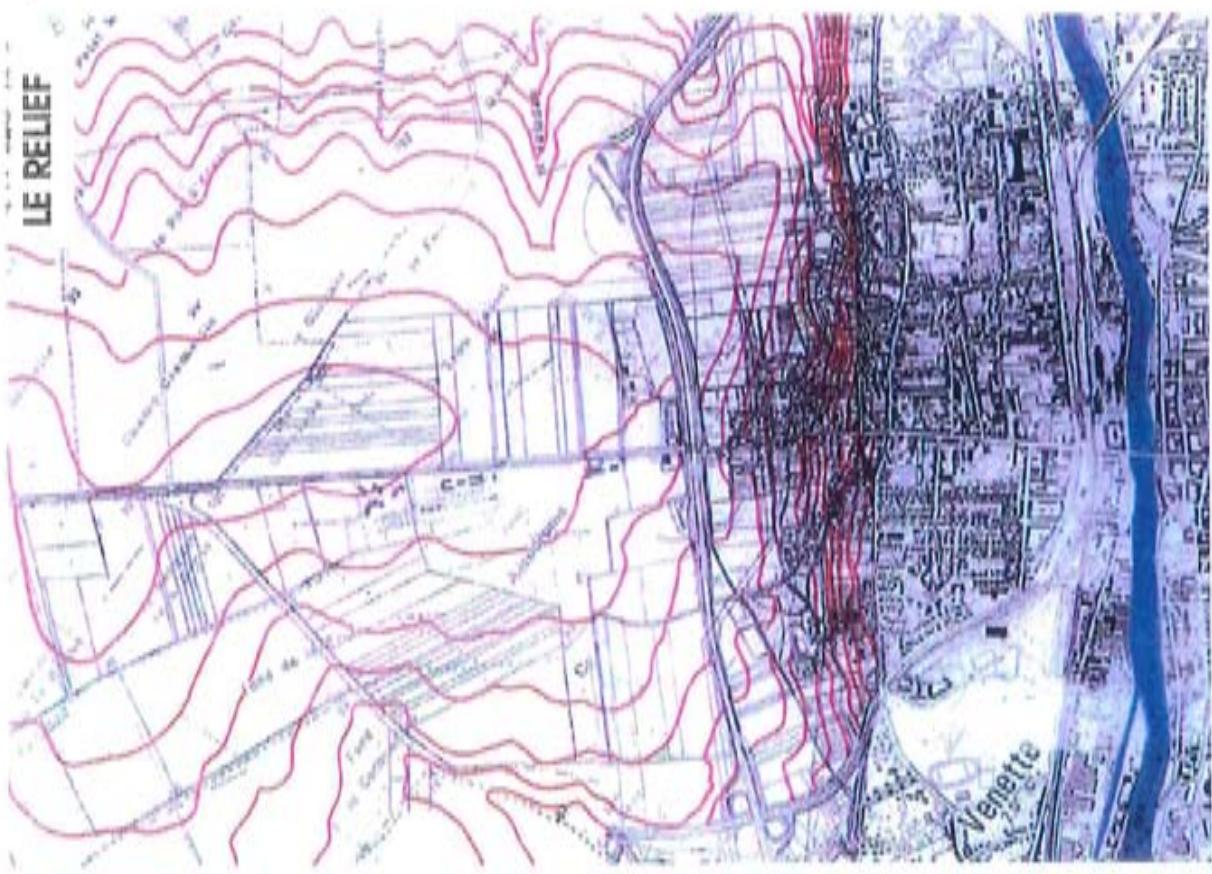
- Le plateau qui s'étend sur environ 2 km de profondeur et 1,5 km d'est en ouest, où les coteaux sont entre 89 mètres à l'extrémité nord de Compiègne, jusqu'à 111 mètres à la limite communale avec Bury. On ne trouve tel sur l'ensemble sud-est du plateau Picard qui coupe les coteaux pentus contre le nord du département de l'Oise.

- Un coteau qui traverse tout le territoire communal du sud-ouest au nord-est, sur 600 mètres de longueur environ. Les pentes sont plutôt abruptes, de 10 % à plus de 20%, ce coteau correspond aux contreforts du plateau Picard dont les pointes ont été créées par l'érosion de la partie haute de la vallée de l'Oise (côté du cirquement). Il est très escarpé, cette partie de la géologie a été longtemps pour urbanisée, et peut avoir été creusée et crevée par l'érosion de pierre.

- La vallée s'étendant sur toute la commune entre la D13 et l'Oise (environ 600 mètres de nord au sud). L'alluvium qui comprend entre 33 mètres et 40 mètres. Sur la rive droite de l'Oise, la vallée est moins large que sur la rive gauche du fait des préoccupations politiques du plateau.

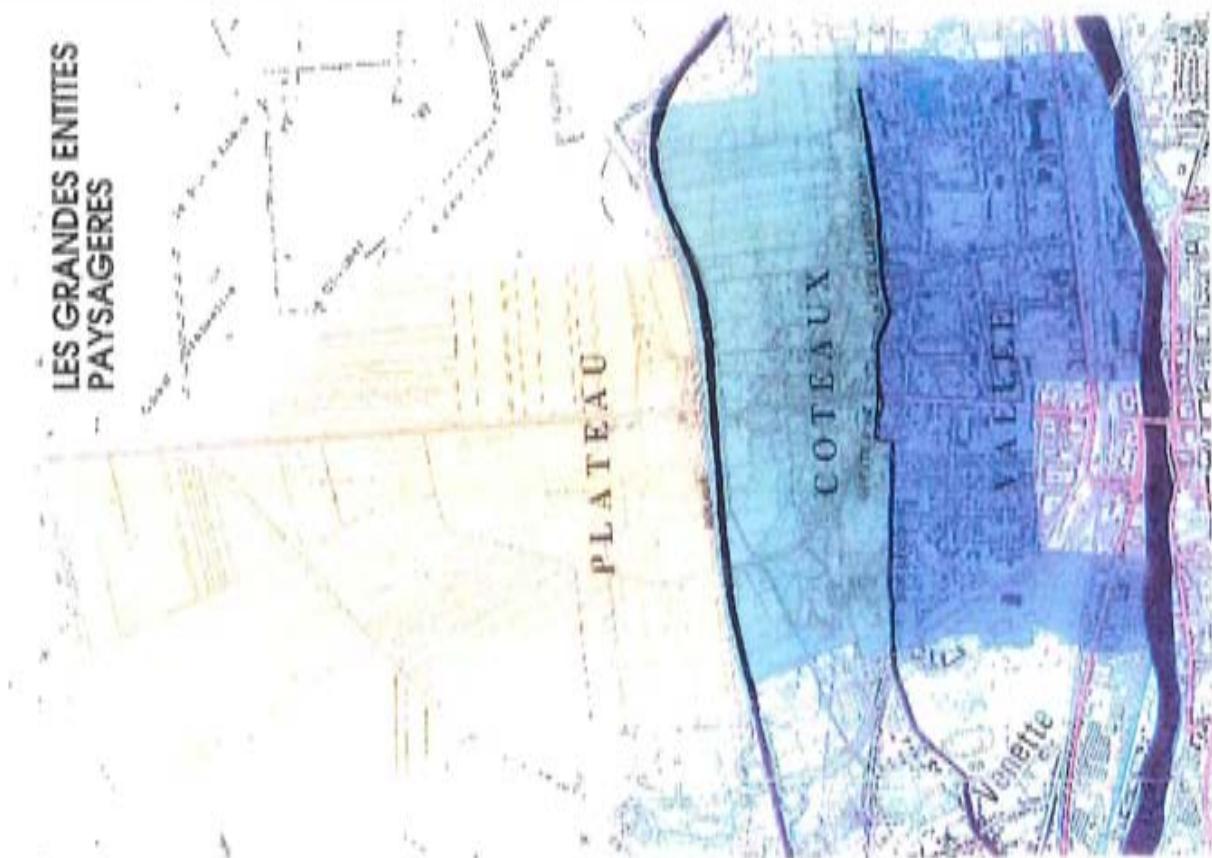
La ville de Margny s'élève donc contre le pied du coteau de l'Oise, le long de l'autoroute RN32 et la voie ferrée, là où le point est le moins marqué. Le coteau a été réaménagé urbainement dans sa partie sud-ouest (quartier des Hauts de Margny) toutefois où existe la frange boisée qui constitue la limite du Parc naturel. En effet, à l'exception de la base militaire et des bâtiments de l'aérodrome civil, d'une exploitation agricole et d'un petit bâtiment isolé, il n'y a pas d'autre construction sur le plateau.

LE RELIEF



-10-

**LES GRANDES ENTITES
PAYSAGERES**



II - 2. UN PAYSAGE PEU BOISÉ ET ASSEZ FERMÉ

Les caractéristiques principales du paysage sont basées sur la géomorphologie du site. Le deuxième fonds est très faible sur l'ensemble de la commune. Il correspond aux fonds fonds qui occupent les parties les plus abruptes du relief, où domine une végétation éparse, qui pour le plateau de Villeneuve-en-Beaujolais.

Le plateau offre un paysage largement ouvert qui est celle à l'est sur le mont Grange du Bois. Ce plateau est occupé par des forêts dégradées ou grimpantes. Il est bordé d'un fonds assez étroit qui est pour la partie de l'Arondes qui constitue la dépression de Bugey/Montagne du Beaujolais au sud de Mornay.

Le fond de vallée est formé vers le sud par les secteurs urbains de Charnay-lès-Mâcon pris en partie par le fond communal. À la sortie de Mornay vers Mâcon, le paysage est alors ouvert au niveau de la confluence entre l'Arondes et l'Ain. En revanche, dans le secteur urbain de l'Arondes, comme de l'Ain et du Rhône, il y a un véritable bosquet de chênes et de hêtres.

La vallée forme un lac à l'aval de plusieurs kilomètres avec une étendue d'eau importante (bassin, émissaire, déversoirs) où la densité urbanisation du secteur de la Plaine de Mornay est assez élevée. La vallée prend également son nom de l'Arondes et d'Ain, deux cours d'eau qui se rejoignent à l'aval de l'Arondes (à l'ouest de l'Europe).

Il existe un ensemble urbain, les deux îlots où les deux pôles de l'agglomération sont situés et qui sont reliés par un secteur rural.

Pour tout Mornay, les îlots de densité sont pour l'ensemble rattachés à la commune. Il n'y a pas de fond de Charnay-lès-Mâcon, qui est pour l'ensemble de la vallée de l'Arondes un fonds ouest.

Ensuite, la présence de ces îlots offre une proportion de très grande superficie rattachée au village. Ces îlots sont pour tous ces villages. Ils sont pourtant plus petits et moins nombreux que ceux de la vallée de l'Ain ou des îlots de la Bresse qui sont beaucoup plus importants en surface.

Enfin, les îlots de vallée sont les plus importants de tout le territoire de l'Arondes et du Plateau, malgré le caractère rattaché au fond de l'Ain (village) soit à l'ouest soit à l'est.



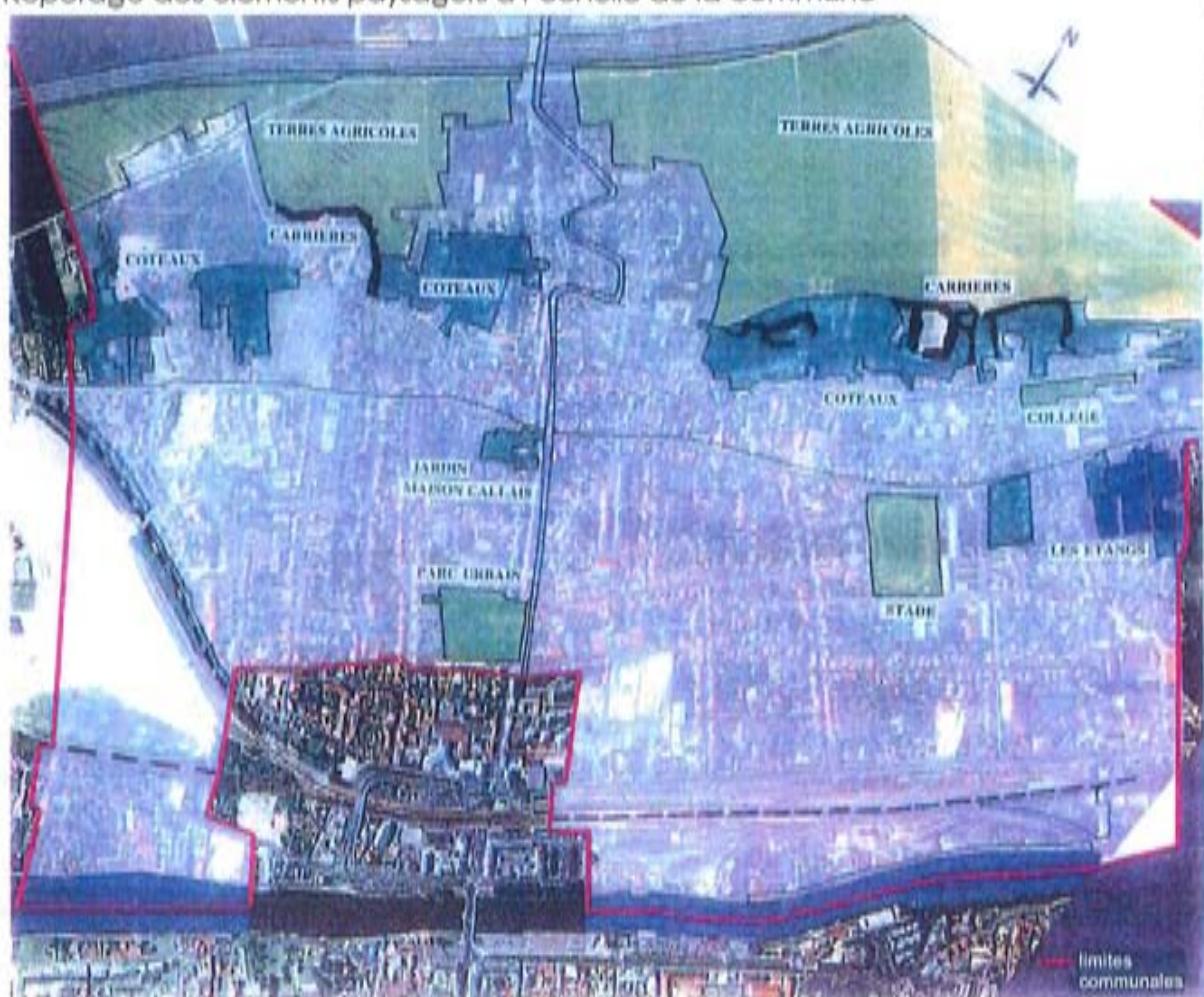
Vale de l'Arondes (à l'aval de Mornay)



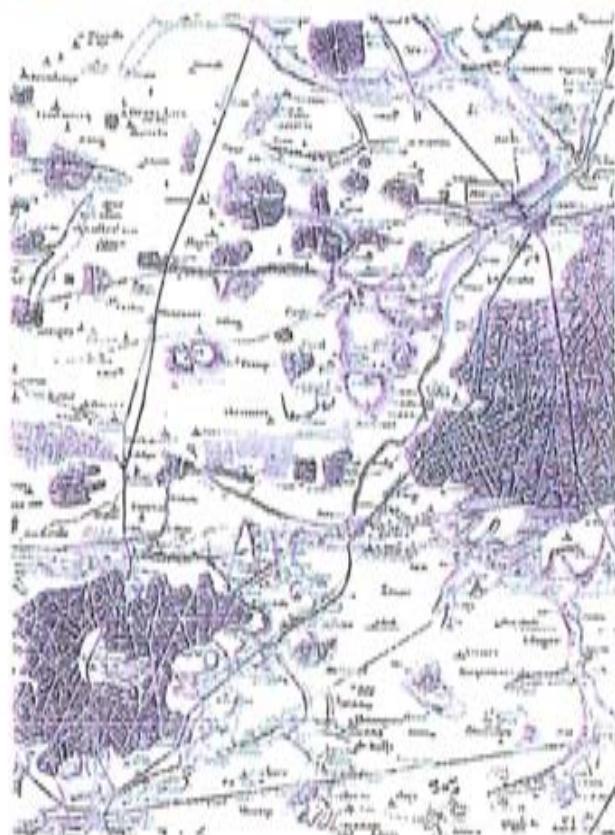
Photo aérienne :
sensibilité des cailloux de Margny



Repérage des éléments paysagers à l'échelle de la commune



Carte de Cassini (XVIII^e siècle)



II - 3. L'HYDROGRAPHIE DOMINÉE PAR L'OISE

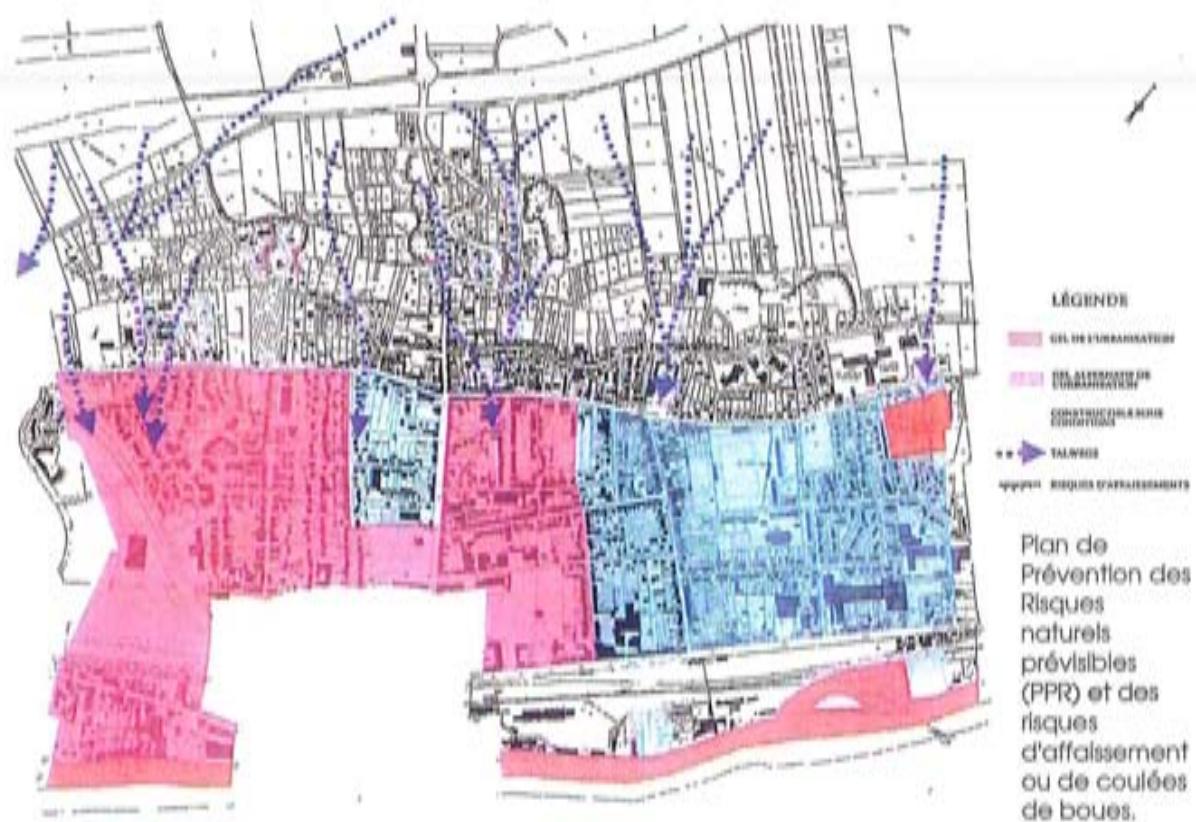
Il convient de noter que malgré la présence d'un relief accidenté, il n'y a pas de cours d'eau permanent en surface, autre que l'Oise. Toutefois, du fait de la coupure géomorphologique nette entre le plateau et la vallée, la commune est sensible à l'érosion et aux coulées de boues (quatre arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris entre 1994 et 1997). Il existe plusieurs talwegs allant du plateau à l'Oise donnés à titre indicatif dans le Porter à Connnaissance (plan des informations jugées utiles).

L'Oise constitue la limite sud-est de la commune. Son tracé est rectiligne et est navigable depuis Janville. Elle a une emprise moyenne de 100 mètres de large. Actuellement, il n'y a qu'un point de franchissement par le pont Solférino. Les quartiers compris entre l'emprise ferroviaire et l'Oise sont aujourd'hui mal ou non reliés à la commune, isolant de ce fait la rivière de la ville.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) du bief de Compiègne - Pont Sainte Maxence approuvé par le 24 novembre 1996 pour les secteurs concernés par les inondations. La quasi-totalité des terrains situés entre la RD13 et l'Oise sont soumis au risque d'inondation à des degrés divers (voir chapitre sur les servitudes).

La commune possède un point de captage d'eau potable au lieu-dit «Les Barbeaux» qui engendrent également des servitudes (voir chapitre sur les servitudes).

Signalons enfin la présence d'étangs privés sur une superficie d'un hectare environ au nord-est de la commune le long de la D13 en limites communales avec Clairoix.



III - LES INFRASTRUCTURES ET LES TRANSPORTS

III - 1. LE RESEAU VIAIRE

La commune de Margny-lès-Compiègne est traversée par plusieurs voies d'intérêt supra-communal. Au niveau routier, Margny marque le jonction entre la RN31 (Reims - Reims) et la RN32 (Paris-Ville-Quintin). Les réalisations de la rocade nord-ouest (RN1031) et de la déviation de la RN32 Compiègne-Béthisy-Saint-Martin ont entraîné une nette réduction du trafic de transit sur la commune. En outre, dans le cadre du renforcement du cœur de l'agglomération compiègneuse (réseau urbain de Compiègne, Margny et Monello), la commune de Margny tient un rôle essentiel dans l'organisation des liaisons entre les deux rives et la rive gauche de l'Oise. Les projets d'aménagement envisagés ont à prendre en compte cette dimension intercommunale des équipements.

La RN31 constitue l'axe nord-ouest de l'agglomération compiègneuse pour circuler au centre ville par le pont Solférino. Elle permet également un accès rapide à la zone d'activités commerciales et de loisirs de Compiègne-Villefranche. Sur le territoire communal, son tracé est rectiligne et bordé par un boulevard habillé (quartiers collectifs et résidentiels hauts) / (ateliers / bureaux et entrepôts).

La RN32 marque l'entrée nord-est de l'agglomération même si aujourd'hui l'accès au centre de Compiègne se fait par la déviation de la RN32 se fait par la RD92. Il s'agit d'une longue ligne droite avec une largeur aménagée bordée principalement de bâtimens d'activités et d'entreprises. Une requalification paysagère et urbaine de cette voie est en cours de manière notamment à élargir le socle des rives de l'Oise compte tenu de ce volet, le domaine forestier est l'objet. Elle va déjà faire l'objet d'une mise en valeur (assainissement pluvial, renforcement des trottoirs, mobilier urbain, renouvellement des chaussées). Les RN32 relient la RN31 et le pont Solférino après la franchissement des espaces forestiers au niveau de l'actuel pont par le bordure de la commune de Compiègne.

La RD92B (renommée RD920b entre Compiègne et Amiens) est la liaison ex-routière structurant le territoire marginal. Cette route est propulsée dans les deux directions et relie la gare au plateau en passant par le centre. Son tracé est rectiligne dans les parties plates, et sinuose sur le coteau. Cette voie constitue l'axe central intérieur de la commune (rue Charles Bullé) à partir duquel sont implantés les différents équipements. Elle a donc essentiellement un rôle d'organisation intérieure des équipements qui peuvent être modifiés avec l'aménagement d'un rond-point entre la RD92B et la rocade nord ouest prévu dans le cadre de l'aménagement des zones d'activités du plateau de Margny (horizon 2010) et du colosse de Margny (horizon 2020) programmées au sein de l'opération.

Dès lors, elle sera une partie du réseau de première importance en favorisant un accès rapide au cœur de l'agglomération. Le fonctionnement de cet axe dont la partie basse correspond au centre ville de Margny avec les principaux commerces et services (marché, poste, etc.) implique une attention particulière dans son contexte actuel et encore plus dans son futur rôle. Il faut rappeler que la débouché de la RD920b sur la RN32 via le pont Solférino n'a été fait pas sur le territoire de Margny les Compiègne, mais sur Compiègne. L'aménagement de cette voie est à réaliser en concertation avec Compiègne.

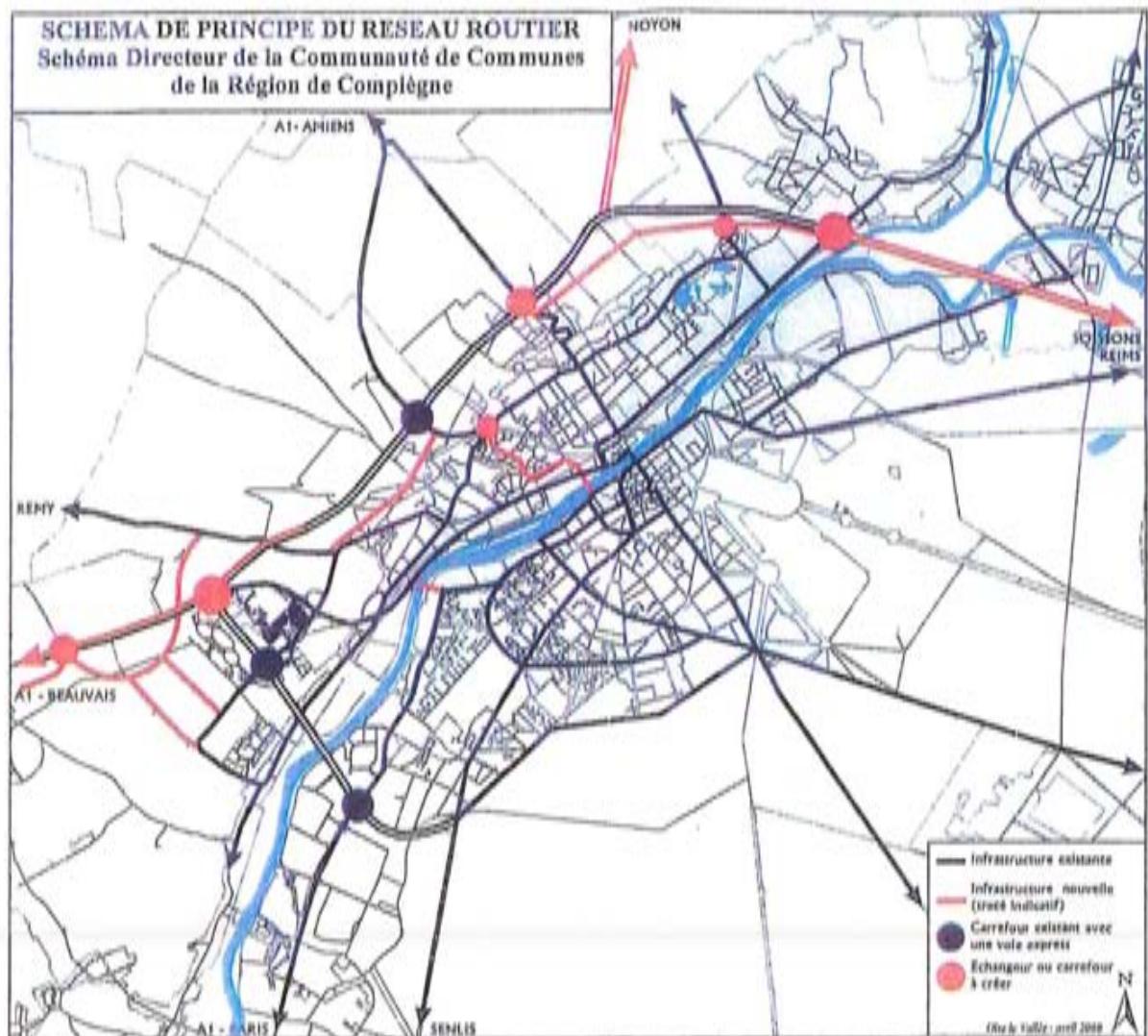


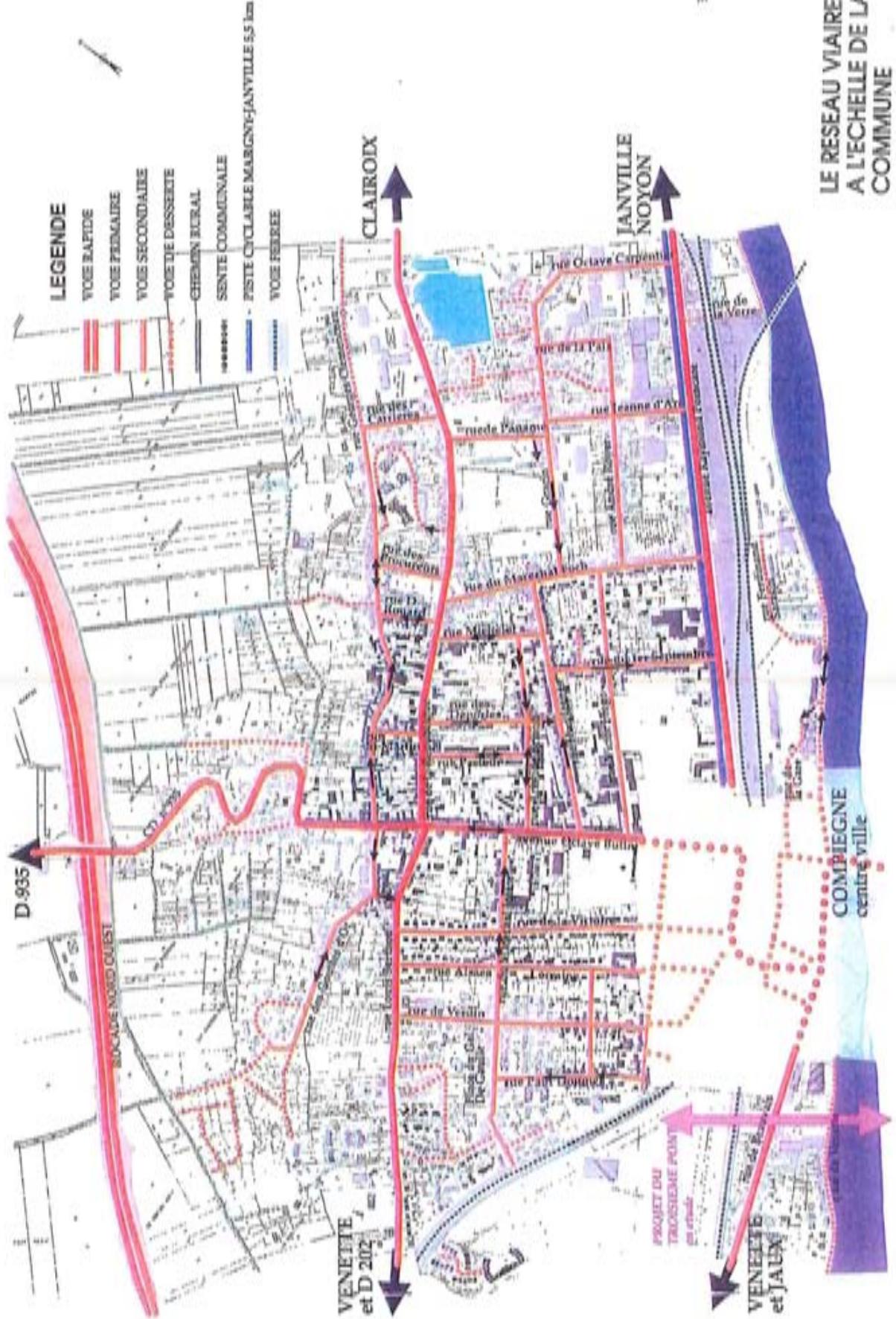
Schéma de principe du réseau viaire à l'échelle de l'agglomération centrale.

A terme, une réflexion mérite d'être engagée pour transformer en zone 30 la partie de la rue Octave Butin la plus fréquentée par les piétons (de Compiègne au carrefour avec la RD202, rue Louis Berthou) en instaurant un sens unique de circulation. Un nouveau schéma de circulation dans cette partie centrale pourrait être élaboré dans la mise en œuvre du PLU en tenant compte du projet de ZAC centre ville et du projet de 3^{ème} pont.

La RD202 forme une voie pénétrante dans Margny à partir de la RN1031. Cette voie engendre ainsi un trafic de transit de la rocade ouest vers le cœur de l'agglomération complégnnoise. Elle assure également la liaison entre le centre de Margny et celui de Venette. Elle est prolongée au nord-est de la rue Octave Butin par la RD13, voie parallèle à la RN32, qui relie le centre de Margny aux équipements publics implantés dans la partie nord-est de la commune, puis vers Clairoix (fonction de liaisons locales).

La RD13 abrite l'essentiel du bâti ancien de Margny puisqu'elle correspond à l'ancien axe longeant la rive droite de l'Oise et passant au pied du coteau. Le reste du réseau routier correspond aux voies de desserte des quartiers qui forment un quadrillage régulier entre l'Oise et le coteau, les voies étant le plus souvent rectilignes. A noter qu'en relation avec le développement des quartiers des Vallées et de la Prairie, la rue du Maréchal Joffre a vu son rôle structurant se renforcer dans le cadre des liaisons internes à la commune.

LE RESEAU VIAIRE
A L'ECHELLE DE LA
COMMUNE



Deux projets de voirie nouvelle sont à intégrer. Il s'agit d'une partie de la voie prévue sur le coteau entre le futur échangeur RD935/RN1031 et la RD142 au niveau de Clairoix ; cette voie viendra desservir les secteurs d'activités économiques programmés au schéma directeur. D'autre part, dans le prolongement du troisième pont de l'agglomération complégnnoise, est prévue une voie qui reliera Compiègne aux communes de la rive droite, en traversant la RN31 puis la voie ferrée pour rejoindre la D202 à la hauteur de Venette. Cette voie d'intérêt intercommunal pourra constituer l'axe central du nouveau quartier de la Prairie et une « avenue » pour l'agglomération.

III - 2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

En matière de transport en commun, la commune est desservie par le TIC (Transports InterCommunaux) qui permet de rejoindre le centre de Compiègne (et le réseau de bus de la ville) et Venette jusqu'à la zone commerciale (voir carte ci-contre). En complément, la CCRC a mis en place le service Allo-Tic, taxi à la demande dont le fonctionnement pourrait être affiné suivant l'évolution de la demande.



Schéma du réseau de bus en 2003

III - 3. LE RESEAU FERROVIAIRE

L'emprise ferroviaire est importante sur le territoire communal et entraîne une sectorisation des parties urbanisées perturbant les échanges entre quartiers. Elle se décompose en trois ensembles. Le premier est créé par le domaine SNCF aux alentours de la gare qui constitue une barrière urbaine de 100 mètres de large entre la RN32 et le quartier des rives de l'Oise sur toute la largeur du territoire communal.

de Margny. Ce domaine n'est franchissable par la route qu'au niveau de la jonction RN31/RN32 (territoire de Compiègne) et par un passage souterrain pour piétons et cycles.

Le second est formé par la voie ferrée Paris - Saint Quentin au sud-ouest de la gare. Celte voie longe la RN31 et crée également une coupure entre le quartier des bords de l'Oise et le nouveau quartier de la Prairie (il existe un passage piétons à la limite communale Margny/Compiègne et un autre vers la Prairie). Le troisième correspond à la voie ferrée Compiègne - Amiens, là aussi au sud-ouest de la gare, séparant le quartier du Petit Margny au nouveau quartier de la Prairie : un pont étroit dans le prolongement de la rue du Maréchal Joffre relie actuellement ces deux quartiers.

La gare SNCF de Compiègne est facilement accessible depuis Margny, notamment pour les piétons. Elle bénéficie d'un bon desserte vers Creil, Paris et Noyon, Saint Quentin. Le temps de trajet pour se rendre à Paris Gare du Nord est d'environ 50 minutes pour les trains directs.

Dans le cadre de l'élaboration du projet urbain de Margny, il convient de s'interroger sur l'évolution de l'emprise ferroviaire, en particulier au nord-est de la gare dans le cadre de la requalification du secteur nord des rives de l'Oise. Il existe effectivement une poche de pôle urbainisé avec la construction récente de la résidence pour les jeunes et d'un immeuble d'habitat collectif, la présence d'habitations de cheminots, de quelques entreprises et de jardins plus au moins bien entretenus. Le bouclage au nord pour rejoindre la RN32 par le biais du passage à niveau n'est possible actuellement que pour les piétons et cycles. A signaler la présence dans ce secteur d'une société de transport collectif implantée entre l'Oise et la voie ferrée avec obligation d'emprunter le passage à niveau pour rejoindre la RN32.

III - 4. LE RESEAU FLUVIAL

L'Oise constitue la dernière infrastructure majeure et est concernée par le projet de canal à grand gabarit Seine-Nord-Europe. Elle forme la limite sud-est du territoire communal. Elle peut être franchie uniquement par le pont Solférino (pour les véhicules comme pour les piétons). Quelques péniches peuvent stationner au sud de la commune, mais il n'y a pas véritablement de port aménagé sur les rives côté Margny.

Au nord du pont Solférino (ru de la Gare), lequel n'a pas véritablement fall l'objet d'une mise en valeur. Après les dernières constructions desservies, le roulis devient chemin de terre peu engageant. Pourtant, ce qui est bien exposé vers le sud-est, et se trouve face au port de plaisance et à la base nautique de Compiègne qui offrent donc une vue agréable au delà de la rivière.

III - 5. LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Il reste quelques chemins ruraux isolément entre le coteau et le plateau, dont la jonction a été perturbée par la réalisation de la rocade nord-ouest de l'agglomération. L'avenue Raymond Poincaré contient une bande réservée aux cyclistes. Au bord de l'Oise, il n'existe pas d'aménagement spécifique aux piétons et cycles. Toutefois, il existe un point de franchissement de l'Oise au niveau du cours Guymer par le pont de l'ancienne ligne SNCF vers Soissons.

En revanche, dans le cadre de la mise en place d'un réseau de pistes cyclables à l'échelle de la Communauté de Communes, Margny est concernée par la piste n°5 (Margny-Janville, le long de l'Oise) avec un projet de prolongement vers Noyon.

Il est également envisagé dans le projet de troisième pont de l'agglomération, de réservier une emprise pour piétons et cycles qui serait prolongée vers le nouveau quartier de la Prairie.

Actuellement dans Margny, il n'existe pas de voie piétonne ou semi-piétonne. Les déplacements s'effectuent sur les trottoirs de dimension plus ou moins importante en fonction de l'implantation du bâti et de la largeur de la chaussée. Les conditions de sécurité ne sont pas optimales autour des polarités ou lieux attractifs de la commune. L'accessibilité aux services et commerces pour les personnes à mobilité réduite est difficile.

Pont de Soissons utilisé par les piétons vers Complègne



Sente piétonne, quartier des Gouttes d'Or

Chemin au bord de l'Oise en amont de Margny-lès-Complègne



III - 6. LE STATIONNEMENT

Dans une commune ayant une fonction de centre urbain, la question du stationnement se pose. A Margny, un double constat est fait. D'une part, le stationnement autour des lieux attractifs (centre, équipements et services) s'effectue essentiellement le long de la chaussée ou sur des parkings d'accompagnement pour les équipements.

Il n'y a pas dans le centre ville de grande place qui pourrait recevoir des véhicules en stationnement. Se pose, ainsi, le problème des «véhicules ventouses», occupant une place à la journée, ce qui diminue la capacité de stationnement de courte et moyenne durée pour les personnes venant faire des achats ou accédant à des services.

D'autre part, la disposition du tissu urbain caractérisé par l'implantation du bâti à l'alignement dans de nombreuses rues reporte sur la voirie ou les trottoirs une grande partie du stationnement (l'arrière-cour n'étant pas accessible aux véhicules et pas de garage en façade des constructions). De plus, du fait du secteur inondable, les possibilités d'aménager un garage en sous-sol sont très réduites. En raison de la tendance à une hausse de la motorisation des ménages, les conditions de stationnement à venir peuvent poser de sérieux problèmes d'organisation sur lesquels anticiper.



Stationnements latéraux Avenue R. Poincaré



Stationnements rue Victor Hugo

III - 7. LES ENTREES DE COMMUNE

Déchargées aujourd'hui d'une grande partie du trafic de transit, les trois entrées de commune (entendu comme entrée de l'agglomération centrale : RN32, RN31, D935) pourraient faire l'objet d'une requalification urbaine et paysagère. Il convient de rappeler que les entrées de commune donnent la première image de la commune et méritent en conséquence une attention particulière.

Une étude a déjà été réalisée pour la RD935 en intégrant la création du nouvel échangeur sur la rocade ouest (voir annexe du dossier P.L.U.). Pour la RN31 et la RN32, les problématiques sont assez semblables. L'emprise de l'espace public est large, le tissu urbain est hétéroclite (entre bâtiments d'activités et habitations individuelles ou en collectif), le traitement paysager est quasi inexistant. L'avenue Raymond Poincaré (RN32) va néanmoins faire l'objet d'un réaménagement.



Entrée de ville -depuis Venette



Entrée de ville par la RN32 (Avenue R. Poincaré).

III - 8. LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Le constat actuel est un traitement des voies quasi uniforme à caractère dominant fonctionnel, voire routier.

Il s'agit, en identifiant les espaces publics qui structurent les centralités de la commune et de l'agglomération, de réfléchir à un traitement qualitatif cohérent sur l'ensemble de la commune mettant en œuvre les matériaux pour les espaces réservés aux piétons et aux cycles, les stationnements, les arrêts du TIC, la trame verte, le mobilier urbain et les signalétiques (routière, commerciale, pour les services publics, etc.).

Les espaces publics qui peuvent être identifiés comme majeurs ou à enjeux sont les suivants :

1. - La RD13 qui relie les centres des communes de la rive droite de l'Oise (Jaux, Venette, Margny, Clairoix) a une fonction intra-agglomération essentielle : trafic de cabotage, liaisons douces (piétons et cycles).
2. - L'avenue Octave Butin avec les fonctions essentielles de centralité, mixité, accessibilité des services et de desserte.
3. - Les RN31 et RN32, qui on l'a vu constituent deux entrées de commune, sont aussi des espaces publics irriguant des secteurs urbains en mutation et objet de projets.
4. - La voie nouvelle «avenue de la Prairie» qui devra rendre compatible sa fonctionnalité et le traitement de ses abords.



Espace public aménagé sur la ZAC de la Prairie



Parc municipal en plein centre ville

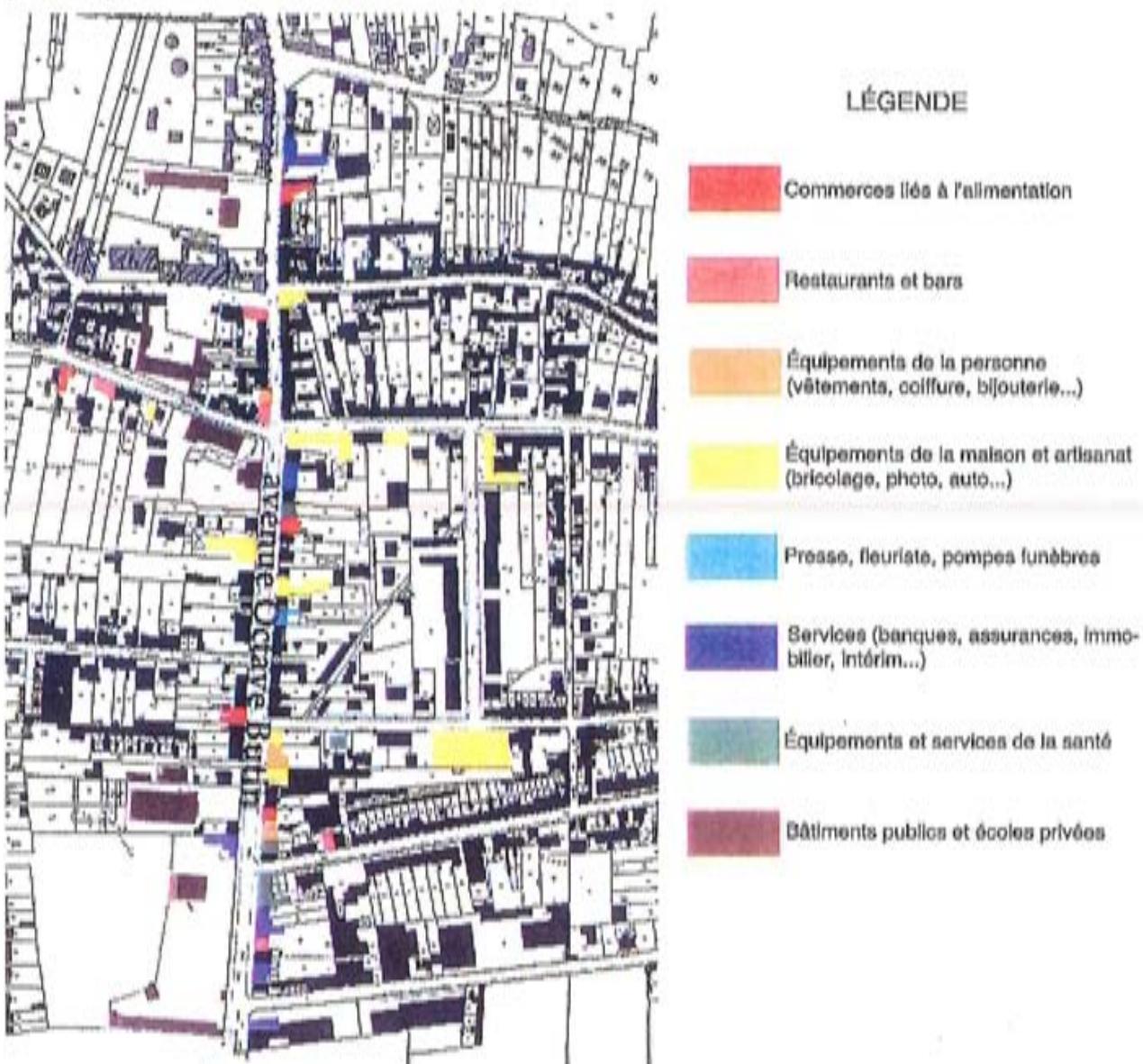


Carrefour rue
Octave
Butin/RD13.

IV - L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

IV- 1. L'ACTIVITE COMMERCIALE, DE SERVICES ET LES EQUIPEMENTS

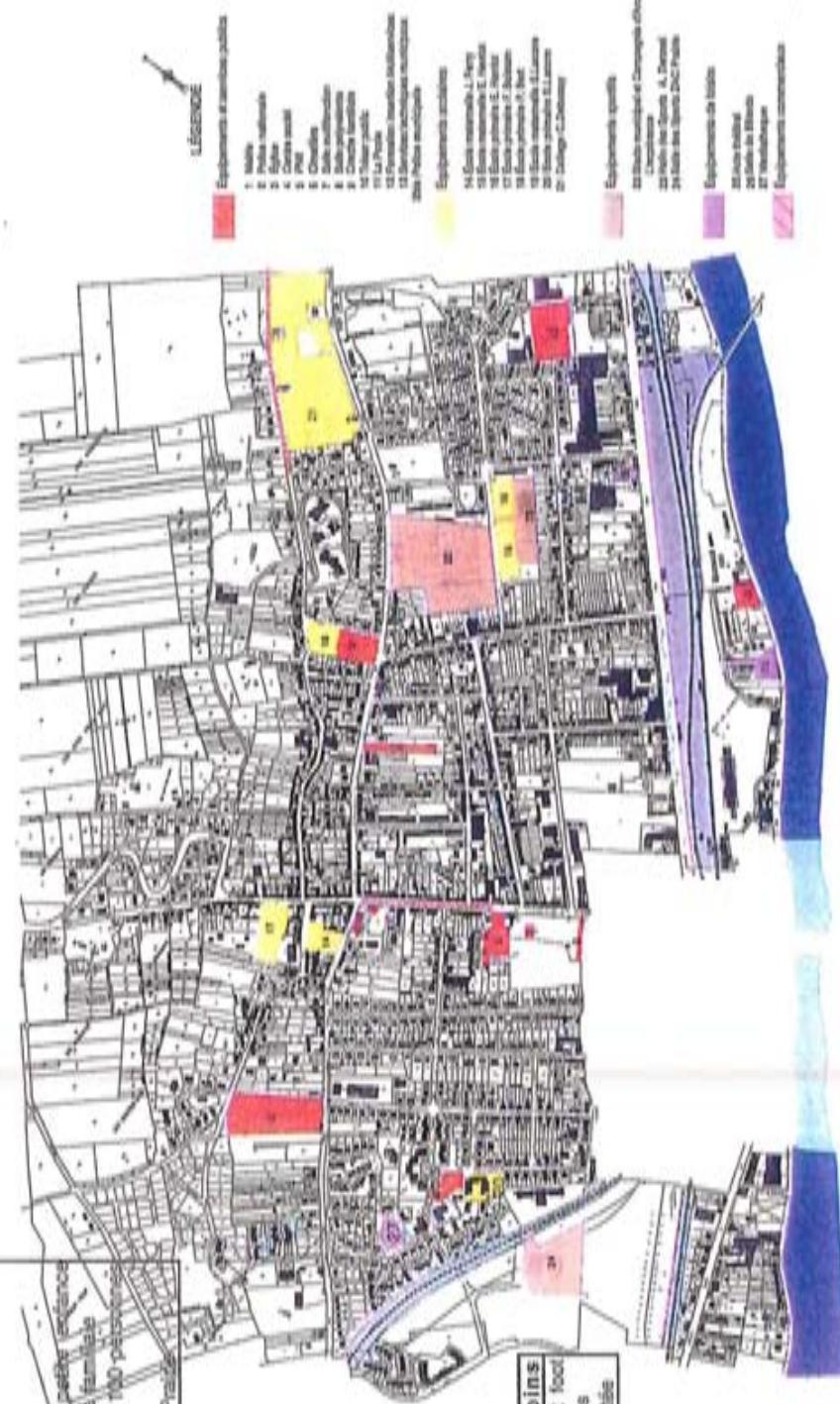
Margny-lès-Compiègne dispose d'un niveau d'équipements, de services et de commerces qui lui donne son statut de ville et qui constitue l'essentiel de l'activité économique de la commune. La majorité de ces équipements et services ont cependant un rayonnement communal. La présence d'un collège, de deux supermarchés, la nouvelle salle des sports de la Prairie, contribuent à attirer des personnes des communes voisines (Venette, Clairoix, Compiègne, villages du plateau).



L'activité commerciale (commerces de proximité) et les services financiers ou assureurs sont regroupés le long de l'avenue Octave Butin qui est au centre géographique du secteur aggloméré de Margny. S'y trouvent également les principaux services publics (Hôtel de Ville, Poste, Trésorerie, police municipale, église, centre social) et les services de santé (pharmacie, médecins, etc.). Le linéaire commercial et de services de cette artère paraît néanmoins distendu puisqu'une bonne partie des façades n'a pas un caractère commercial.

Équipements et services publics	Etat	Problèmes/Besoins
Maine	suffisant	
Police Nationale	suffisant	
Police Municipale	suffisant	
Eglise	suffisant	
Centre Communal d'Action Sociale	suffisant	
Services Techniques municipaux	suffisant	
Cimetiébre	suffisant	
Tresor Public	suffisant	
La Poste	suffisant	
Centre PMU/Halle Garderie	manquant	projet centre petite enfance
Centre de la Petite enfance	manquant	idem + crèche familles
Salle des réunions Multifonctions	manquant	salle de 50 à 100 personnes
Formation Insertion Multiservices	insuffisant	
Salle polyvalente	insuffisant	enquet sur la Frise

LES ÉQUIPEMENTS



Équipements scolaires	Etat	Problèmes/Besoins
École maternelle J. Remy	suffisant	
École maternelle E. Herriot	suffisant	
École primaire E. Herriot	suffisant	
École primaire F. Buisson	suffisant	
École primaire P. Bart	insuffisant	locaux en surcharge
École maternelle S. Laporte	insuffisant	locaux en surcharge
École primaire S. Laporte	insuffisant	
Collège C. Debussy	suffisant	

Équipements sportifs	Etat	Problèmes/Besoins
Stade municipal et compagnie d'Arc	insuffisant	terrains atténués et loc
Halle des sports M. Génin	insuffisant	projet 3 salles amazones
Halle des sports A. Danel	insuffisant	capacité d'accueil limitée

Équipements de loisirs	Etat
Acte théâtral	suffisant
Salle de billard	suffisant
Médiathèque	suffisant

Il convient de signaler que les petits commerces d'entretien ne sont pas très nombreux sur la commune, de même que les commerces liés à l'équipement de la personne (épiceries, bijouterie, coiffure). La proximité du centre de Compiègne et de la zone commerciale de Veneux pour l'expliquer. En revanche, les équipements de la maison et les activités artisanales (atelier et atelier de l'automobile) sont bien développés sur la commune.

Le long de l'avant Raymond Poincaré (RN32) se trouvent les deux groupements et quelques boutiques liés à l'équipement de la maison.

Les équipements publics (écoles, établissements sportifs) sont plus excentrés. Ils se situent pour l'essentiel à l'est de la rue Diderot-Buffet où se trouvent 3 des 6 écoles, le collège, les salles multifonctionnelles et les équipements sportifs. Cette disposition oblige à des déplacements assez longs pour s'y rendre à partir des nouveaux quartiers urbains (cité Venoise). La réalisation de la nouvelle halle des sports et l'école sur la ZAC du Prado (aménagement intercommunal) vont attirer ce trafic. Toutefois, l'avenir de ces deux équipements depuis les tentes de Mérigny n'est pas si serein du fait de la réouverture envisagée par le vote lancé (Compiègne - Amiens).

À noter la présence sur les rives de l'Oise (côte nord) d'un centre de formation et d'insertion professionnelle et de l'école maternelle Léonard. L'accès à ces deux établissements est rendu difficile par les exactions des franchissements du diocletien fortifiés.

Les établissements identifiés en milieu d'équipements correspondent à un regroupement où un seul site des services liés à la petite enfance dans le but de créer un centre plus complet répondant à la demande des habitants. Un équipement culturel multifonctionnel est également envisagé.

IV - 2. LES AUTRES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les autres activités économiques du type industriel ou artisanal sont principalement implantées le long de l'autoroute Paris-Reims et le long de Beauraing (en limite avec la poche du territoire de Compiègne sur les rives droite de l'Aisne). Au sein des quartiers périurbains se retrouvent également quelques petits ateliers artisanaux (coiffure, bâtière, plombier, etc.).

En août 2000, le Chambre du Commerce et l'Institut de l'Ohio et recensé 122 établissements sur la commune, et aussi à la Chambre. Des données fournies par la police recensent 260 établissements. Le nombre d'emplois offerts sur la commune est de 1708 en juillet 1999. Même si un tiers de ces emplois ont été offert par le secteur de l'industrie et de la construction, la tendance correspondant au secteur tertiaire. Le secteur des commerces et des services offre l'essentiel des emplois recensés, en particulier par le biais des petits établissements. Les principales employeurs sont :

la Sano RIC, le collège et la ville (dans le secteur public).

la SARL ONE Propriété (62 salariés) située rue Michelot, la SA Boisfrance (boisfrancs) (33 salariés) avenue Poincaré, la SA Caisse SIEPA (30 salariés) rue de Venoise, pour les établissements du secteur privé.

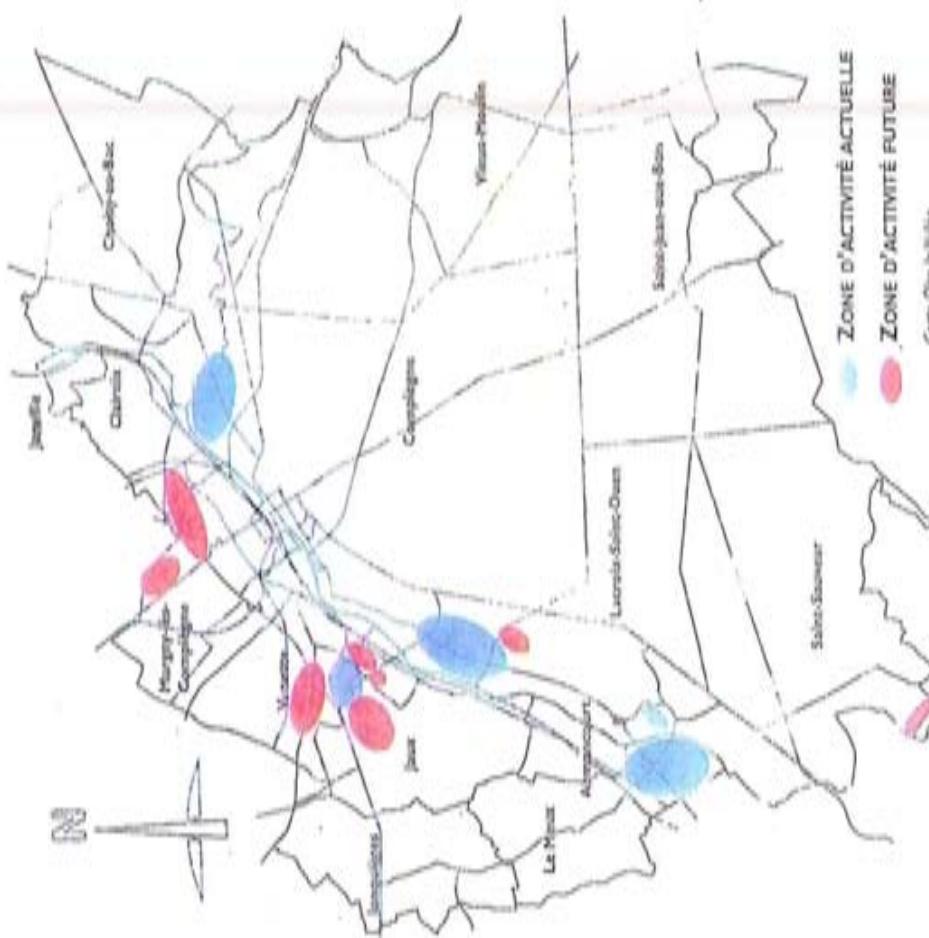
Le diagnostic urbain de la commune, datant de décembre 1996 et réalisé par l'Office de l'environnement, indique que les emplois salariés sont répartis pour un tiers dans le quartier les Vellées et les Hauts de Mérigny, pour un tiers dans le centre ville et un tiers dans les quartiers périurbains (Chambord et les Blanges).

	En 1999	Principaux lieux d'emploi des actifs habitant Margny	% de la population active ayant un emploi
Compiègne	964	35,4%	
Margny	570	20,9%	
Ile de France (hors Paris)	115	4,2%	
Venette	113	4,1%	
Paris	111	4,1%	
Clairvoie	68	2,5%	
Thourouette	59	2,2%	
Le Meux	56	2,1%	

Plus de 67 % de la population active de Margny travaille dans le territoire de la CCRC et seulement 8,3% en région parisienne.

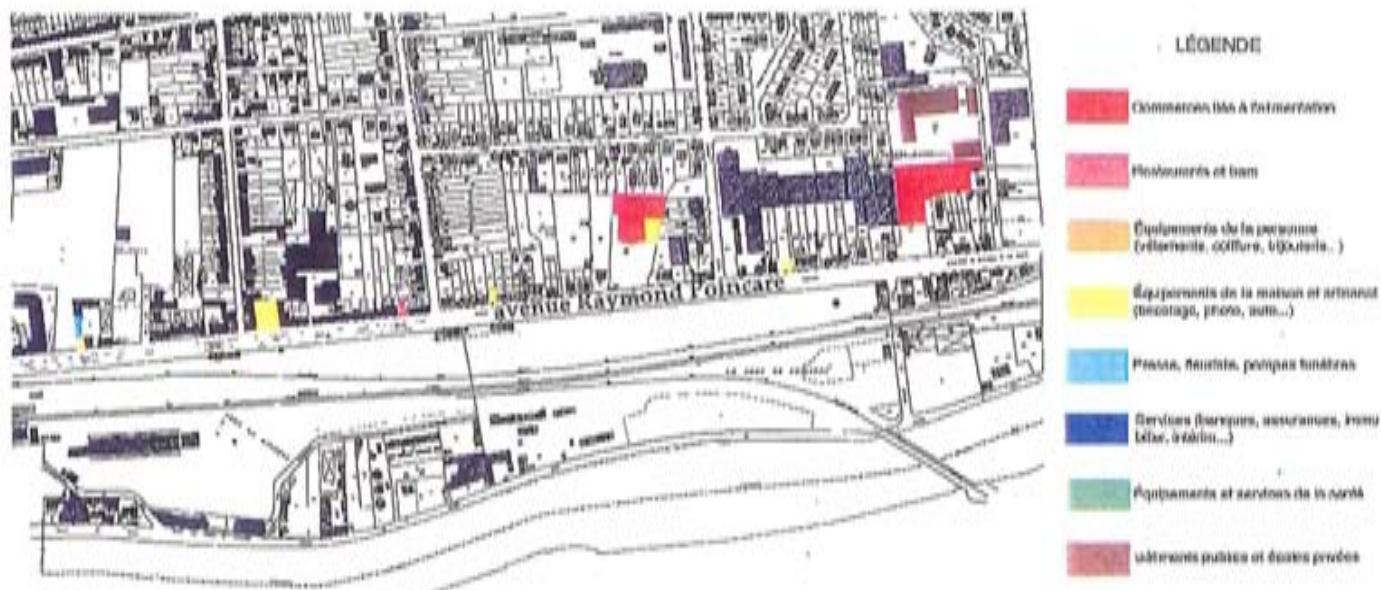
	En 1999	Provenance des actifs travaillant sur la commune	% des emplois offerts sur la commune
Margny	570	32,4%	
Compiègne	352	20,0%	
Venette	40	2,3%	
Thourouette	38	2,2%	
Clairvoie	37	2,1%	
Choisy au Bac	30	1,7%	
La Croix Saint Ouen	28	1,6%	
Jaux	24	1,4%	

Près de 64% des emplois offerts sur Margny sont occupés par des habitants de la CCRC.



Localisation des sites d'activités à l'échelle de la Communauté de Communes
source: Schéma Directeur de la Communauté de Communes de la Région de Compiègne

Les emplois industriels sont concentrés dans deux quartiers : Alsace-Lorraine et Rives de l'Oise (24% des emplois du secondaire représentant 72% des emplois du quartier) et République-Clémenceau (36% des emplois du secondaire). Les emplois tertiaires sont concentrés dans le Centre ville et le secteur les Vallées/Hauts de Margny. En 5 ans, le nombre d'établissements a augmenté de 8% sur la commune ce qui confirme la hausse constatée du nombre d'emplois offerts.



Les équipements et les activités de l'avenue R. Poincaré

L'offre en zone d'activités économiques est de 25 ha environ (secteurs à usage d'activités existants) sur la commune occupés en totalité. Ils représentent environ 10% de l'offre en zone d'activités économiques de l'agglomération. Le schéma directeur de l'agglomération complégnnoise prévoit deux nouveaux sites d'activités sur la commune à l'échéance 2020 (voir schéma page ci-contre).

IV - 3. L'ACTIVITE AGRICOLE

Au dernier recensement agricole de 2000, la commune compte 3 exploitations agricoles (une de moins qu'en 1988). Aucune de ces exploitations ne pratique l'élevage. Il s'agit de deux exploitations vouées à la culture, et une exploitation tournée vers l'horticulture.

Le nombre d'actifs agricoles est de 7 dont 3 chefs d'exploitation et 4 actifs familiaux. La superficie agricole utilisée des exploitations est de 135 ha, essentiellement en terres labourables, tandis que la surface agricole utilisée sur la commune est de 278 ha (soit 40% du territoire communal). Plus de la moitié de la surface agricole de la commune est utilisée par des exploitations dont le siège n'est pas situé à Margny.

Aujourd'hui, il ne reste plus qu'une exploitation agricole comptant 3 actifs agricoles dont 1 chef d'exploitation.

IV - 4. LA STRUCTURE ET L'EVOLUTION DE L'EMPLOI

Le nombre d'emplois offerts à Margny, après avoir baissé de 1982 (1663 emplois) à 1990 (1612 emplois), augmente entre 1990 et 1999 (1758 emplois). Le tiers de ces emplois est occupé par des habitants de Margny et 20% par des habitants de Compiègne. Ces emplois se répartissent dans les 271 établissements recensés en 1999. La majorité des emplois est liée à de petites structures, souvent commerciales ou de services en rapport avec la fonction de centralité d'agglomération donnée à la commune avec Compiègne et Venette. Margny dispose d'une gamme complète de commerces et services de proximité, ainsi que d'activités libérales liées à la santé, à l'immobilier, à l'assurance, etc.

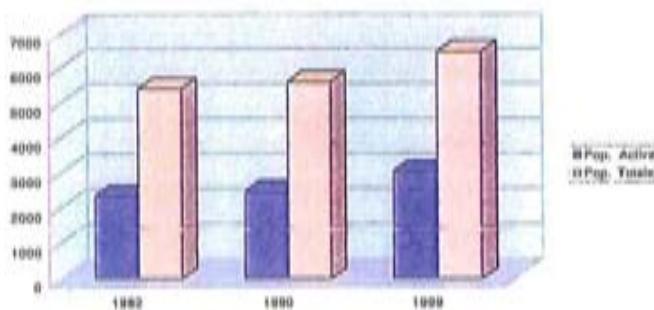
Par ailleurs, 2/3 des actifs habitant Margny travaillent sur la Communauté de Communes dont 35% à Compiègne et 21% à Margny (1 actif sur 5 habite et travaille sur la commune). Les déplacements pour l'emploi restent donc dans leur grande majorité confinés au bassin Compiégnois, seulement 8% des actifs travaillent en île de France en 1999. Dans un contexte où l'accroissement des distances pour accéder à un emploi est observé à l'échelle nationale, la situation sur Margny est moins marquée car même si entre 1982 et 1999 on constate une baisse des actifs habitant et travaillant sur la commune, les principaux lieux d'emplois des actifs margnotins restent les communes de la Communauté de Communes.

IV - 5. LA POPULATION ACTIVE

Suivant l'évolution de la population totale, la population active de Margny-lès-Compiègne augmente depuis 1982. L'augmentation est plus forte entre 1990 et 1999 (+589 actifs) qu'entre 1982 et 1990 (+115 actifs). Plus de la moitié des nouveaux habitants recensés sur la dernière période intercensitaire correspond à des actifs. Le taux d'activité global est également en hausse et tend à se rapprocher de 50%, ce qui voudrait dire que la moitié des habitants sont actifs. Le taux d'activité 20-59 ans suit celui du département, même s'il est légèrement supérieur depuis 1982. En revanche, le taux de chômage est de 1 point supérieur à la moyenne départementale en 1999 et tend à s'accentuer puisqu'il n'était que de 0,5 point supérieur à celui du département en 1990 et était inférieur en 1982.

Commune	Pop. active	Taux d'activité global	Commune	Côte		Pop. active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage Commune	Taux de chômage Côte
1999	3092	47,54%	88,20%	82,80%	1999	2726	367	13,47%	12,41%
1990	2603	44,50%	80,20%	80,00%	1990	2271	282	10,22%	9,72%
1982	2388	49,95%	77,00%	78,50%	1982	2208	180	8,18%	8,92%

Population active rapportée à la population totale



Actifs travaillant dans la commune % sur total actifs ayant un emploi

	Actifs travaillant dans la commune	% sur total actifs ayant un emploi
1999	570	20,92%
1990	492	21,66%
1982	578	26,18%

La situation des actifs de la commune est plus difficile que dans les communes proches dont. Il faut également que le nombre d'emplois offerts sur la commune augmente moins vite que le nombre d'actifs. Ainsi, en 1999, Margny emploie 1758 employés pour 3092 actifs, soit un taux d'emploi de 0,57 contre 0,64 en 1990 et 0,70 en 1982. Ce constat est à prendre par le dynamisme économique observé sur la Communauté de Communes, 2/3 des actifs travaillent Margny travaillant sur la Communauté de Communes dont 32% à Compiègne et 21% à Margny (1 actif sur 4 habite et travaille sur la commune).

Les déplacements pour l'emploi restent dans leur grande majorité confinés sur la Communauté de Communes, seulement 8% des actifs travaillent en dehors du territoire en 1999. Dans un contexte où l'urbanisation des périphéries favorise l'implantation d'entreprises et d'établissements, le taux sur Margny est malheureusement le même si entre 1982 et 1999 on constate une baisse des actifs travaillant et travaillant sur la commune, les principaux lieux d'emploi des actifs margnysiens restant dans les communes de la Communauté de Communes.

IV - 5. LES POLARITES IDENTIFIEES

Aujourd'hui, dans le secteur aggloméré, 3 polarités peuvent être distinguées :

La rue Didier Bullin et son entourage immédiat, polarité centrale située dans le prolongement du centre de Compiègne. C'est principalement un pôle commercial et de services publics.

L'avon de Raymond Poincaré, polarité secondaire qui ressemble quelque peu aux deux précédentes et la plupart des établissements principaux employeurs de la commune.

Le secteur des Longs Pâts (parcours contournant la rue de la République et Rue Grielet), polarité d'équipements publics qui regroupe l'ensemble des équipements de sports et de loisirs ainsi qu'une bonne partie des équipements nécessaires.

Le long de la rue de Boisneuf sont également implantées quelques unités d'entreprises artisanales, pour la plupart réalisées au voisinage de l'autoroute. Leur regroupement particulièrément à l'urbanisation sur la ZAC de la Prairie et l'implantation de nouveaux équipements permettent de constituer une nouvelle polarité économique et de services dans la partie ouest de la commune. Une autre polarité pourrait également être envisagée au fil des Rives de l'Oise autour des établissements culturels.

V - ANALYSE DE LA POPULATION ET DU LOGEMENT

V - 1. EVOLUTION DE LA POPULATION

Après avoir connu une croissance rapide de l'après-guerre à 1962 liée à l'essor industriel du Compiégnois, la population de Margny-les-Compiègne se stabilise entre 5 400 et 5 600 habitants de 1968 à 1990. Elle baisse légèrement entre 1962 et 1975 en raison d'un solde migratoire (différence entre les personnes qui s'installent sur la commune et celles qui la quittent) négatif.

Cette tendance s'inverse à partir de 1982 et est largement confirmée entre 1990 et 1999 où le solde migratoire est de 1,13%, soit plus de trois fois supérieur au solde migratoire du canton (0,32%) et de près de 2 points supérieurs au solde migratoire de la Communauté de Communes (-0,50%). La réalisation de plusieurs opérations immobilières sur la commune, et notamment la ZAC de la Prairie (environ 150 logements livrés) dans la période récente, explique ce renversement de tendance. A l'échelle intercommunale, sur les 20 dernières années, Margny s'avère être une commune qui attire.

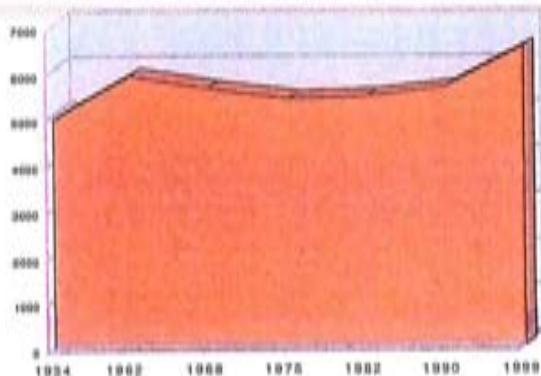
Par période intercensitaire (Population totale)

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 90/fin 00	fin 2000 (estimation)
5 601	-0,80%	5 370	0,17%	5 433	0,43%	5 624	1,03%	5 603	2,89%	7 500

Sur plusieurs périodes intercensitaires

1968	taux d'évol. annuel moyen 68/90	1990
5 601	0,02%	5 624

CROISSANCE DE LA POPULATION TOTALE OBSERVEE DE 1954 À 1999 A MARGNY-LES-COMPIEGNE



Objectif du schéma directeur (mai 2000)

(1990-2020 : Compiègne, Margny, Venette)

1990	taux d'évol. annuel moyen 90/920	2020
50 000	1,13%	70 000

Evolution constatée

(1990-2000 : Compiègne, Margny, Venette)

1990	taux d'évol. annuel moyen 90/fin 00	1999	fin 2000 (estimation)
49 921	0,41%	50 402	52 000

En revanche, même si l'il reste positif et en hausse de 1968 à 1999, le mouvement naturel (naissances - décès) est nettement plus faible que sur le territoire de la Communauté de Communes.

Sur les deux périodes, la population marginale évolue donc différemment de celle de la région complégnacaise où les objectifs du SPAU du 1973 n'ont pas du tout été atteints.

L'hypothèse de croissance du schéma directeur approuvé en mai 2000 sur base sur une population de 75 000 habitants (soit un taux de 0,6%) en 2020 sur l'ensemble de la Communauté de communes. Ce taux est légèrement supérieur au taux observé (0,41%) durant la période 1990 - 1999 sur les trois communautés urbaines de l'agglomération et est supérieur au taux moyen (0,3%) sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

Pourtant, la commune de Margny a rempli son rôle durant cette période avec un taux de 1,63% majoré à 2,9% si l'on tient le nombre d'habitants estimé en 2000. En outre, le taux observé dans le schéma directeur correspond juste au taux obtenu sur Margny entre 1990 et 1999. Cela démontre que s'il résulte en effet des nouvelles implantations de ces dernières années (encre ménagère), ces dernières sont à proprement parler le fait à définir pour la commune de Margny. Il faut également tenir compte des orientations du schéma directeur voulant renforcer le pôle central de l'agglomération, et donc le poids démographique de Margny.

Mouvement naturel et solde migratoire observés à Margny-lès-Compiègne

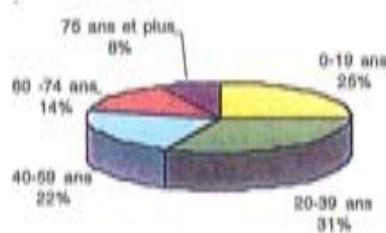
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000*
Evolution de la population	+2,1%	-0,10%	-0,8%	-0,10%	-0,6%	-0,44%	-0,62%	-0,40%	-0,30%	-0,20%	-0,03%
Mouvement naturel	62	0,10%	140	0,20%	330	0,31%	260	0,30%	260	0,30%	
Solde migratoire	-268	-0,76%	-41	-0,11%	-67	-0,14%	-100	-0,18%	-100	-0,18%	
	1990/1991	1991/1992	1992/1993	1993/1994	1994/1995	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999	1999/2000	2000/2001
	Taux de variation annuel										
Taux de variation annuel	0,10%	-0,45%	-0,30%	-0,20%	-0,61%	-1,00%	-0,41%	-1,00%	-0,64%	-0,30%	-0,30%
0% au moyen peut peut	0,25%	-1,00%	-0,20%	-0,17%	-0,61%	-1,00%	-0,61%	-1,00%	-0,67%	-0,60%	-0,60%
0% au moyen peut peut	0,10%	-1,00%	-0,20%	-0,17%	-0,61%	-1,00%	-0,61%	-1,00%	-0,67%	-0,60%	-0,60%

V - 2. LA REPARTITION PAR TRANCHE D'AGE

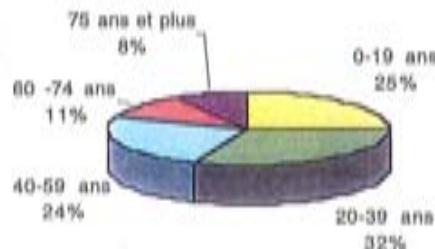
Dès 1982, la population de Margny tend au rajeunissement. En effet, le pourcentage des 60 ans et plus dans la population totale diminue. Il est passé de 22% en 1982 à 19% en 1999. Toutefois, ce rajeunissement est à nuancer parce que le pourcentage des 0-19 ans est stable depuis 1982, à 20%. En outre, comparé à la moyenne départementale, la population marginale est plus jeune puisque les 0-19 ans représentent 28% de la population du département (les 60 ans et plus ne représentent que 17%).

Les sondages concernent donc principalement les tranches d'âge intermédiaires, en particulier les 20-59 ans de la partie intérieure de la moyenne départementale, mais qui représentent des 2 points entre 1990 et 1999, par un phénomène de dégénération de la tranche d'âge protégée 20 - 39 ans. Ces deux dernières tranches déclinent à 32% (4 points de plus que la moyenne départementale).

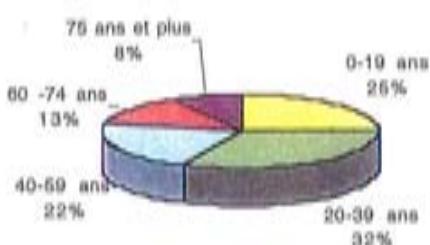
Commune de Margny en 1982



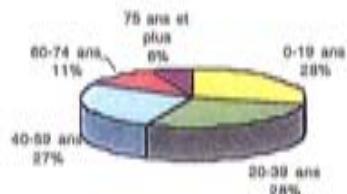
Commune de Margny en 1999



Commune de Margny en 1990



Département de l'Oise en 1999



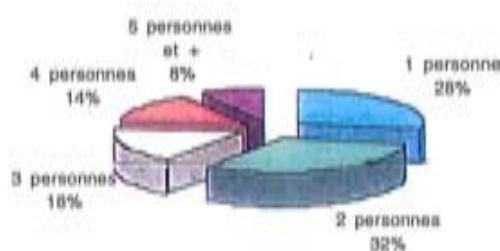
Elle regroupe les jeunes ménages accédant à un premier logement le plus souvent en locatif, ou à une première habitation en propriété. Les logements réalisés dans le nouveau quartier de la Prairie touchent également ce type de population, ce qui a contribué sur la dernière période à maintenir cette tranche d'âge à un niveau élevé.

V - 3. LA STRUCTURE DES MENAGES

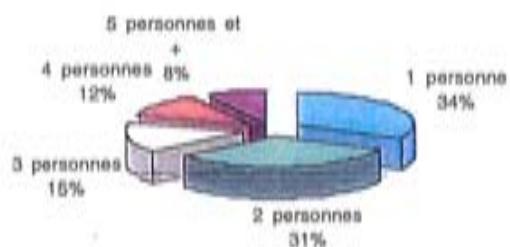
En 1999, le nombre de ménages à Margny-lès-Compiègne s'élève à 2672, soit 10% des ménages de la Communauté de Communes. Entre 1990 et 1999, la commune compte 421 ménages de plus, installés principalement dans les nouveaux quartiers de la Prairie et des Vallées.

Le nombre de personnes par ménage (2,35) est faible par rapport à la moyenne départementale (2,67) et à la moyenne observée sur la Communauté de Communes (2,40).

Commune de Margny en 1990



Commune de Margny en 1999



En outre, le taux moyen de ces ménages a diminué entre 1990 et 1999, ce qui reflète notamment du phénomène de décentralisation et de l'augmentation des familles monoparentales. Le taux des ménages de 1 personne a augmenté passant de 28% en 1990 à 34% en 1999, soit plus de 1 ménage sur 3. Cette augmentation s'est faite au détriment des ménages de 3 et 4 personnes dont la part diminue entre 1990 et 1999.

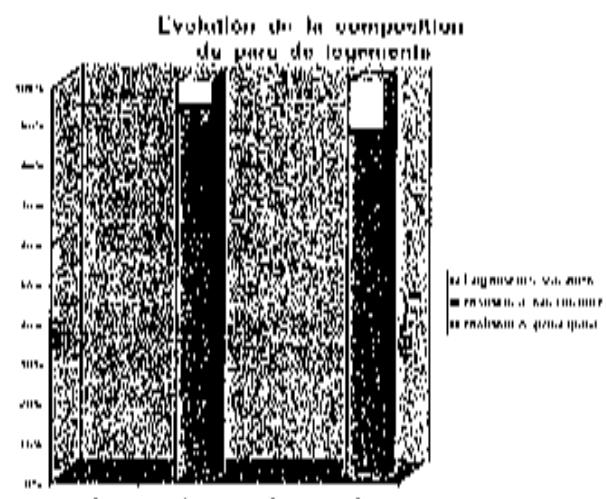
Comparés à la moyenne départementale, à Melegny, les taux des composés d'une personne sont sur représentation faible que les ménages composés de 3 ou 4 personnes sont sous représentés. Cela est lié au fait de la présence d'un pôle de logements relativement bien desservis, à la présence également de structures d'accès pour des personnes âgées ou pour des jeunes et étudiants. Ces dernières caractéristiques expliquent également la tendance au regroupement de la population constatée précédemment.

Melegny les Complèges est donc une commune relativement stable dans un premier logement.

V - 4. EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

La baisse des logements augmenté parallèlement à la croissance de la population. Le rythme de croissance est même plus rapide. En 1990 et 1999, la commune compte 655 logements de plus contre seulement 421 ménages. Il faut préciser qu'une partie des logements construits durant cette période sont des quartiers de la Prairie et des Vallées, n'étant pas encore livré au moment du recensement, ce qui explique la forte croissance des logements vacants.

	1990	1999	Diff.	%
	2497	3051	554	22
	1000	1687	687	69

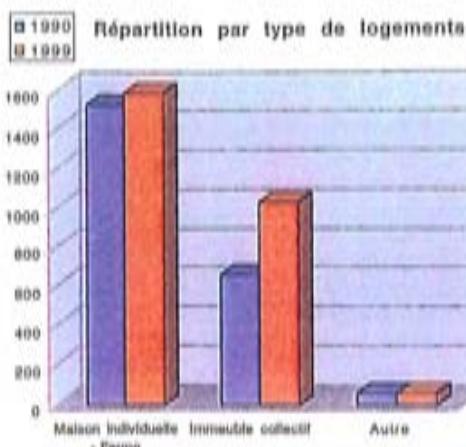


87% des logements correspondent à des résidences principales. En 1990, 2 logements sur 3 sont de type résidence individuelle ou familiale. En 1999, il n'y en a plus que 3 sur 5. Une majorité des logements construits durant la dernière période habitaux collectifs est de type transeptés collectifs. De ce fait, la répartition entre l'habitat individuel et l'habitat collectif tend à se rapprocher de l'équilibre.

De même, en 1999, le taux d'occupation des résidences principales se répartit également entre les propriétaires (51%) et les locataires ou leurs ayants-droits (49%), alors qu'en 1990 les propriétaires étaient plus nombreux que les loueurs (56%). En outre, les constructions récentes sont pour l'essentiel des logements sociaux. À l'exception de la baie d'Authie, les propriétaires occupent 58% des résidences principales.

Type de logements	en 1990	en 1999
Maison individuelle - Ferme	1529	59,4%
Immeuble collectif	662	30,4%
Autre	60	2,7%
Total	2281	2672

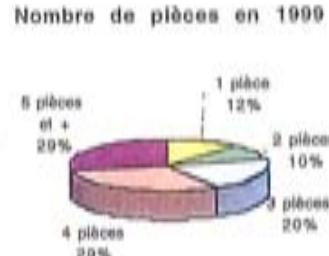
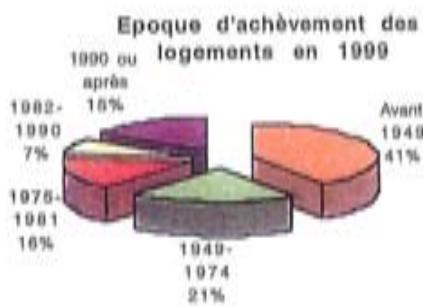
Statut d'occupation	en 1990	en 1999
Propriétaire	1262	56,1%
Locataire	893	39,7%
Logé gratuitement	96	4,3%
Total	2281	2672



Au 1er janvier 1998, 448 logements sociaux étaient recensés sur le territoire communal, soit 16,8% des résidences principales. Le nombre de demandes enregistrées s'élevait à 172. Du fait des réalisations récentes, au 1er janvier 2001, le nombre total de logements locatifs sociaux est de 583, soit 20,1% des résidences principales et répond aux orientations de la loi SRU. A noter que Margny-lès-Compiègne fait partie du Programme Local de l'Habitat (PLH) «Compiègne» qui n'a pas à ce jour fait l'objet d'une convention post PLH. Les actions à mener dans le domaine de l'habitat doivent donc s'inscrire dans des orientations définies dans le cadre général de l'agglomération complégnoise.

Date de réalisation des logements en 1999	
Avant 1949	1248
1949-1974	658
1975-1981	486
1982-1990	220
1990 ou après	475

Nombre de pièces des logements en 1990		Nombre de pièces des logements en 1999	
1 pièce	172	1 pièce	311
2 pièces	200	2 pièces	279
3 pièces	526	3 pièces	536
4 pièces	720	4 pièces	782
5 pièces et +	633	5 pièces et +	764



A Margny-lès-Compiègne, les logements sont pour un très large part confortables puisque 90% des résidences principales disposent des trois éléments de confort (WC intérieurs, baignoire ou douche, chauffage central). De surcroît, le parc de logements s'avère relativement ancien puisque 41% des logements ont plus de 50 ans (33,7% dans l'ensemble du bassin). Il faut également noter que la période récente (1990-1999) a vu s'achever 15% de l'ensemble des logements recensés en 1999, soit deux fois plus que dans la période précédente et au moins qu'entre 1975 et 1982.

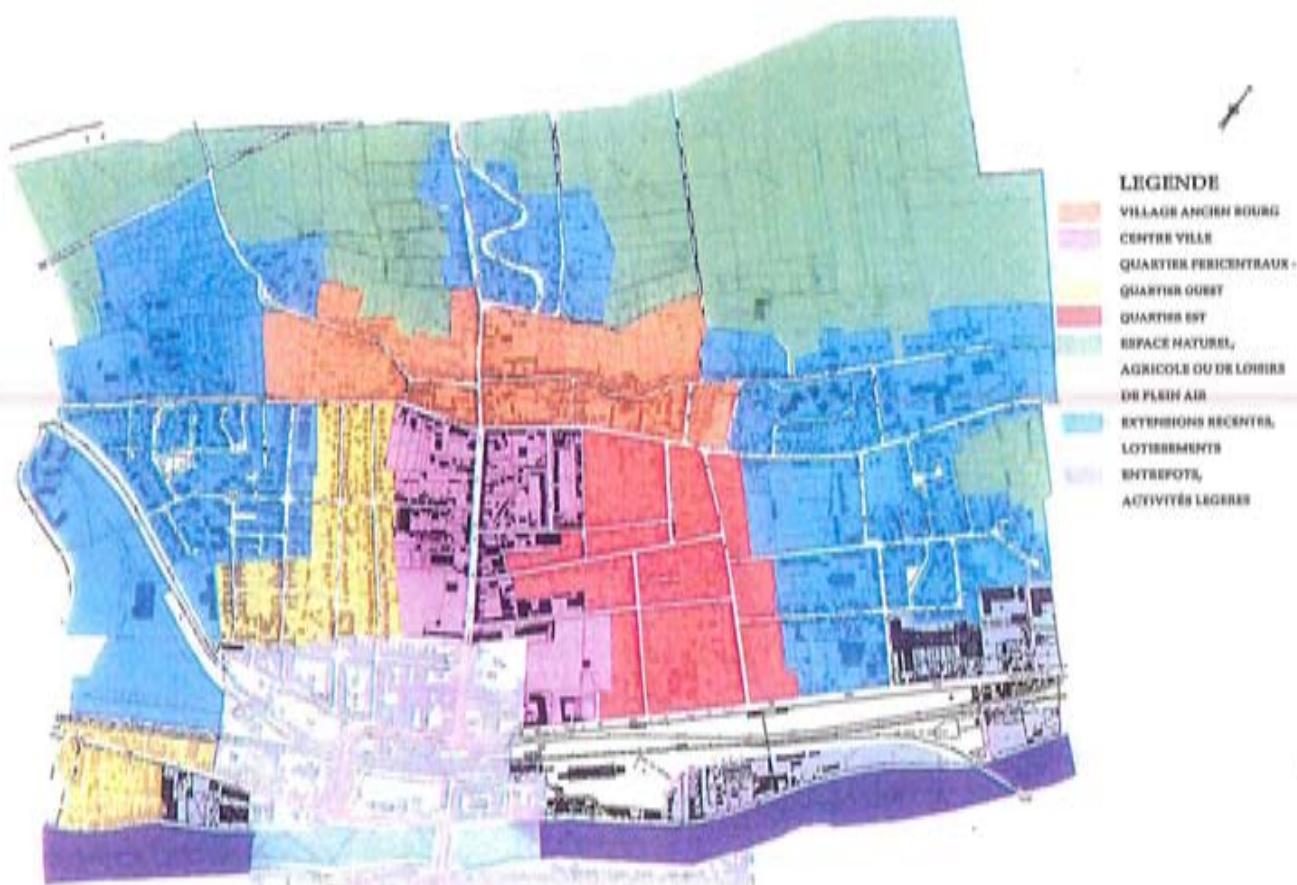
Enfin, en 1999, 42% des logements comptaient 3 pièces et moins (2 points de plus qu'en 1990). Ce sont surtout les logements de 1 et 2 pièces qui ont augmenté durant cette période (+ 5 points). Les communes de l'agglomération centrale rassemblent l'essentiel des petits logements de la Communauté de Communes.

VI - LE TISSU URBAIN, LE TISSU BATI ET L'ARCHITECTURE

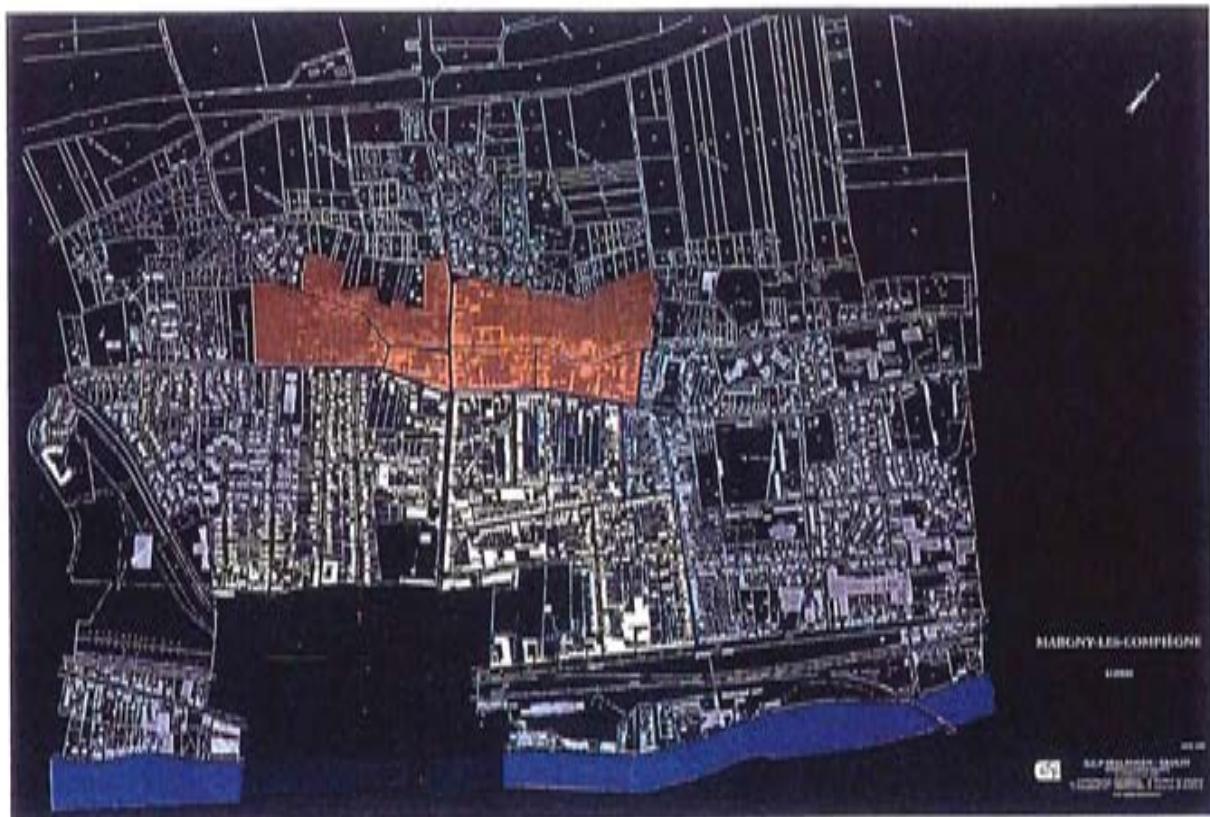
VI - 1. IDENTIFICATION DES QUARTIERS URBAINS

L'analyse de la morphologie urbaine de Margny-lès-Compiègne a permis de distinguer 8 catégories de formes urbaines : le village ancien bourg, le centre ville, les quartiers péricentraux, le quartier ouest, le quartier est, les extensions récentes, les lotissements, et l'espace naturel, agricole ou de loisirs de plein air.

Ces formes urbaines ont ensuite été regroupées en cinq types de tissus urbains présentant une dominante architecturale qui leur est propre : l'ancien bourg au tissu rural, le centre ville actuel au tissu hétérogène, les quartiers péricentraux au tissu spécifique (maisons de ville, meulières et habitat ouvrier), les rives de l'Oise au tissu hétéroclite, les extensions récentes au tissu récent présentant des formes "banalisées".

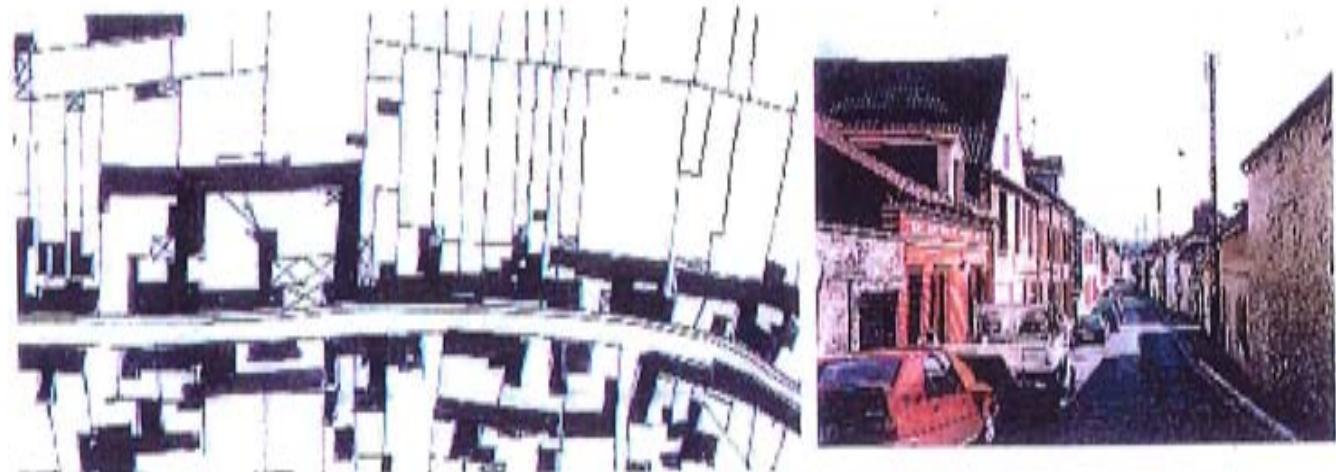


VI - 2. TISSU ANCIEN BOURG (Vieux village de Margny)



Tissu urbain :

Les rues sont étroites et ne permettent le croisement que de deux véhicules légers. Les îlots délimités par la voirie ont une profondeur moyenne d'une centaine de mètres. Le parcellaire se caractérise par la prédominance de parcelles étroites et allongées, principalement orientées sud/nord. La longueur des façades sur rue est d'une dizaine de mètres en moyenne. Les fonds de parcelle correspondent à des jardins, non visibles depuis la rue. On compte généralement deux parcelles sur la profondeur de l'îlot.



Implantation - Volumétrie :

Les constructions sont implantées à l'alignement de la rue et forment un front bâti continu. C'est le plus souvent la façade qui donne sur la rue. Les propriétés correspondant à d'anciennes fermes disposent d'une cour intérieure à laquelle on accède par un porche.

La volumétrie globale de ce secteur se caractérise par une homogénéité des hauteurs (rez de chaussée plus combles, ou rez de chaussée plus un étage et un comble). Les toits sont à deux pans inclinés à 45°.

Eléments d'architecture :

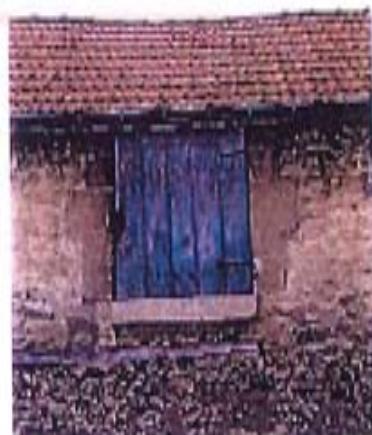
L'architecture est ici traditionnelle. La pierre est le matériau le plus fréquent. La tuile mécanique ou plate est utilisée pour la couverture. Les ouvertures sont plus hautes que larges et alignées verticalement sur la façade. Il y a peu d'ouverture dans les combles, et sont en bâtière (2 pans) ou meunière (2 pans et calée sur le bas de la toiture), ou en châssis (type velux). Les menuiseries sont en bois. Les volets sont à battant traditionnel. Les couleurs sont de type ton pierre, ton bois, ocre, etc.

Les proportions sont équilibrées entre la façade et la toiture. Les tuiles mécaniques sont rouges ou brunes.

La façade est en moellon et sans modénature. Les parties pleines sont plus importantes que les vides. Les ouvertures sont de forme rectangulaire ou carré.

Les portes sont cochères (hautes et larges) permettant le passage des véhicules hauts, anciennement liés aux activités agricoles.

Les fenêtres sont basses par rapport à la voie, le niveau du sol à l'intérieur de l'habitation pouvant être plus bas que le niveau de la route. Des ouvertures en limite haute de la façade correspondent à d'anciens accès aux greniers où étaient stockés les fourrages.

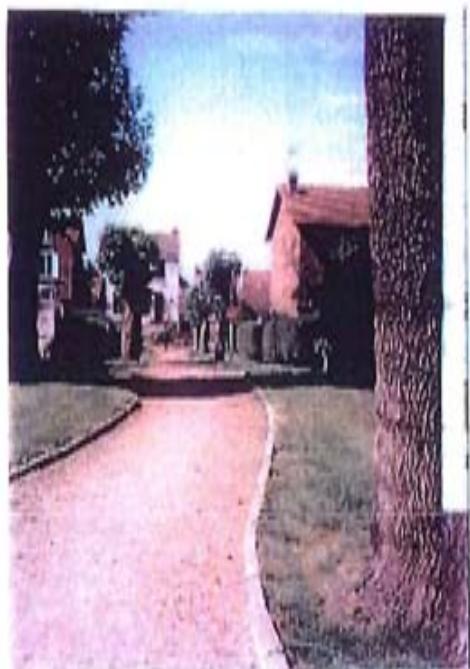


VI - 3. TISSU DU CENTRE VILLE ACTUEL



Tissu urbain :

L'emprise des rues est plus large. Les îlots délimités sont plus vastes (200 mètres de profondeur) que dans le centre ancien, ce qui crée des grands coeurs d'îlots non bâti (parc de l'Hôtel de Ville, ZAC centre ville, etc.). Les parcelles sont étroites (façade de 10 mètres) et allongées. Les constructions sont implantées à l'alignement pour former un front bâti continu avec cependant des ouvertures vers les coeurs d'îlots. La densité du tissu urbain est donc moins forte que dans le centre ancien.



Implantation - volumétrie :

La volumétrie est assez homogène avec des bâtiments en rez-de-chaussée plus un étage et un comble, de type maison de ville groupé ou maison bourgeoise (individuel). Les toits sont à deux pans inclinés à 45°, ou à 4 pans pour les maisons bourgeoises.

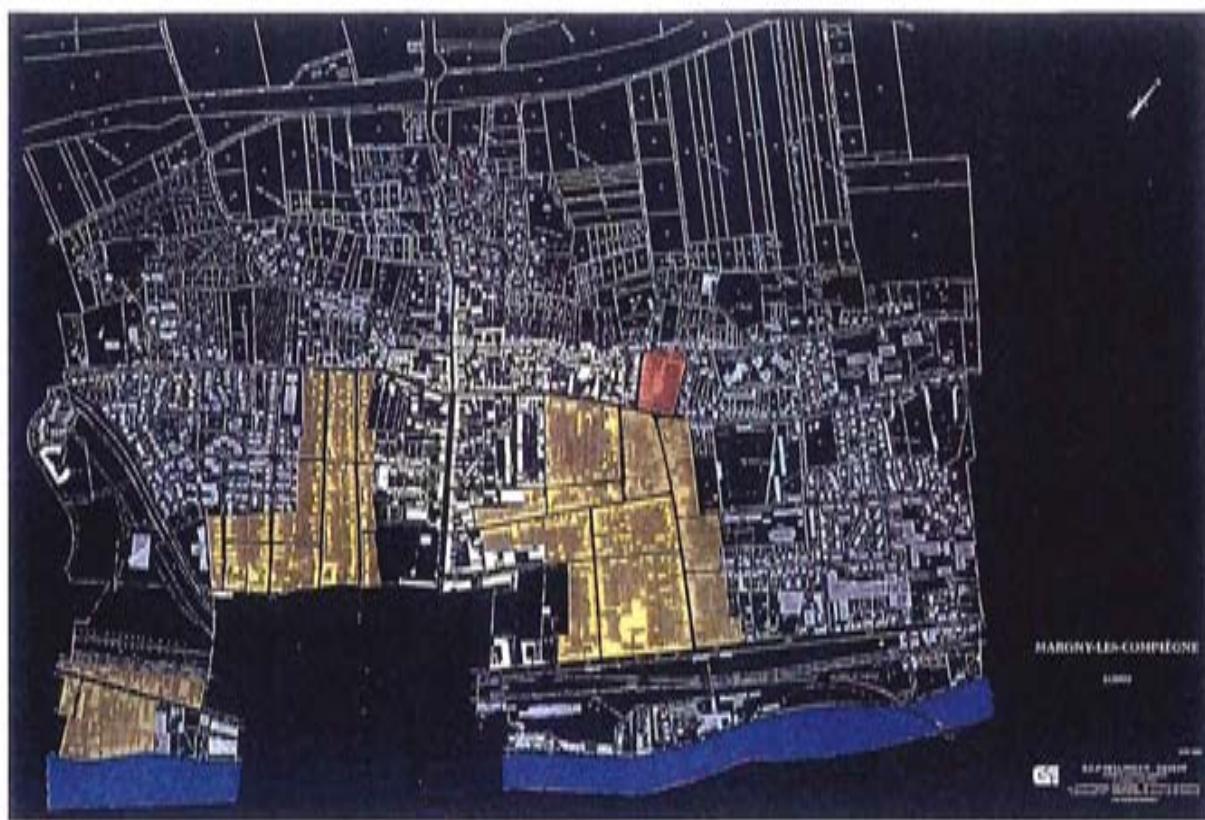
Éléments d'architecture :

Les matériaux utilisés sont soit la pierre, soit la brique rouge, ou mélangeant la pierre et la brique. Les tuiles sont le plus souvent mécaniques. Les ouvertures sont plus hautes que larges et sont alignées verticalement. Les fenêtres sont à six carreaux. Les ouvertures dans les combles correspondent à des lucarnes en bâtière (2 pans) ou lucarne à la capucine (3 pans).

Les menuiseries sont généralement en bois. Les volets sont à deux battants. Les couleurs sont de type ton pierre, ton bois, ocre, etc. Sur la brique, le blanc est le plus utilisé.



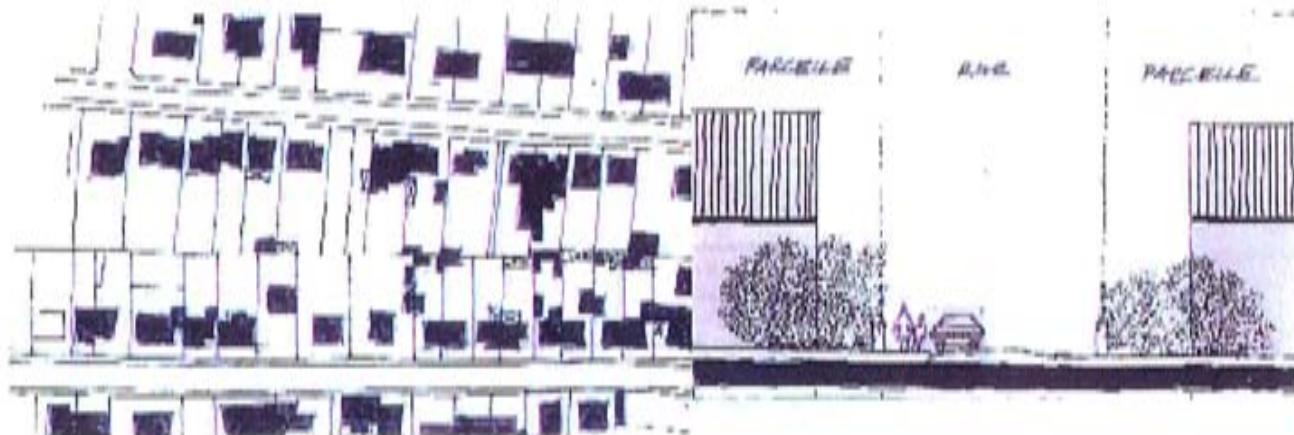
VI - 4. TISSU DES QUARTIERS PERICENTRAUX



RUE DE LA VICTOIRE, RUE DU MARECHAL FOCH, RUE ALSACE LORRAINE

Tissu urbain :

Le parcellaire est très régulier composé de terrain étroit (façade de 10 à 12 mètres) et profond (50 mètres) de forme rectangulaire. Les lots ainsi créés sont étendus (jusque 300 mètres). Les constructions sont généralement groupées, tendant vers un tissu urbain de type corons. Elles sont implantées légèrement en retrait de l'alignement (de 1 à 5 mètres) donnant de l'importance aux clôtures.



Volumétrie et éléments architecturaux :

La hauteur varie entre un rez-de-chaussée plus combles et un rez-de-chaussée plus un étage et un comble. L'architecture des habitations est assez variée. (maison bourgeoise, maison de ville, maison ouvrière, pavillon). C'est le matériau utilisé, la brique en majorité, qui donne l'unité à la rue.



Les ouvertures sont plus hautes que larges, et alignées les unes aux autres sur la verticale. Les lucarnes sont diverses : en bâtière, à la capucine, lucarne-pignon, rampante. La tuile mécanique est la plus usitée. La pente des toits varie entre 40 et 50°.

Les volets sont à battants ou à persiennes métalliques. La teinte la plus courante est le blanc sur la brique, ou en bois sur la pierre ou les façades enduites.



RUE JEAN JAURES, RUE ARISTIDE BRIAND, RUE DU 1ER SEPTEMBRE

Volumétrie :

Ensemble d'habitations ouvrières caractéristiques situées rue Jean Jaurès, avec un étage et un comble. La pente des toits est assez faible, entre 35° et 40°.

Eléments d'architecture :

Les constructions sont en brique avec un appareillage en pierre peinte. La brique est également peinte par endroit.

Les modénatures sont régulières. Deux moulures incorporées se superposent entre le haut du rez de chaussée et le bas de l'étage. La partie basse de la façade jusqu'à l'appui des fenêtres du rez-de-chaussée est peinte. Les parties pleines sont donc plus importantes que les vides. Le haut de la façade se termine par une corniche.

Les ouvertures sont identiques d'une habitation à l'autre : deux fenêtres régulièrement espacées sur la façade à chaque étage et alignées entre les étages ; et une porte pleine avec une imposte vitrée, calée en limite droite de la façade. Les volets sont à battants et les fenêtres à six carreaux. Sur certaines façades, les volets roulants ont remplacé les volets traditionnels.

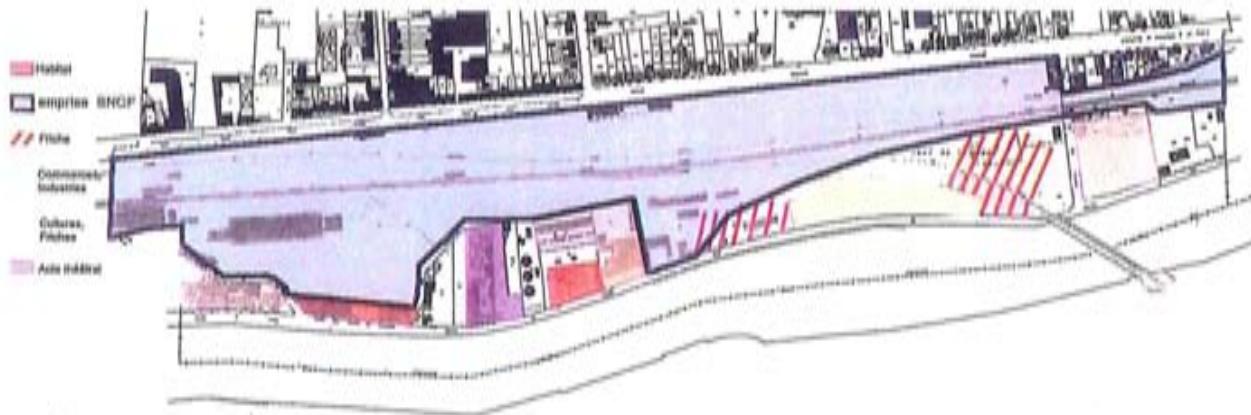
Les couleurs sont variées : ocre, rouge brique, brun pour les façades, ton bois, blanc, gris clair, bleu pour les menuiseries, moulures et appareillages.



VI - 5. LE TISSU DES RIVES DE L'OISE



Côté est du pont Solférino, le quartier est mixte. L'occupation des sols regroupe à la fois un tissu bâti hétéroclite et des terrains non bâties d'utilisations diverses. Le tissu bâti se compose, d'une part, des constructions liées au domaine ferroviaire comprenant des habitations groupées en rez de chaussée plus combles non aménagés situées rue Sarazin, des bâtiments d'activités (entrepôts et bureaux) nécessaires à l'exploitation ferroviaire, et de bâtiments en friche. D'autre part, un tissu bâti assez ancien (années 1950 - 1960) situé le long du chemin de halage regroupe des entrepôts utilisés en surface de vente commerciale, un centre de formation professionnelle, l'acte théâtral et une habitation.



Une opération d'immeuble collectif et un foyer pour les jeunes ont été réalisés récemment (années 1990) dans la partie ouest du chemin de halage, au plus près de la gare et des tissus bâties de Compiègne. Ces deux constructions sont en rez-de-chaussée plus trois étages et d'architecture contemporaine. Il faut noter la présence de trois cuves d'une dizaine de mètres de hauteur sur 10 mètres de diamètre.

Les terrains non urbanisés correspondent à des jardins ouvriers situés au plus près du pont ferroviaire franchissant l'Oise (ancienne ligne Compiègne-Soissons) et à un champ de 5000 m² environ situé plus à l'ouest.



Le chemin de halage est viabilisé jusqu'au centre de formation professionnelle. Il devient ensuite un chemin de terre de 4 mètres d'emprise environ. Aucune protection n'existe côté Oise. En automobile, il n'est pas possible de rejoindre la rue de la Verrière se terminant en impasse au niveau du pont ferroviaire. Ce pont permet en revanche aux piétons et aux cycles de traverser l'Oise pour rejoindre Compiègne. Il est assez fréquenté. Il est également possible (piétons et cycles) de continuer le chemin de halage vers Clairoix.

Rue de la Verrière, les constructions sont également hétéroclites. Elles correspondent à des habitations (milieu du XXème siècle), et aux entrepôts et bureaux de la société de transport collectif. Pour accéder à la RN32 (avenue Raymond Poincaré), il faut traverser le passage à niveau (ligne Paris - St Quentin). Le long de l'avenue Raymond Poincaré, la façade correspond à un mur pour l'essentiel en plaques de béton entre poteaux, et en partie en briques, clôturant le domaine ferroviaire, d'une hauteur de 2 mètres environ.



L'avenir de ce secteur qui présente un intérêt particulier en raison de sa situation (rive de l'Oise ensoleillée) passe par une négociation avec la SNCF qui maîtrise une grande partie du foncier. Il s'agirait d'ouvrir ce quartier vers l'Oise et de définir un programme d'aménagement.

Côté ouest du pont Solférino (quai de l'Ecluse), le quartier est plus «finalisé». Au plus près de Compiègne, le tissu bâti correspond à des entrepôts liés à des activités économiques (secteurs de l'automobile, nautique et pétrolier). Puis, se trouvent des habitations datant du début du XXème siècle présentant une homogénéité architecturale de qualité. Ces maisons en rez-de-chaussée plus un étage ou combles aménagés sont pour la plupart jointives et en retrait de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.



Les façades sont donc précédées d'un jardinet bordé d'une clôture grillagée sur un muret de soubassement de 0,50 mètre de hauteur. Les façades sont en briques rouges ou peintes avec appareillage en pierres, les percements sont plus hauts que larges et alignés sur la verticale entre le rez-de-chaussée et l'étage ou les combles. Les volets sont à deux battants en bois peints, ou à persiennes métalliques peintes. Les portes possèdent généralement une imposte vitrée.

La rue du quai de l'Ecluse est viabilisée jusqu'en limite avec Venette où elle se poursuit par un chemin piéton et cycles. Côté l'Oise, une protection béton a été réalisée le long de la rue.

VI - 6. LE TISSU DES EXTENSIONS RECENTES

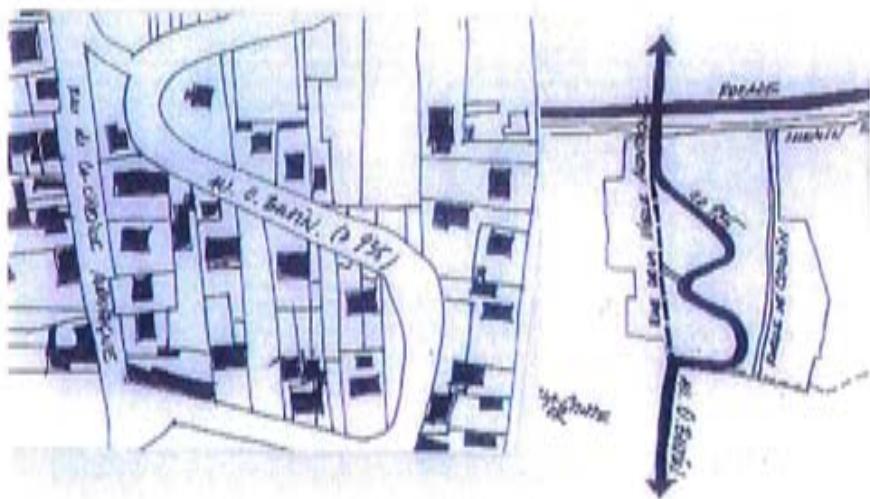


AU DESSUS DE L'ANCIEN BOURG (Vieux Margny)

Tissu urbain - Volumétrie :

Le haut de la rue Octave Butin regroupe un habitat de type pavillonnaire traditionnel réalisé pour l'essentiel dans les années 1960. Le parcellaire régulier est issu d'opérations de lotissement. La construction est au milieu de la parcelle laissant apercevoir la partie jardin et les bâtiments annexes.





Eléments d'architecture :

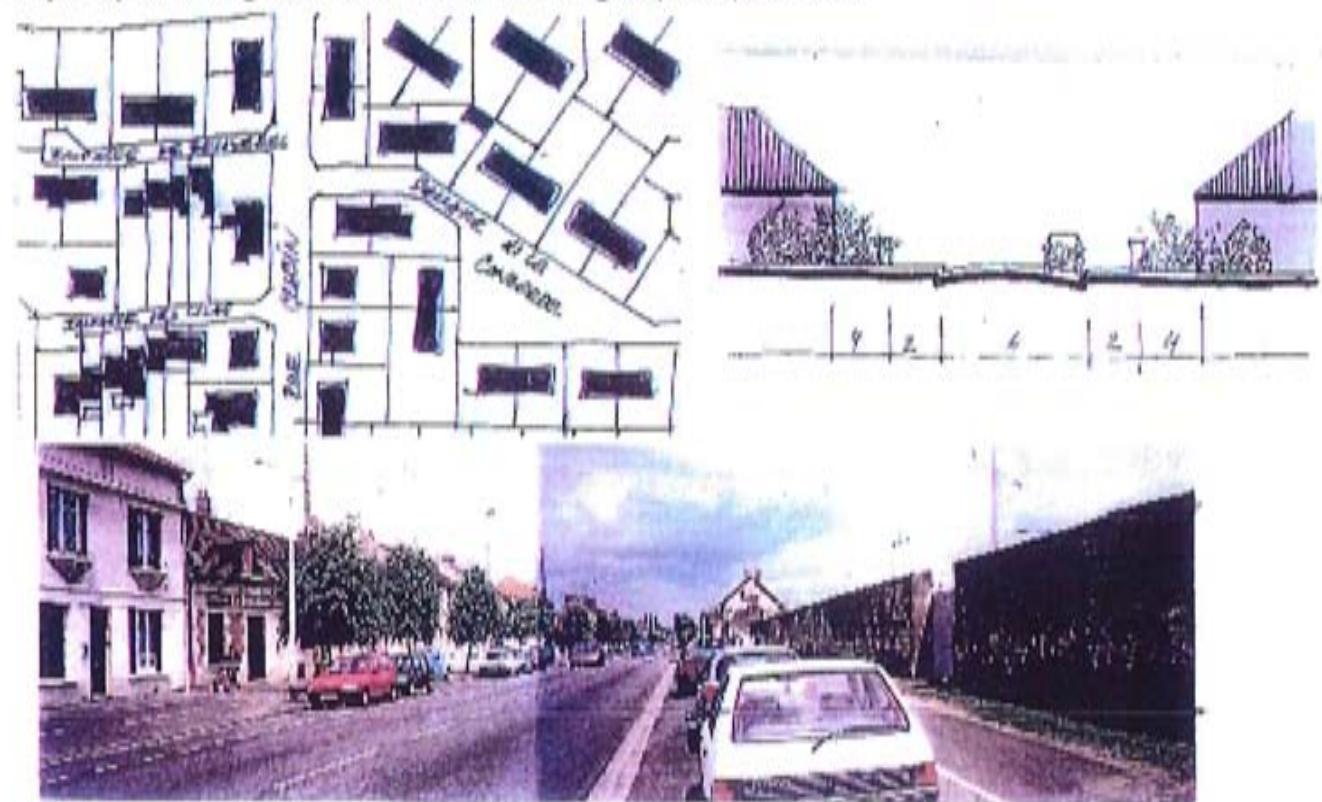
Le matériau utilisé est généralement le parpaing enduit avec des tons sable ou ocre. Les constructions principales sont de forme rectangulaire ou carrée. Les toits sont à deux ou quatre pans. La couverture est en tôle mécanique brune. La hauteur est un rez-de-chaussée plus combles.

Les ouvertures sont plus hautes que larges. Les volets sont roulants ou de type persienne.

«LES ETANGS», AVENUE R. POINCARE

Tissu urbain et volumétrie :

Au nord-est de la commune, des extensions récentes là encore de type pavillonnaire ont été réalisées dans les années 1960 - 1970. Ces lotissements sont desservis par des voies souvent en impasse. Les îlots délimités sont de taille réduite. Les parcelles de forme régulière ont une superficie moyenne de 500 m² avec une façade sur rue de 20 mètres. Sur les parcelles plus étroites (10 à 15 mètres de façade) et allongées, les habitations sont groupées par deux.



Eléments d'architecture :

Le parpaing ou la brique enduit est le matériau le plus fréquent. La toiture généralement à deux pans à 45° est recouverte d'une tôle mécanique rouge ou brune. Les constructions sont en retrait de la rue (5 mètres en moyenne).

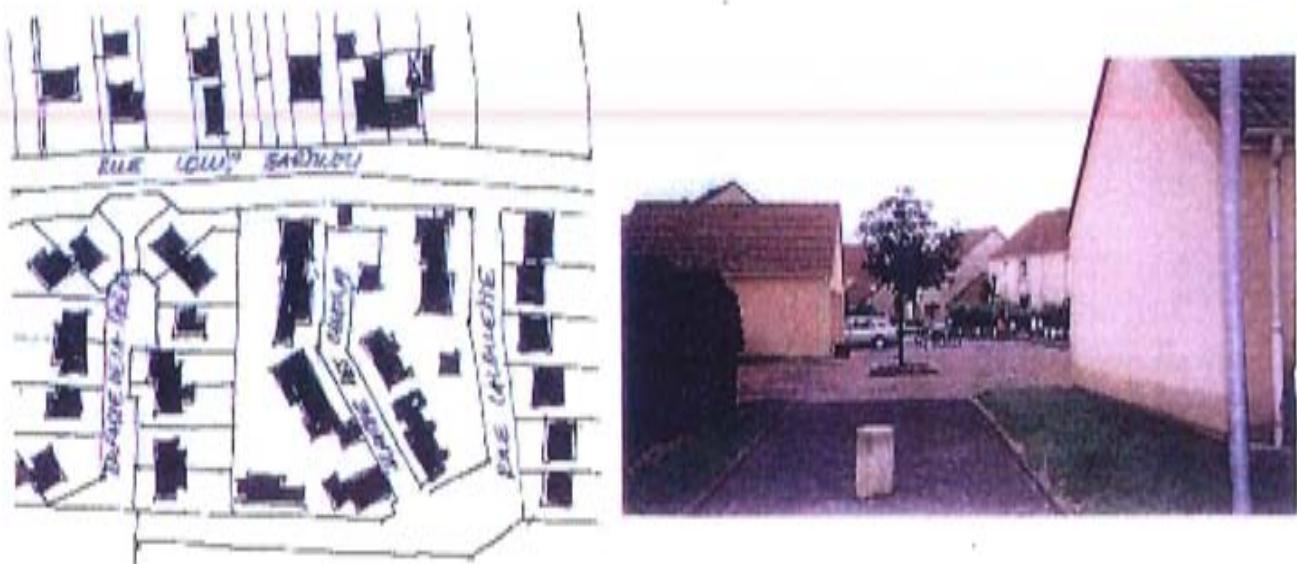
Les clôtures rythment l'espace public. Elles correspondent généralement à un muret bas en parpaings enduits ou cimentés surmontés d'une grille ou d'un grillage doublé d'un filet.

Avenue R. Poincaré, les constructions forment un front bâti en alignement sur la rue. Les caractéristiques des constructions sont plus hétérogènes entre architecture de maison de ville (analogie au descriptif rue J. Jaurès) et architecture de construction traditionnelle (années 1950 - 1960). La rue n'est urbanisée que d'un côté sur la majeure partie de son tracé puisque un mur de pierre ferme le domaine ferroviaire au sud.

«LES VALLEES»

Tissu urbain - Volumétrie :

Il s'agit des quartiers les plus récents, aménagés et équipés ces dix dernières années par la Communauté de Communes. L'habitat est soit de type pavillonnaire pur, maison individuelle en rez-de-chaussée plus combles aménagés implantée sur une parcelle de surface moyenne de 600 m², soit de type individuel groupé en rez-de-chaussée plus un étage et combles non aménagés sur des parcelles de 400 m² en moyenne. Quelques immeubles de logements collectifs de 2 à 4 étages complètent l'urbanisation de ce secteur.



Les voies sont plus étroites que dans les lotissements plus anciens, mais il reste des rues en impasse avec une «raquette» permettant la manœuvre des véhicules. Des cheminements ou des espaces sont aménagés pour les piétons et cycles en dehors de la voirie. Des squares ou aires de jeux publics ont été créés dans les secteurs les plus densément construits.

Eléments d'architecture :

L'architecture des bâtiments est moins oeuvrée que dans les cas précédents. Les parties pleines sont nettement plus importantes que les vides. Les façades sont recouvertes d'un enduit de teinte ocre ou sable sans moulure, ni modénature.

Les toitures d'abris privés d'Abé sur l'horizon bleu ont recouvertes des tuiles traditionnelles de faïence brune. Les ouvertures plus hautes que longues ont des vitrages en verre. Les espaces sont le plus souvent en bois ou peint. Les huisseries sont en PVC blanc ou gris clair. Les volets sont battants.

Les constructions sont en rez-de-chaussée. Les clôtures jouent un rôle important dans la perception globale des quartiers. La plupart d'entre elles sont constituées d'un mur en brique (0,50 mètres de haut) surmonté d'un grillage, ou de bardage en bois ou PVC entre poteaux, pour séparer. Elles sont habilement doublées d'une haie qui contribue à paysager les rues.

VII - LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE ET LE POS ACTUEL

VII - 1. LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le schéma de cohérence territoriale en conformité schéma directeur de la Communauté de communes de la région du Compiègne-Vexin fait l'objet d'une révision approuvée le 23 mai 2000, concernant Margny-lès-Compiègne, les principaux objectifs d'aménagement suivants ont été retenu :

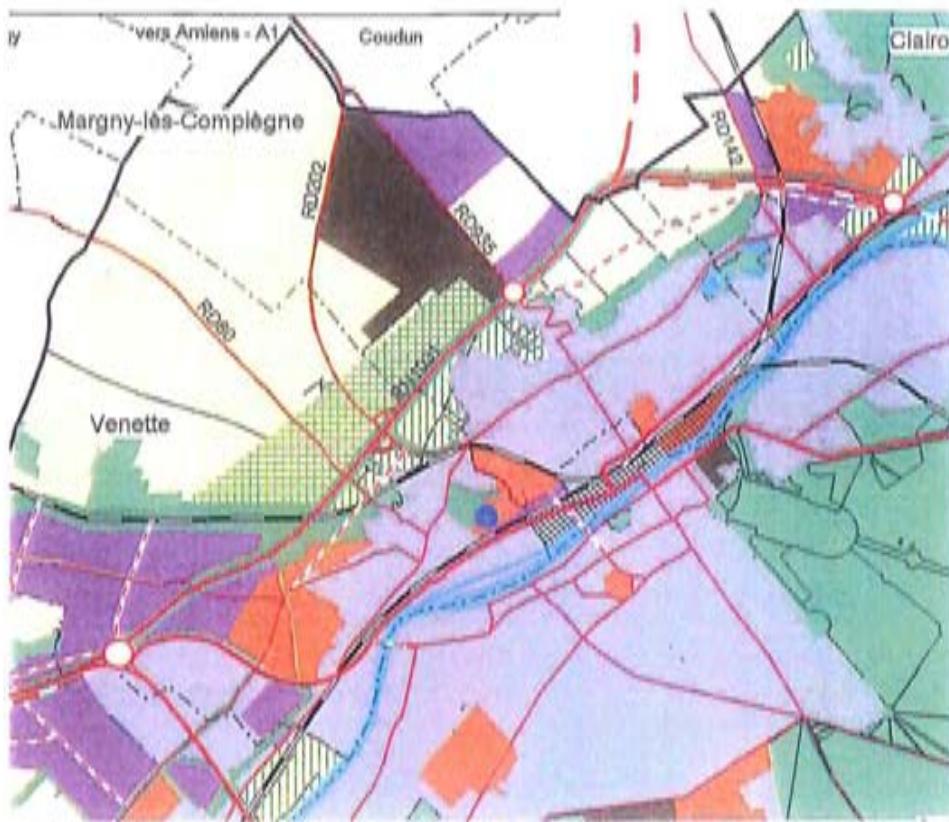
- Conforter le centre ville du Compiègne - Margny-lès-Compiègne en le prolongeant sur le rive droite de l'Oise, et renforçant l'intermodalité.
- Etatiller les liaisons entre la rive droite et la rive gauche de l'Oise par la création d'un nouveau pont urbain (pont du Port à Berneuil) entre Compiègne et la commune rive droite de l'agglomération (Margny/Monello). Ce pont sera prolongé par une nouvelle voie de desserte du quartier de la Prairie, appelée à susciter un trafic latéral à l'agglomération.

Ouvrir à l'urbanisation les plateaux de Margny les Compiègne en deux de la partie nord pour l'extension d'activités économiques à dominante PME/PMI et artisanal en rapport également avec la création du nouvel échangeur RN1081/RN935. Cette urbanisation est projetée entre 2010 et 2020. Une nouvelle voie serait également créée pour relier la RN935 à la RN32 en périphérie de Châteaux puis ensuite vers la RN31 (commune d'Aumont) faisant le bouclage nord-est du contournement de l'agglomération.

Ménager des terrains sur les plateaux nord, en fonction de l'évolution ultérieure des activités du Bâton-Régnier et Billégaud, pour accueillir un nouveau parc d'activités à proximité de l'échangeur RN935/RN1081.

- Renforcer le socle des rives de l'Oise compris entre l'avoue Raymond Poincaré et l'Oise.

Il est, en outre, envisager la construction d'un lac sur le site de la Prairie, le développement du réseau de pistes cyclables en ville, l'organisation d'un espace vert dans l'agglomération (espace pour Margny) et une île ou velouté des aménagements d'agglomération, la création d'un espace vert, réalisée depuis, dans le quartier de la ZAC de la Prairie, l'aménagement d'un espace de sports, de loisirs et de plein air au dessus de la Cité des Cheminots à Margny pour répondre à la demande des espaces verts de proximité sur la commune et sur celle de Vauville.



Destination générale des sols à l'horizon 2010.

Source : Schéma Directeur de la Communauté de Communes de la Région de Compiègne - Mai 2000

Infrastructures de communication	
existant	à créer
voie publique : tronc et accès d'échelle régionale	voie publique : tronc et accès d'échelle locale
voie secondaire : tronc et accès d'échelle locale	voie latérale : desserte
voie latérale	voie ferrée
voie ferrée	échangeur complet
échangeur complet	continuité routière à maintenir

Espaces urbainisés	
urbanisation actuelle et en cours	terroir à restructurer
urbanisation future	

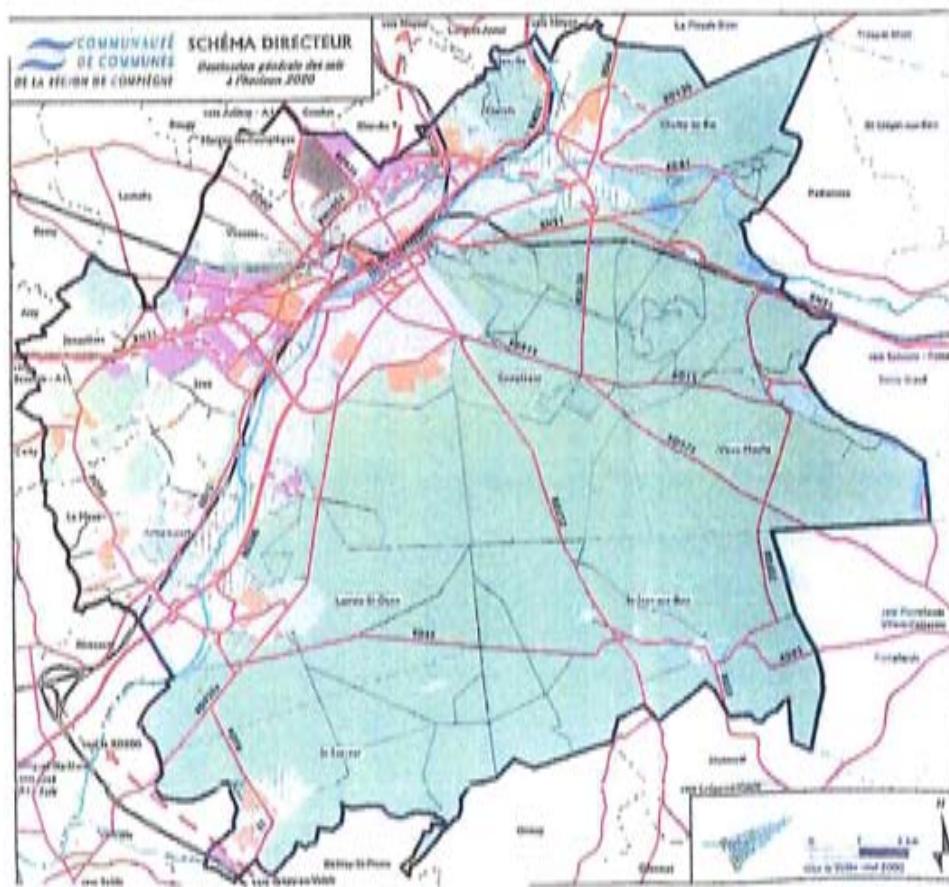
Urbanisation future	
Quartier à densification d'habitat pour accès de facilité aux services et des équipements	
Nouveau parc d'activités	

Équipements	
Emplacement indicatif du lycée	site utilisé

Espaces naturels et agricoles	
Espace naturel agricole ou de faible risque	
Couvert végétal ou plateau d'élevage extensif ou à créer	
Valorisation du grand paysage naturel	
Espace vert et espace naturel de valeur à protéger	
Espace agricole	

— — — Ligne de commune	
— — — Périmètre de la Communauté de Communes de la Région de Compiègne	
+ SDAU approuvé le 09/03/1973	

Destination générale des sols à l'horizon 2020



Infrastructures de communication	
existant	à créer
voie publique : tronc et accès d'échelle régionale	voie publique : tronc et accès d'échelle locale
voie secondaire : tronc et accès d'échelle locale	voie latérale : desserte
voie latérale	voie ferrée
échangeur complet	continuité routière à maintenir

Espaces urbainisés	
urbanisation actuelle et en cours	terroir à restructurer
urbanisation future	

Urbanisation future	
Quartier à densification d'habitat pour accès de facilité aux services et des équipements	
Nouveau parc d'activités	

Équipements	
Emplacement indicatif du lycée	site utilisé

Espaces naturels et agricoles	
Espace naturel agricole ou de faible risque	
Couvert végétal ou plateau d'élevage extensif ou à créer	
Valorisation du grand paysage naturel	
Espace vert et espace naturel de valeur à protéger	
Espace agricole	

— — — Ligne de commune	
— — — Périmètre de la Communauté de Communes de la Région de Compiègne	
+ SDAU approuvé le 09/03/1973	

VII - 2. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S.)

Il a été approuvé en février 1995. Les objectifs d'aménagement retenus se sont référés au schéma directeur (SDAU) de l'aire de Compiègne approuvé le 8 mars 1973. Depuis, ce schéma directeur a été révisé.

Le parti d'aménagement intéressant Margny dans le SDAU de 1973 vise à renforcer la centralité de l'agglomération en la prolongeant sur la rive droite de l'Oise (sur Margny et Venette). Le SDAU préconise une urbanisation dense et animée de Margny, notamment à partir de l'implantation de logements au lieu-dit «La Prairie de Venette» et de la réoccupation de terrains libérables sur Margny (dépôt SNCF, lot à densifier). L'habitat à réaliser est collectif et pavillonnaire. Une urbanisation exclusivement pavillonnaire du coteau est également prévue.

Le SDAU prévoit le désenclavement de Margny par une liaison nouvelle sur la rive gauche de l'Oise, et par une liaison longitudinale reliant la commune à la zone commerciale de Jaux-Venette et à la RN31.

Le parti retenu dans le POS de 1995 s'inscrit dans le cadre de ses orientations d'aménagement concernant la rive droite de l'Oise. La centralité à renforcer se fait à partir de l'existant (le long de la RD935) et est à prolonger vers la prairie de Venette. La zone d'extension correspond à l'urbanisation de la plaine centrale (Prairie de Venette) jusqu'au lieu-dit «Les Vallées», à l'urbanisation dans le secteur du dépôt SNCF, et à une densification le long de la RD935. Quelques modifications du sous-secteur lié à la RN32 sont également envisagées en fonction de la mutation des activités en place. Concernant les équipements, le POS de 1995 prévoit la construction d'un nouveau groupe scolaire et l'aménagement de plateaux d'évolution sportive.

<i>Les orientations de développement</i>	<i>Leur traduction</i>	<i>Degré de réalisation (en 2002)</i>
1. Renforcer la centralité de l'agglomération accompagnée sur la rive droite de l'Oise (Margny et Venette).	<p>Il est prévu de maintenir et de renforcer la centralité actuellement vécue le long de la RD935 (avenue Octave Batte). Elle s'accompagne par le maintien ou la création de services propres à la commune.</p>	R.A.S.
2. Redonner une impulsion au développement de la commune en augmentant les capacités d'accueil par le biais prévisionnel des nouvelles zones d'extension. <i>Il est prévu entre 800 et 1000 logements supplémentaires entre 1995 et 2010, soit environ 2700 habitants en plus.</i>	<p>A court et moyen terme, il est prévu d'urbaniser (accueil de l'habitat et de ses équipements d'accompagnement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le quartier des Vallées (INAa) faisant le lien entre la Prairie de Venette et le centre ville. - La Prairie de Venette (ZAC). - Le quartier des Berdeaux (INAb) en haut du coteau et à l'est de la RD935. - Les Hauts de Margny au lieu-dit "La Cité" inscrit en secteur à plan-masse (UMP1). - Le secteur à plan-masse (UMP2) au lieu-dit "La Ville" visant à restructurer un îlot entre le centre ville et la gare. - Le secteur à plan-masse (UMP3) dont l'objectif est de restructurer et de mettre en valeur les rives de l'Oise à proximité de la gare. <p>Sont un total de 86 hectares (zone INA) et 7 ha pour la partie de la ZAC vouée à l'habitat et aux équipements d'accompagnement. Il est prévu, en outre, 22 ha de zones 2NA (non urbanisée à ce jour).</p>	<p>Réalisé (habitat, équipement)</p> <p>En cours</p> <p>Plan réalisé</p> <p>Réalisé (habitat résidentiel)</p> <p>En cours : ZAC Centre Ville (habitat, commerce, bureau)</p> <p>Réalisé (un immeuble et une résidence pour les jeunes) mais à échelle sur l'ensemble du secteur</p>
3. Revitaliser l'activité économique sur le territoire communal en renforçant les zones existantes et en réalisant deux projets.	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur dit "Espace Sil" venu à des commerces, activités, logements et bureaux (200 emplois projetés). - Secteur au nord de la rocade nord-ouest (zone UH) où il est prévu uniquement des activités économiques (70 à 90 emplois projetés). <p>Sont un total de 5 ha environ s'ajoutant au 18 ha existants (zones UE et UP), et complétée par 1,7 ha sur la ZAC de la Prairie.</p>	<p>Plan réalisé</p> <p>ZAC du Nord Marais</p>
4. Équiper la commune en distinguant les équipements accompagnant la population (au niveau des quartiers) et les équipements desservant une population plus importante.	<p>Sont programmés : groupes scolaires élémentaire (3 classes) et maternelle (3 classes), des équipements sportifs sur la ZAC ; 2 plateaux d'évolution (Vallée et près du collège), un foyer pour jeunes et personnes âgées, une salle des fêtes, une antenne culturelle, une halle gendarmerie (permanence PMSI) et un centre médico-social.</p> <p>Qui est réalisé :</p> <p>Les deux (Zone Venette), une halle des sports (salle polyvalente et salles annexes), le foyer pour les jeunes et le plateau d'évolution (Vallée) sont maintenant utilisés, une maison des associations, une halle gendarmerie (PMI).</p> <p>En cours :</p> <p>une salle des fêtes, 2 plateaux d'évolution, un centre médico-social</p>	

La traduction spécifique du plan d'aménagement est la suivante :

Le secteur de la Prairie de Monetier fait l'objet d'un ZAC en cours de réalisation aujourd'hui (elle est hors PCO). Une autre ZAC (ZAC des Vallées) a été réalisée.

Pour le reste, le découpage en zones du Plan d'Occupation des Sol s'inscrit également dans la disposition des îlots urbains. La zone UA correspond à la zone contrôlée d'habitat, artisanal et tertiaire. Elle comprend la majorité partie des équipements et des commerces. La densité est faible au centre, même si les rues des environs sont bordées de maisons et pavillons.

La zone UB est une zone peu contrôlée dont le caractère voit d'un secteur à l'autre, les conditions sont généralement anarchiques. Impliquées par ordre continu et souvent à l'écartement de la voie, il s'agit des «vieux Moulins» (constructions du type villageoises) le long de la RD13, ainsi qu'un habitat de faible densité (ateliers et ateliers) à l'est du centre ville.

La zone UC rassemble les zones résidentielles, construites par ordre décroissant à vocation principale d'habitat collectif (secteur des Longs Prés).

La zone UD regroupe les zones plus récentes à dominante d'habitat individuel. Elle se situe sur le plateau ainsi que de part et d'autre du secteur central et s'étend entre la D13 et la RN32.

La zone UE correspond à des zones d'activités logistiques situées au nord-est de la gare SNCF, le long de l'avenue Raymond Poincaré ou de la voie ferrée.

La zone UF rassemble les activités et quelques habitations implantées entre l'Orne et la RN32 au sud-ouest de la gare. Le PCO encourage la rénovation des bassins bâties situés au centre de ce quartier.

Sur le plateau, une zone UC couvre tout l'espace de l'agorothème (y compris la ligne de la ligne millefeuille), et une zone UD à vocation d'habitation, d'industrie et d'activités tertiaires, occupant les terrains le long de la RD935.

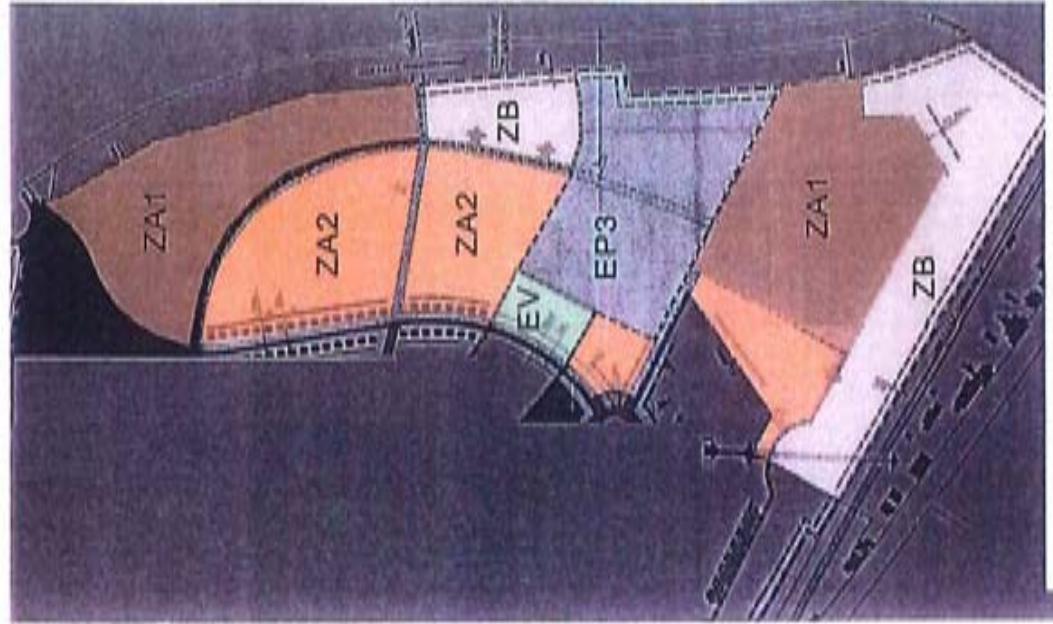
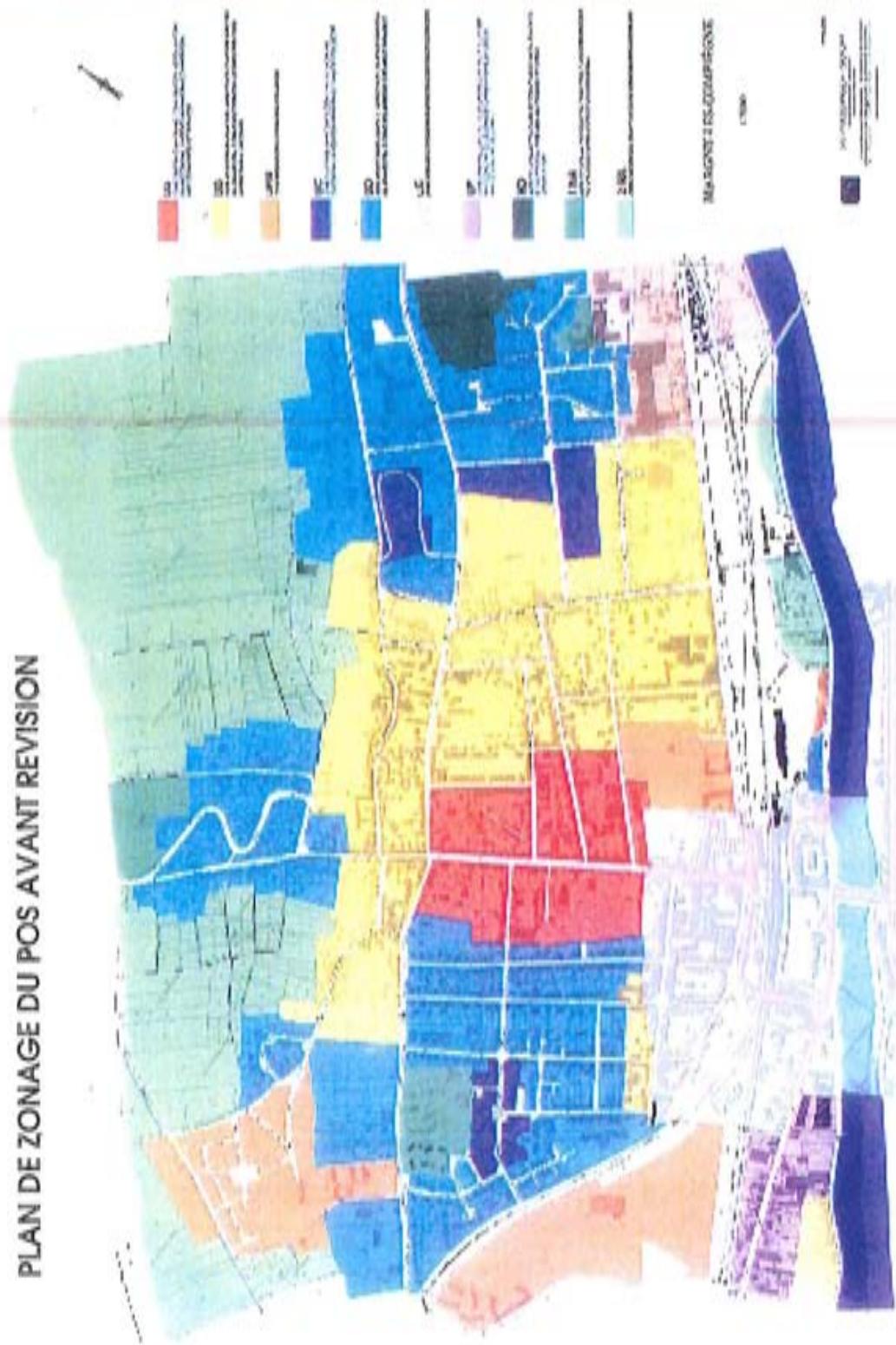
La zone UY est réservée au domaine public ferroviaire. Il s'agit de la voie ferrée et des éboulements. Son emprise est assez importante entre la rue Raymond Poincaré et la rue Lorette et Sercizy. Elle connaît des terrains réservés à l'aménagement du terrain ferroviaire (composé des voies, gares et autres bâtiments d'exploitation) ainsi que des entrepôts et dépôts dont l'avancée est confirmée.

Le PCO connaît également trois zones de plan de masse de première et dernière urbane l'urbanisation des terrains déjà défrichés ou leur défrichement.

La zone NA est affectée à l'accueil d'une urbanisation future. Le secteur urbain est de grande taille et forme un îlot contenant la ZAC de la Prairie et le centre de Montray, et au bout de ce dernier à la sortie du secteur agroalimentaire. Un secteur d'urbanisation à plus forte densité est élaboré sur les terrains des terrains qui peuvent encore non bâties. Un autre est situé au bord de l'Orne à proximité de la gare où une reconstruction urbaine est souhaitée.

La zone NC correspond aux terres agricoles du plateau qui représentent 280 ha, soit 40% du territoire communal. Une zone ND de 3ha a été délimitée pour le secteur des Granges.

PLAN DE ZONAGE DU POS AVANT REVISION



**PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
DE LA ZAC DE LA PRAIRIE**

VIII - LES PRINCIPALES DONNES ADMINISTRATIVES

VIII - 1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire communal est concerné pour plusieurs servitudes d'utilité publique à prendre en compte dans le Plan local d'urbanisme (PLU) à élaborer. Ces servitudes sont détaillées dans le Portail d'information tenu par l'Etat et consultable sur Maitre.

Secteur inondable

Le bras de Morigny est soumis au risque d'inondation du Oise. Le Plan de Prévention des Risques Naturels sur le Bras Complégno Pont Sainte Maxence indique un niveau de 1996. Indiquer les secteurs inondables, notamment les zones rouges devant être reconstruites.

A Morigny, les terrains bordant le chemin de halage et la rive de l'Oise sont en zone rouge. Ces terrains sont inscrits en zone de réaffectation urbaine en PDU. La zone rouge blanche qui les pourvoit de construction sont limitées concernant toute la partie sud-ouest de la commune entre la RD13 et la RN31 jusqu'à la rue du 19 novembre. Au nord est, les terrains sont élevés en zone bleue constructible sans conditions. Au nord de la RD13, les terrains ne sont plus en zone inondable. La création d'un bassin d'expansion des eaux en amont du territoire communal peut modifier les limites du secteur inondable. Il faut donc trouver des règles d'aménagement et d'utilisation du PPR et adopter la réglementation d'urbanisme en conséquence.

Périphérie des regroupements historiques

Sur le territoire communal, lequel des Déperdrix est un monument inscrit depuis le 8 novembre 1999, auquel s'ajoutent plusieurs celliers classés et inscrits, implantés sur Complégno qui englobent des périphéries de protection de 500 mètres qui débordent sur Morigny. Ainsi, les terrains allant entre l'Oise et la rue André Royer, l'extrémité sud de l'avenue Octave Butler, et les terrains situés entre le sud de la ZAC des Iles Prelle et l'Oise sont réservés pour les périphéries des Monuments Historiques. Les permis de construire sont vus par l'Architecte des Bâtiments de France. La ligne de l'avenue Raymond Poincaré, la périphérie de protection a été modifiée par proposition du Service Départemental de l'Architecture des domaines de l'Office de Protection Modifiée est joint au dossier PLU).

Domicile ferroviaire

Des servitudes relatives aux chemins de fer peuvent s'appliquer au territoire du domicile ferroviaire. Leur emprise est limitée à une quarantaine de mètres, y compris les voies.

La SNCF domine, par ailleurs, à être consultée pour les permis de construire ou l'assentiment préalable sur des terrains jouxtant le pôle ferroviaire. Une réflexion communale avec la SNCF est d'autre casse.

Captage eau potable

Le captage d'eau potable (DUP du 31 mai 1985) situé au lieu dit des Villas (à côté des réservoirs) inclut des périphéries de protection avec des servitudes plus ou moins étendues sur l'utilisation et l'occupation des sols, selon la proximité du point de captage, de manière à éviter toutes pollutions de nature à porter atteinte à la qualité des eaux. Des permis de la zone RPA «les Bassinages» trouvent dans le périmètre rapporté au ce captage. Il existe également partie du secteur NDU à

L'implantation d'un poste d'cellule de type PME/PMI projeté dans le schéma directeur, se trouve dans la périphérie délogée du complexe.

Nouvelles occupations

Le territoire communal est traversé par plusieurs infrastructures de transport longue distance et ensembles établis. Le seul pont (lignes Châtillon-Mont) est de catégorie 1 et franchit une hauteur de 300 mètres de part et d'autre de l'infrastructure (soit un effet par le bas). Cette hauteur est de 200 mètres de part et d'autre de la RN1031 (voie de catégorie 2), et est de 100 mètres de part et d'autre de la RD202, de la RD935, de la RN81 et de la RN32 (voie de catégorie 3).

De ce fait, à l'exception du secteur situé au nord est de la RD935 et aux abords de la RD13, le quart teloté du secteur urbain est concerné par les dispositifs relativement à l'habitation périphérique. Le règlement du P.A.U. devra en faire compte selon le principe suivant : les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'exploitation, les bâtiments de service, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolément périphérique minimum contre les bruits extérieurs.

Régulation ciblée

Le présentement des Périmètres cibles sur le plateau inclut des structures périphériques qui concernent l'ensemble du territoire communal. Elles interdisent notamment de créer des obstacles de nature à constituer un danger pour les circulations ciblées ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de la sécurité globale dans l'intérêt de la navigation aérienne.

Transports, radio, électriques

Les quartiers périphériques du territoire communal se trouvent dans un ou plusieurs faisceaux horizontaux ou dans une zone de protection de station hertzienne entraînant des perturbations quand à l'installation du matériau susceptible de perturber les réceptions radioélectriques.

Chemin de halage

Une servitude de halage et de marchepied subsiste sur le rive de l'Oise. Elle appartient notamment au plan de zonage des eaux ou des zones bordières de la rivière.

Possége de lignes électriques

La ligne ciblée à haute tension 225 KV (Complégny - Mont) traverse le territoire communal d'ouest en est. Elle est doublée par la ligne 63 KV (Complégny - Déviation Penplorval Longueil). Un peu plus au sud, à la limite du secteur aggloméré, se trouve la ligne 63 KV (Complégny - Mont). Ces trois installations de transport d'énergie électrique limitent les possibilités d'utiliser et d'occuper les terrains de ces fusées de la ligne.

L'évolution du territoire aux abords du plateau est gérée par le présentement de ces lignes qui perturbent également la paysage.

Passage de canalisation de gaz

Un conduit de Ø 150 du sud au nord, et trois conduits (Ø200, Ø300, Ø100) dans le sens est ouest, traversent le territoire communal, en dehors du secteur aggloméré, sur le plateau (en limite avec les communes de Beugy et Coudun). Elles créent une servitude de libre passage et d'accès.

Stockage souterrain de gaz

Le périmètre de production relatif au stockage souterrain de gaz dans les formations naturelles, situé à Gournay-sur-Aronde, offre l'extrémité nord du territoire communal. Une servitude visant à encadrer l'assouplissement est posée. Le P.L.U. devra préciser que «tout travail dans le sous-sol du périmètre de stockage et du périmètre de protection excédant une profondeur de 300 mètres qui ne serait pas entrepris par Gaz de France devra faire l'objet d'une autorisation préalable du commissaire de la République de département de l'Oise».

VIII - 2. LES INFORMATIONS JUGÉES UTILES

Le Porter à Connnaissance (PAC) fourni par l'Etat et consultable en Mairie, apporte les informations jugées utiles dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. du Margny-lès-Compiègne.

Risque de coulées de boues

La commune est sensible à l'érosion et aux coulées de boues. A cet effet, quatre arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris : le 24/12/1992, le 8/09/1994, le 6/02/1995 et le 11/06/1997. Les talwegs présentant des risques de coulées de boues sont repérés sur le plan ci-contre. La Lyonnaise des Eaux a réalisé un schéma directeur du risque des eaux pluviales en décembre 1999, proposant un ensemble d'aménagements à réaliser de manière à réduire les débordements importants en période de forte pluviométrie.

Zones de contraintes archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie signale la présence de sites archéologiques majeurs situés dans la vallée de l'Oise (entre la RN32 prolongée par la RN31 et l'Oise). Les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la loi qui prévoit notamment l'obligation de déclaration immédiate de toute découverte fortuite susceptible de présenter un intérêt archéologique. (Loi du 17.01.2001 relative à l'archéologie préventive; article R111-3.2, décret n°86-192 du 5.02.1986)

Présence de câbles souterrains

Sous la RD13 et la RD202, passent en domaine public des câbles souterrains gérés par France Télécom.

Les autres informations jugées utiles (paysage, habitat, infrastructures, économie) citées dans le Porter à Connnaissance sont abordées dans leur thème respectif développé dans ce rapport.

Projet de canal à grand gabarit Seine-Nord Europe

Le territoire communal est concerné par le projet de canal à grand gabarit Seine Nord Europe dans sa partie traversée par l'Oise.

VIII - 3. AUTRES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

Entrées du contournement Ouest dont la croissoise

La RN32, la RN1031 ainsi que les RD202 et RD935 sont classées routes à grande circulation.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme précise qu'en dehors des objectifs urbains des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cinq mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations (cas de la RN1031) ou dans la zone du code de la voirie routière, et de vingt-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (cas de la RD202 et RD935). La RN32 étant totalement en secteur urbainisé, les bordures qui la bordent ne sont pas concernées par cette disposition.

L'article L.111-1-4 ne s'applique ni aux bâtiments agricoles, ni aux équipements et installations nécessaires aux réseaux d'infrastructure routière, ni à l'éclairage, la signalisation ou l'ameublement des constructions existantes.

Une étude "entrée de ville" figure au chapitre du dossier P.L.U. pour lever les dispositions du Paragraphe L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur certains parties du territoire communal.

IX - BILAN ET ENJEUX

MARGNY-LES-COMPIEGNE, UNE VILLE-CENTRE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Les enjeux :

Conforter et gérer la position de Margny-les-Compiègne qui est porte de l'agglomération par la RD925 et la RN32, et est aussi point prononcé de la continuité d'agglomération.

• Nécessité d'avoir un centre d'agglomération incluant Margny contre sachant que c'il est situé entre les grands infrastructures routières (A1/route) et la ville contre, il est séparé des établissements de la voie ferrée, l'Oise et de toute la partie de Compiègne.

• Réinventer l'Oise et la voie ferrée.

Développer depuis l'A1 et la route le centre d'agglomération sans bloquer Margny et Venette.

SITE ET PAYSAGE

Les enjeux :

• Est d'harmoniser jusqu'au quartiers des franges de la ville, le fonctionnement des franges et non d'isoler (transition entre l'espace urbain et l'espace naturel).

• Le plateau joue bien un rôle essentiel entre le secteur urbain et l'espace naturel du plateau, il pourra être renforcé et mis en valeur.

Le réseau vert et secteur urbain est peu dense, et pourra être renforcé.

Le rapport à l'eau est difficile et nécessite d'être mis en évidence.

• Reconquérir les rives de l'Oise comme véritable paysage structurant.

INFRASTRUCTURES ET TRANSPORTS

Les enjeux :

Définir un projet intercommunal sur les îlots de ponts et la périphérie de la gare.

• Définir un fonctionnement des îlots urbains nouveaux qui sont l'avant de l'agglomération pour la liaison vers le futur point d'avancée du dossier ferroviaire pour la voie de Valois.

• Réinventer ou développer et aux périphéries du RER (dont ALIGNE) comme un moyen de structuration.

Définir les conditions de développement du quartier des îlots de l'Oise situés au sud du quartier ferroviaire, et détailler un programme d'aménagement.

Définir l'avancée des îlots et du quartier de l'Oise, un particulier élément du quartier nord qui reste à conquérir.

• Création d'un maillage piéton et cycliste, à l'échelle de la commune s'intégrant dans le réseau d'une échelle intercommunale, d'un point de vue fonctionnel, des échanges entre personnes et mobilité (vélo) pourront être améliorés dans le cadre d'agglomération (échelon de centre d'activité) et un lien des quartiers vers le centre. Pour les circuits de promenade, un cheminement balisé le long des bords de canal et vers le village et le long de l'Oise seraient à améliorer.

• Atteindre sur les difficultés de stationnement qui pourraient devenir un réel problème dans les années à venir compte tenu de la tendance à l'urbanisation des périphéries des métropoles.

Répondre aux besoins en stationnement en rapport avec le développement du centre ville, et pour les usagers de la gare.

Prolonger, dans un projet intercommunal, la réaménagement de la RN32 jusqu'à la RN81 du mésange à temps une étape en amont, celle-ci est le long du territoire de la rive Ouest du bassin et aux emprises de l'île au long de laquelle passe.

- Confirmer ou compléter cette liste d'espaces publics majeurs ou d'enjeux qui pourront faire l'objet d'un traitement particulier,
- Définir le type de traitement à envisager en regard des besoins urbains rencontrés et des actions et des investissements à engager.

LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

Les enjeux :

Faire perdre l'avantage Margny contre la centralité d'agglomération, ce qui implique l'implantation d'équipements intercommunaux, voire régional, et le développement d'un quartier commerçant attractif avec une bonne desserte (HC, stationnement).

éviter une concurrence avec Comblain et Montrouge. Préserver une complémentarité (trouver des spécificités ?). L'utilisation des cartes d'équipements peut être optimisée en les renforçant avec les équipements existants dans les communes riveraines.

- Définir la possibilité aux acteurs existants de se développer sans pour autant engager de lutte pour l'aménagement naturel et humain.

Intégrer dans le P.L.U. les orientations du schéma directeur en matière d'implantation économique.

Inventer pour le secteur des activités des métiers, très sensible par son impact, un lieu urbain assurant une transition entre les usages et les plateaux.

Préserver les perspectives de développement de l'agriculture comme activité économique, dans le respect des équilibres et des ressources naturelles.

- Maintenir un équilibre entre l'offre d'emploi sur la commune et ses environs immédiats, et le nombre d'habitants.

Réécrire le plan de mise à disposition industriel du Parc R. Poincaré et sa mutation (aujourd'hui expulsé depuis 10 ans).

- Constituer des pôles d'activités à l'ouest et sur les rives de l'Oise pour répondre aux nouveaux besoins.

Revaloriser la complémentarité entre ces pôles, et organiser leur équilibre depuis les différents quartiers qui composent la commune.

POPULATION ET LOGEMENT

Les enjeux :

- Fixer un taux de croissance annuel moyen pour les 15 ans à venir (équivalent à l'option de prévalence du schéma directeur et des évolutions constatées entre 1990 et 1999 sur les 3 communes de l'agglomération) constante.

Réécrire les dispositifs fonciers et les possibilités de densification du lieu urbain permettant d'atteindre l'hypothèse de développement urbain, en intégrant les nécessaires veilles architecturales et le rôle joué par le marché privé.

- Maitriser une répartition équilibrée des terrains d'agos pour limiter la tendance au délocalisement de la population, en tenant compte de la situation critique du marché de l'immobilier qui permet l'exploitation de journées ménages.

Intégrer dans les futurs opérations de logement, une part importante pour les petits ménages (1 ou 2 personnes) qui s'installent et qui habite la commune.

Encourager les créations d'emplois sur le territoire et maintenir le ratio emploi/actifs/citoyens entre 10 et 12% le territoire à voir Margny devenir une commune soucieuse principalement de l'habitat.

- Maintenir une part importante de petits logements (1 à 3 pièces) dans les opérations de construction à venir pour répondre aux demandes.
- Gardiner le seuil de 20% des logements en locatif social des ménages à respecter les dispositions de la loi SRU, notamment au regard de l'évolution de l'emploi du territoire des logements.

CHAPITRE 2

**LE PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Marigny-lès-Complèges établit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121 I du code de l'environnement, les orientations d'aménagement et d'urbanisme relatives pour le territoire, notamment en vue de favoriser la transition écologique et de préserver la qualité architecturale et environnementale. Le schéma d'aménagement dans le chapitre précédent constitue le fond sur lequel les orientations d'aménagement et d'urbanisme est élaborée.

Par ailleurs, Marigny-lès-Complèges est situé à moins de 15 km de la périphérie d'un agglomérations de plus de 80 000 habitants (Complèges) dont l'un Schirmeck du Grand-Est. Territoire où cohabite Schirmeck Directeur, le territoire comprenant trois zones pour nouvelles ou principales (de la cohérence territoriale article L.122 II du code de l'urbanisme). En revanche, les dispositions du PLU devront être compatibles avec les orientations de l'un Schirmeck du Grand-Est et territoire où cohabite Schirmeck Directeur.

I. LE DOCUMENT SOUMIS A CONCERTATION

I.1 LE CONTENU DU DOCUMENT

VOIR VOLIN N°2 DEUXIÈME PLAT

I.2 ORGANISATION DE LA CONCERTATION

Le PADD a été présenté au conseil municipal lors de sa réunion du 2 novembre 2003, puis fait l'objet d'un débat lors de la séance du 24 mars 2004. Il a été présenté et fait l'objet d'un débat au conseil communautaire lors de sa séance du 16 avril 2004. Il a été soumis à la concertation du public. Cette concertation a eu lieu pendant toute la durée des études.

Une exposition publique ponctuelle a porté sur plusieurs formulaires ou courrier sont tenus dans les locaux de la Mairie de Marigny-lès-Complèges. Cette exposition regroupe sur 6 formulaires courrier formulaires, cinq un formulaire rappelant les présentes et l'objectif d'un PLU, 3 formulaires de diagnostic (écoconseil et orientation d'aménagement ; introduction, but et portées ; définition sociale d'aménagement), 1 formulaire rassemblant les enjeux et les orientations d'aménagement proposées à l'échelle du territoire communal, et 1 formulaire présentant les enjeux et les orientations d'aménagement proposées à l'échelle du secteur englobé.

Une publication des principales dispositions du PADD a été réalisée dans le Journal Municipal "Le Marignello", du mois de mai 2004. Une réunion publique a été organisée le 5 novembre 2004 à Marigny-lès-Complèges.

En outre, le Portail à l'aménagement a été mis en place de concertation. Un registre a été ouvert afin de donner aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les orientations présentées. Cette concertation a permis à la municipalité d'informer les habitants sur le projet et à pointe aux habitants des faits proposés, des suggestions des observateurs.

Une réunion publique du conseil communautaire faisant le bilan de la concertation a été prévue au moment du rapport du projet de PLU.

II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune reposent sur une approche quantitative (rythme de développement urbain) et sur des options qualitatives visant à améliorer la fonctionnalité de la ville dans l'agglomération, à favoriser les diverses fonctions urbaines, à une utilisation économique et équilibrée des espaces naturels et urbains, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages. Elles respectent les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale ouvert au public le 1er juillet 2008.

Depuis le début du plan PADD, les orientations d'aménagement proposées et élaborées au conseil municipal et au conseil communautaire, établies en groupes de travail avec les services et les partenaires publics associés, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

* Paysage :

Un paysage de plateau vallonné implique un projet paysager pour les franges et sur le plateau en cherchant à constituer une transition végétale entre les îlots d'île tournés vers la vallée et le paysage ouvert du plateau. Dans le secteur vallonné, la reconquête des rives de l'Orbe est privilégiée par un déconstrayement des quaiillons et par des opérations visant à la réhabilitation ou la revitalisation du lit majeur. En outre du collet à l'Orbe, les îles en plaine et les vallées reculées sont un moyen de créer des "cavités vertes" au sein de l'agglomération urbaine. Telle la périphérie boisée de la commune mêle une attente particulière du fait de la diversité des styles architecturaux et des formes urbaines instillées.

* Environnement :

Anticiper sur les risques futurs ou technologiques possibles en mettant en œuvre les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PDR) de l'Orbe pour une traduction réglementaire concrète et de plus favoriser la vie des quartiers consolidés par l'implantation effectuée en concertant des contraintes ou des aménagements.

* Habitat :

Alors que l'objectif démographique prévu, basé sur un taux de croissance annuel moyen 1999-2015 autour de 1% exigeant à une population d'environ 8 700 habitants en 2015. Ce scénario respecte les orientations du Schéma Directeur préconisant la renforcement de l'agglomération centrale. Veiller à conserver une diversité de logements (taille et catégories) de manière à développer une répartition équilibrée des fonctions d'âges et respecter les dispositions législatives sur les habitudes urbaines et sociales.

* Equipements :

Participer de façon active à la définition de l'agglomération par l'acquisition d'équipements et vocations intercommunales venant renforcer les fonctionnalités proposées sur les nouveaux sites de développement identifiés en lien avec les opérations en cours (ZAC d'Aménagement Contrôlé) ou prévues (3^e plan).

L'ensemble des nouveaux équipements visés également à l'équilibrer leur répartition à Pachville constitue, en portant notamment l'effort dans les quartiers ouest qui a nécessité cette mobilisation des élus locaux résidents du territoire. Il s'agit également à terme d'atténuer l'effet de capture entre les deux villes du Complégno et de Morgny, inclus par la demande ferroviaire.

* Economie :

Soutenir le développement économique dans le secteur métropolitain en favorisant un particulier la mixité des fonctions urbaines dans les quartiers exigeants qui a vu la périurbanisation ou transformation). Inclure les orientations du schéma directeur dans une logique intégrationnelle d'activités économiques en faisant la possibilité de réaliser les zones du plateau (Muid Moret et Le Roche). Généraliser enfin à Pachville quelques zones prévues sur le territoire communal qui sont totalement ou non réservées des espaces équipés et bâties.

* Déplacement et circulations :

Intégrer dans le fonctionnement urbain de Morgny et de la continuité d'agglomération le projet du 3^e pont et de décentralisation des accès des axes de l'Oise. L'axe de l'axe RN31 - RN32, une liaison urbaine aboutissant à Pachville et l'agglomération permettant d'accéder au centre et au pôle ferroviaire notamment. Réaliser un véritable aménagement des espaces publics en cohérence avec l'ensemble, mettre en évidence les charnières plurielles permettant de relier les quartiers entre eux et d'améliorer leur accessibilité, faciliter les conditions de desserte en transport en commun à la future organisation des déplacements, créer des possibilités de stationnement en lieu droit de l'Oise pour répondre aux besoins identifiés par le renforcement de la continuité d'agglomération.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont consulté 616 citoyens et usagers. C'est pour à Pachville le sens de la continuité communale, et d'autre part à Pachville est souhaité agglomérée.

II.1 L'APPROCHE QUANTITATIVE

II.1.1 La population

Morgny les Complégno connaît une croissance rapide de sa population depuis une dizaine d'années. Ceux croissements démographiques résultent d'un apport intégrallement d'aller avec les grands espaces et l'urbanisation résidentielle.

La communauté souhaite poursuivre cette croissance pour respecter les orientations du schéma directeur visant à renforcer l'agglomération montoise, tout en offrant pour un rythme un peu moins soutenu. En effet, il s'agit de fixer un objectif démographique en rapport avec l'évolution prévisible et tenir compte des possibilités d'extension de l'urbanisation dans les autres communes, plus particulièrement celles du secteur métropolitain créé entre les villes et le territoire. L'objectif démographique doit également permettre la bon fonctionnement des équipements collectifs.

Plusieurs scénarios ont été ainsi étudiés (Rappel : le taux de variation annuel moyen entre 1990 et 1999 est de 1,62%).

Scénario 1 : Poursuite de la croissance au rythme moyen (1990-1999)				
	1990	1999	2003	2015
Évolution sur 30 ans	5 601	6 603	6 603	6 603

Scénario 2 : Croissance analogue à celle observée sur une longue période (1968-1999)				
	1968	1999	2003	2015
Évolution sur 15 ans	5 600	7 500	7 500	7 500

Les croissances de la population sur la période longue (1968-1999) et sur la période récente (1990-2003) sont fort différentes : la croissance est faible jusqu'au début des années 90 et forte depuis. Chacune d'elle a fait l'objet d'un scénario pour la période 1999 - 2015. L'hypothèse du Schéma Directeur se base sur un gain de 20000 habitants entre 1990 et 2020 à l'échelle des 3 communes formant l'agglomération centrale (Compiègne, Margny, Venette), permettant d'atteindre 70000 habitants. Ce gain se traduit par un rythme de croissance annuel moyen de 1,13%. Cette hypothèse a fait l'objet d'un troisième scénario. Les scénarios ont pris comme base la population recensée en 2003, soit environ 7 500 habitants.

Scénario 1 : Poursuite de la croissance au rythme moyen (1990-1999)

1990	Taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999	2003	2015
5 600	1,62%	6 603	7 500	7 500

Scénario 2 : Croissance analogue à celle observée sur une longue période (1968-1999)

1968	Taux d'évol. annuel moyen 68/99	1999	2003	2015
5 601	0,48%	6 603	7 500	8 100

Scénario 3 : Allonger le croissance prévu par le Schéma Directeur (/000 habitants en 2020 sur l'actualisation continue)

1990	Année moyen 90/99	1999		2003	2010	2015	2020	
6600	0,60%	6700		6800	1%	6900	1%	6900

Le premier scénario proposerait un taux d'accroissement de 0,6% observé sur la période 1990 - 1999, soit un gain de population de 2 300 habitants impliquant la poursuite de la réflexion d'opérations d'aménagement sur le territoire communal.

Le second proposerait de ramener le taux observé sur la période longue (0,50%), soit un gain de 600 habitants impliquant un fort ralentissement du taux d'accroissement du solde migratoire devant éventuellement naître sur la période 2003 - 2015. L'apport démographique résultant démplirait du mouvement naturel.

L'hypothèse retenue de l'assemblée communale est celle sur une population de 6900 habitants en 2015. Celui-ci traduit par un taux de variation annuel moyen de 1% qui respecte les orientations du schéma directeur et inclut un ralentissement du rythme des croissements des Mornay-lès-Compteigne sur les 10 prochaines années, afin également d'intégrer les conséquences liées au croissement récent.

Selon cette hypothèse, de 2003 à 2015, le nombre d'habitants va plus ceci soit à 1300, soit environ 100 habitants supplémentaires par an en moyenne. Le solde naturel sur la commune est un peu (0,7%). Dans l'hypothèse où le mouvement naturel se stabilisera autour de 0,65% par an (soit un peu moins que sur la période 1990 - 1999), l'allongement des horizons entraîne entre 1990 et 2003, pour atteindre un taux de variation annuel moyen de 1% permettant de compter 8 800 habitants en 2015, le solde migratoire moyen devra être de 0,30%, soit le tiers de la croissance résultante du solde migratoire.

II.1.2 Les besoins en logements

Il reste quelques terrains libres de construction utilisés ou sous le secteur aggloméré, plus probablement le long des voies suffisamment densifiées par les réseaux et entre deux terrains déjà construits, où quelques îlots pourraient faire l'objet d'une densification. Le stock de logements vacants et de résidences secondières va quantifier leur rôle important dans la réalisation des meilleures solutions principales pour l'amélioration du cadre de vie existant.

Suivant le nombre de nouveaux ménages estimés par le scénario des croissements futurs, et en tenant compte du phénomène de densification des ménages (en rapportant la tendance observée entre 1990 et 1999), les besoins théoriques en nouveaux logements sont estimés à 750 unités entre 1999 et 2015. Un tableau de ces besoins a déjà été réalisé sur les opérations en cours (AC).

Le rythme moyen annuel des créations de logements est alors de 50 logements sur la période 1999 - 2015 contre 72 logements observés sur la période 1990 - 1999.

Dans cette hypothèse, le nombre de résidences principales serait de 3/87. Le nombre de logements sociaux à créer aurait été 77 pour respecter les dispositions sur la mixité sociale et urbaine (20% du parc correspondant à des logements sociaux).

Les surfaces disponibles sur les 2 ZAC (sauf 8 hectares) peuvent être vendus ou grevés par le GIC ou les propriétaires qui réalisent les achats et restructurations sur les rives de l'Orge sur environ 8 hectares. Au regard de la densité moyenne observée sur les ensembles, et même dans l'hypothèse d'un renouvellement de la densité sur les quartiers à reconstruire, les disponibilités foncières à court terme ne permettent pas d'atteindre le nombre de logements à réaliser pour atteindre l'objectif démographique recherché.

Ainsi, d'autres terrains devront être trouvés à renouvellement urbain dans le bassin urbain existant (par mutation du usage des sols, par déclassification de l'habitat, en particulier sur les friches industrielles), reconstruction des terrains autour du pôle de 3ème port, et à plus long terme (après 2010), la réflexion sur la densité de la partie est des secteurs potentiels pour coproduire habitat/activités sur lieu d'une opération anticipée. Même ceux-ci doivent suivre les orientations du schéma directeur.

II.1.3 Les résaux divers et la défense incendie

Les capacités actuelles du réseau d'eau potable et du réseau d'électricité permettent d'assurer la consommation des futurs habitants. Des renforcements ponctuels du réseau électrique pourront être envisagé.

Le réseau d'assainissement collectif dessert l'ensemble des constructions situées dans le secteur aggloméré. Les capacités de la station intercommunale (110 000 équivalents habitants) répond largement aux demandes effectuées. En revanche, les sections d'assainissement délimitées sur le plateau devront être équipées par le réseau d'assainissement. Les conduites existantes qui desservent le bassin militaire sont à prolonger et à renforcer.

Le réseau de départs incendie est suffisant dans les limites actuelles du secteur aggloméré. Les réalisations de nouvelles constructions ne nécessiteront pas un exercice de capacité, dès lors que ces constructions ne seront pas situées sur des terrains trop éloignés d'un poste ou d'une bouchette incendie, ou dès lors qu'un même terrain ne sera pas divisé en un nombre de lots trop important pour rapport à la capacité de la bouchette ou du poste incendie de trouver dans le secteur. En revanche, l'aménagement et l'urbanisation des nouveaux secteurs de plateau nécessitera nécessairement de nouvelles capacités de départs (postes).

II.1.4 Les besoins et projets en équipements

Le développement de la commune et le renforcement de sa position au cœur de l'agglomération entraînent par la réalisation de nouveaux équipements publics. La récente implantation sur la commune d'un halo des sports sur la Z.A.C. de la Prairie est une première étape. D'autres opérations sont envisagées dans les années à venir.

Toutefois, Mairie des Communes dépend déjà d'une forte quantité d'équipements collectifs répondant convenablement aux besoins des habitants. Un rapport avec le

développement de l'agglomération contrôlé, de nouveaux équipements pourront être aménagés ou particulier dans les secteurs particulièrement bien desservis par les réseaux. Il rester donc peu difficile d'espacer particulier à l'ensemble des nouveaux équipements sur les communes actuelles toutefois que les îles à recouvrir sur les rives du POIS seraient propices à l'implantation de nouveaux équipements suivant les bonnes échelles existantes d'une certaine taille renforcée par le nouveau plan de circulation régional du projet de 3^e plan.

II.1.5 Les besoins et projets pour les activités économiques

En matière d'activités économiques, la commune de Marigny-lès-Cormeilles ne compte pas de véritable zone d'activités. Les activités économiques reposent sur des activités artisanales, commerciales, de services ou de bureaux classifiées sur l'ensemble du territoire communal.

La recherche d'un équilibre emploi/habitat est préconisée à l'échelle de la Communauté de Communes. Pour ce but, il a été délimité un schéma directeur de la Région de Cormeilles, deux nouvelles zones d'activités sur le plateau de Marigny-Cormeilles à l'horizon 2010, et une sur le village est à l'horizon 2020. Ces zones sont comprises dans le PLU, pour répondre aux besoins à l'échelle de l'agglomérant tout en permettant à Marigny de se doter de véritable sites d'activités. La zone du Muel Merlet est particulièrement intéressante pour développer des activités légères de type artisanal ou petit et moyen entrepris. Son aménagement est prévu à court terme.

La zone de la Roche à Picard de tous secteurs habilités pour les unités plus importantes tout en veillant à une petite insertion dans le site du fait d'un paysage largement ouvert du plateau cérééal.

Il convient également de prendre en compte le départ du 2^{ème} Régiment d'infanterie dont qui pourrait engendrer de nouvelles disponibilités foncières sur le plateau. En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation dans cette partie de la commune (y compris le hameau de la Roche) est prévu sur zone d'activités à l'horizon 2020 pour le schéma directeur) et à l'horizon de ces périodes multiples foncières afin d'offrir une opportunité économique dans le secteur et respecter l'équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels ou ruraux.

Par ailleurs, au sein du pôle métropole agglo nord voici principalement à l'abord, Marigny-lès-Cormeilles dispose d'activités artisanales, de services ou de bureaux qui participent à la diversité des fonctions urbaines présentes sur le territoire. Il convient de ne pas oublier à leur développement, si le terrains de nouvelles. Les zones urbaines étant délimitées en fonction du programme et proposant une réglementation favorisant les immeubles basseurs. Pour l'activité agricole, les zones boisées cultivées à l'abordure du secteur agglo nord est la zone agricole. Il en est de même pour la siège d'exploitation implanté sur l'île nord du pôle métropole agglo nord, ce qui lui laisse des possibilités de développement.

II.2 LES OBJECTIFS QUALITATIFS

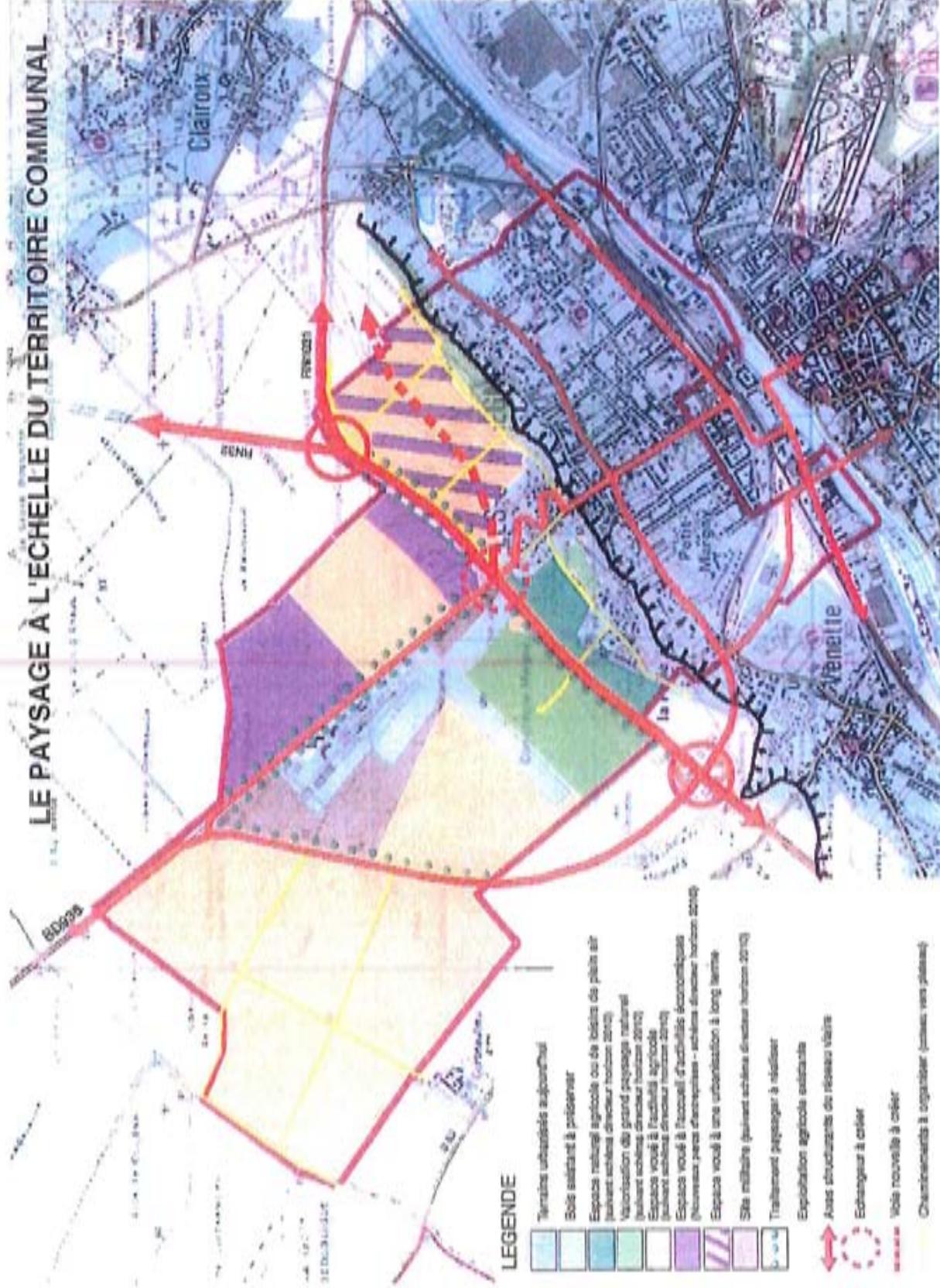
L'approche qualitatifs prédictoires est à compléter aux considérations et aux exigences qualitatifs de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'agglomération. Cela concerne l'ensemble du territoire communal : les lieux bâties existants, les secteurs d'urbanisation et les milieux naturels.

Cette double perspective qui constitue le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a permis de délimiter le plan de découpage des zones, le règlement et les annexes du dossier PLU.

II.2.1 A l'échelle du territoire communal

La création d'une répartition équilibrée entre le milieu naturel - le plateau agricole pour l'essentiel, les espaces boisés et la rupture des pentes vers la vallée de l'Oise - et la vallée urbaine constitue l'objectif qualité principal.

- * La présence de la base militaire et de l'aérodrome sur le plateau agricole et la nécessité effective dans le Schéma Directeur d'installer les nouveaux sites d'activités dégagent sur le plateau ont conduit à créer une île complémentaire, située à l'entrée de la ville, afin d'examiner les possibilités d'insertion paysagère sur le plateau des dépendances urbaines existantes à requalifier ou à créer, situées de part et d'autre de la ligne de crête correspondant à la route de Montlouis (RD 936). Des couvertures ont été imaginées et classées en zone A ou N, selon l'enjeu paysager, l'un d'eux vers le Nord Est correspondant à la sorcellure de dégagement des pistes de l'aérodrome.
 - * Au-delà du territoire constitué pour le RD 202, le territoire communal est classé en zone A à vocations agricoles. Au Nord Ouest de la rocade, les secteurs sopraviles agricoles ont été classés pour une large part en zone N, une partie en zone A étant réservé aux installations agricoles autour des bâtiments d'activité existants, quel effet de générer la proximité de l'exploitation.
 - * Au Sud Est de la rocade, juste au-dessus de la ligne de rupture de pente, le plan de zonage confirme les orientations générales d'aménagement du PADD et définit une zone NL de sensibilité paysagère à vocations de loisirs de plein air et de sports ; et pour le plus long terme une zone ZAD (ZUS nul), plus à l'Est vers Chaloy dont la vocation mixte activité - habitat et le territoire paysager seront définis lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.
- Ces deux zones s'appuient sur les bâtiments et leurs extensions classés en ERG (espaces Bâtie Châtaignay et sur les terrains et potagers cultivés en zone urbaine à protéger en fin de l'article I.123.1.9 du Code de l'Urbanisme).
- * Des aménagements sont réservés (ER2, 3, 4), afin de permettre le bouclier le médiocre et le continu des sorties communales des Grottes d'Or à Chaloy et d'offrir des axes piétons vers la vallée, depuis le hameau du Cotot, conformément aux orientations du PADD et intégrer les prévues.



II.2.2. A l'échelle du secteur aggloméré

Le secteur aggloméré qui est l'occupation des ZAC ou en cours de des zones à reconstruire et à réhabiliter situées entre les voies ferrées et l'Oise, occupe le territoire du territoire communautaire qui s'étend sur vingt-trois communes dont plusieurs au cœur de zones déjà très espacées彼此 ou un déport de paysages à préfigurer. Par ailleurs, le territoire définit une bande constructible à partie de la limite d'empêche des tués de façon à préserver les espaces d'îlots verts qui constituent des espaces de respiration au sein du territoire.

Enfin, afin d'éviter une densification trop forte et surtout une urbanisation des secteurs urbains, le territoire prévoit la limitation des emprises bâties et des surfaces d'espaces verts malinclus.

* Le PADD identifie les principales capacités publiques hautes structurent à préfigurer. Il s'agit d'abord des entrées de ville à baliser et :

- L'avenue Octave-Billy favorise un fonctionnement qualitatif réparti en deux séquences principales :
 - . Les parties haute et basse qui donnent du plaisir et fraîcheur en suivant le pointe fort du rebord à fait l'objet d'une étude d'aménagement paysager et de sécurité dont les principes seront mis en œuvre,
 - . La seconde partie du carrefour avec la RD13, enclavant voie reliant les villages de la vallée, offre un point de départ à jusqu'à la limite communale avec Compiègne (rué d'Amiens) - soit environ 300 mètres dans la zone 30, privilégiant les circulations piétonnes, cyclistes et les transports en commun afin de participer à la création de l'espace de contrôle d'agglomération entre l'hôtel de Ville de Margny et l'hôtel de Ville de Compiègne. Cet axe qui inclut la gare située sur le territoire de Compiègne nécessite une meilleure desserte de celle-ci depuis Margny (échanges douces, transports en commun, stationnement) et une meilleure desserte.
- La requalification de l'avenue Octave-Billy inclut la création d'un réseau de voies parallèles, intégrées en continu, à voie unique et recouvert de stationnement. Une voie nouvelle dans la ZAC contre ville sera qualifiée et équilibrée à cet effet et prolongée (RN n° 3) jusqu'à la rue Molière (nouvelle rue créée dans la ZAC Contre-Ville parallèle à l'avenue Raymond Poincaré (voie plus massive et rapide)).
- L'avenue Raymond Poincaré (RN 32), entrée de ville depuis Noyon constitue avec la RN 31, en droit du Pont SNCF, l'axe interdépartemental Ouest - Nord-Est parallèle à l'Oise et à la voie ferrée périphérique de l'agglomération compiègneoise. Sa requalification est déjà réalisée dans sa partie RN 32 ; elle est partie intégrante du projet d'aménagement du île de Pont à venir et offre de la ZAC des Prés. La requalification des îles urbaines périphériques à vocation d'entrepôts ou liées avec le projet du 3ème Petit port reposera sur la création d'une nouvelle île périphérique dans Margny, au niveau du nouveau quartier des Prés, depuis le rive gauche de l'Oise.

MISE EN VALEUR DU PAYSAGE A L'ECHELLE DU SECTEUR AGGLOMERÉ

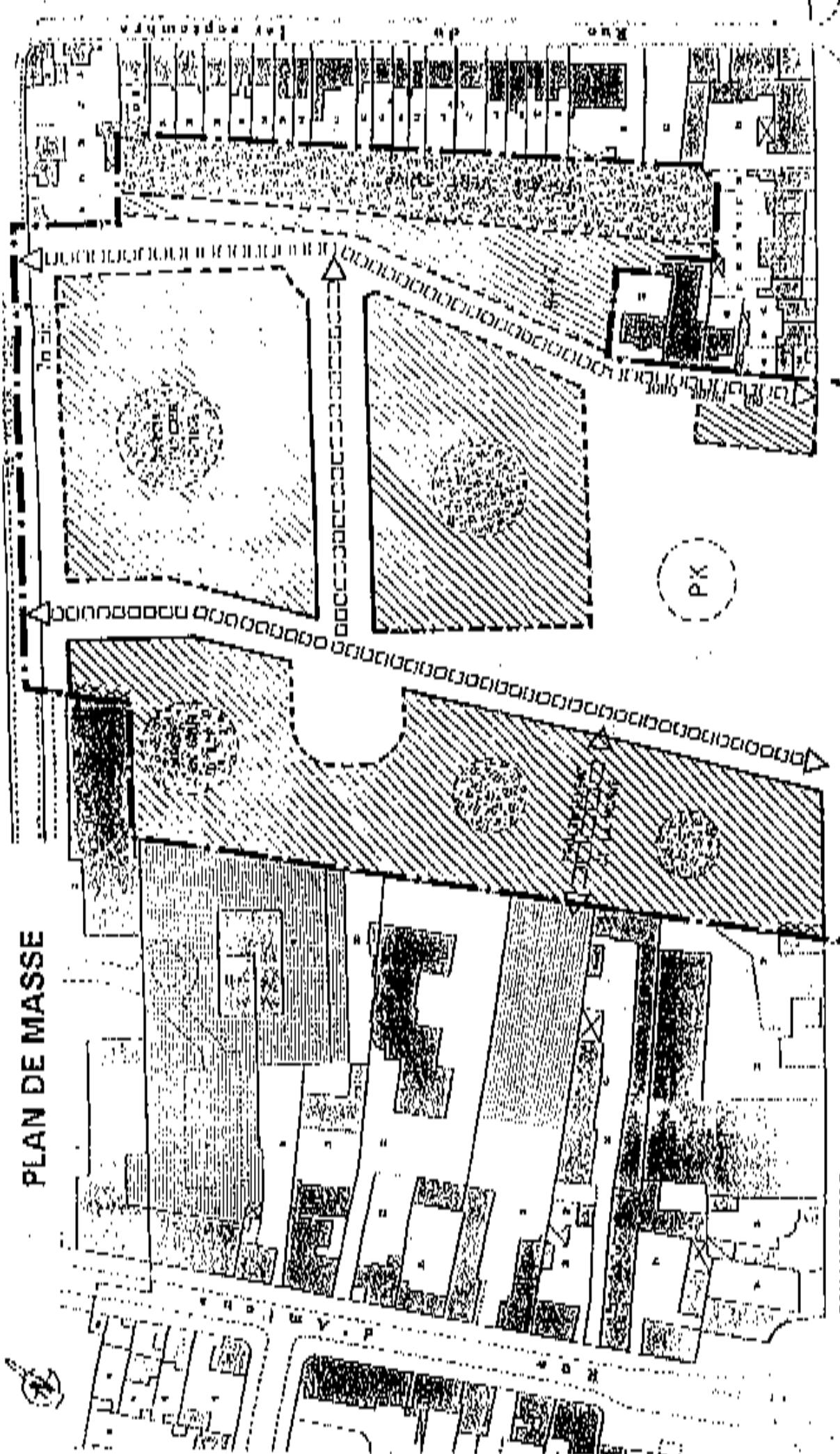


- | | | | |
|---|-------------------------------|--|--|
| | Secteurs boisés à préserver | ■ | Cônes de vue à préserver |
| | Secteurs d'urbanisation (ZAC) | ■ | Cheminement piéton existant |
| | Secteurs à restructurer | ■ | Cheminement piéton existant à renforcer |
| | Polarités identifiées | ■ | Cheminement piéton à créer sur le domaine public |
| → | Réseau viaire existant | ■ | Cheminement piéton à créer sur le domaine privé |
| | Voie ferrée | | |

PRINCIPE DE CIRCULATION PROPOSE POUR LE CENTRE VILLE



PLAN DE MASSE



UNITE D'HOLOGASTATION DES CONSTRUCTIONS
L'UNITÉ D'HOLOGASTATION DES CONSTRUCTIONS EST SEPTEMBRE
TYPE DE CONSTRUCTION
ALIMENTATION DES CONSTRUCTIONS à respecter
ACCÈS EN 200 X 200
L'UNITE D'HOLOGASTATION DES CONSTRUCTIONS EST SEPTEMBRE
DÉCIDE

UNITE D'HOLOGASTATION DES CONSTRUCTIONS

L'UNITÉ D'HOLOGASTATION DES CONSTRUCTIONS EST SEPTEMBRE

TYPE DE CONSTRUCTION

ALIMENTATION DES CONSTRUCTIONS à respecter

ACCÈS EN 200 X 200

L'UNITE D'HOLOGASTATION DES CONSTRUCTIONS EST SEPTEMBRE
DÉCIDE

SYNTHÈSE URBANISTIQUE

Enfin, la reconquête du territoire du POBz (Aire des Rives du Périgord, chaine du Bugue, sud du Poëtus) et du quartier situé entre cette île et le flanc sud-ouest constitue un objectif fort du PAOB, et un objectif stratégique complexe face à leur situation, un exercice d'agglomération, à proximité de la gare et de l'agglomération. Consciente de la projets, elle « les rives du POBz », ont été classée en zone ZAIIb à vocations « habitat » et « village » et « dépendances ». Leur aménagement nécessitera d'abord l'identification de leur compatibilité qui pourra considérer en un partenariat avec les rues de la Verrerie puis la RN32. Une réflexion globale est à mener sur les rapports de la reconquête des deux rives devant que les propriétés foncières appartenant en grande partie à la SNCF avec lesquelles il faudra travailler en concertation. En outre, le caractère incontestable de ce secteur implique également d'édifier les projets d'aménagement pour les plus augmenter les îles.

II.2.3 Le zonage et la forme urbaine

- Le distinguo du territoire et popula de redoyer les différentes morphologies urbaines de la paroisse et de la commune. Le zonage du plan est défini par le territoire urbain ayant l'occupation du sol.

Ainsi, a été identifié une zone UV correspondant à l'ancien village et représenté par des caractères urbains simples et archéologiques (voies pluviales, érosions, bâti à l'échelle), se trouvant plutôt au sud du plateau de la vallée, vallées étroites, ruraux, et dominante des plateaux ou des mégalots). Le règlement insta à la protection et à la préservation des caractéristiques.

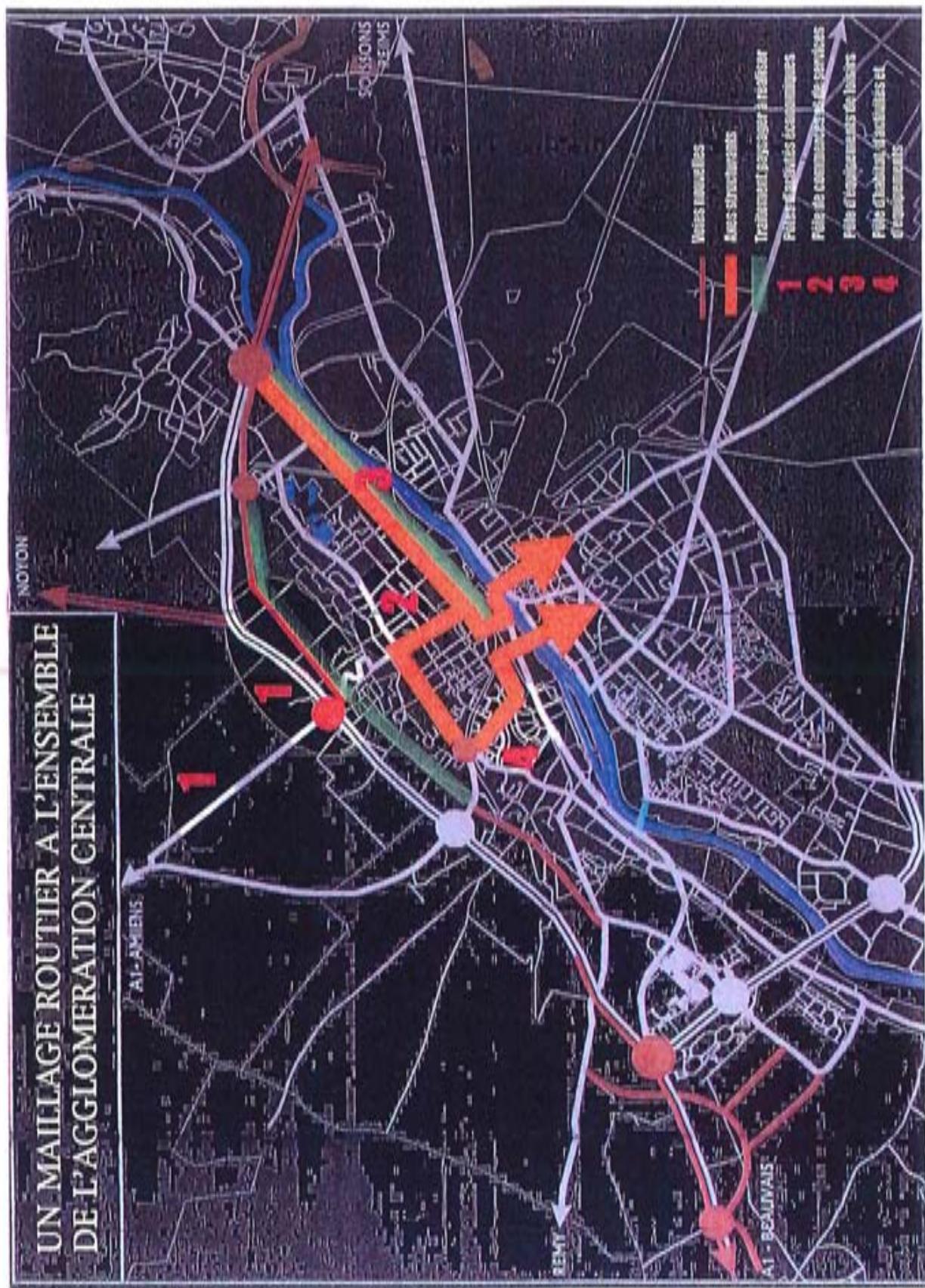
Ont également été repérés comme zone à vocations « patrimoniale », les ensembles très contrastés et extrahistoriques situés à part de l'au-delà du centre : Côte Sud Est mesurant des caractères enracinés jusqu'à l'avenir de leurs habitants à dominante bâtie. Côte Nord Est, mesurant en revanche des caractères sur rue avec jardins urbains, à dominante bâtie également.

Ces deux secteurs ont été réunis en une seule zone UC dont le règlement, comme pour la zone UV, a pour objectif la conservation de la mixité en valeur des caractères urbains, archéologiques et paysagers de ces secteurs.

Un plus grand espace libéré et des possibilités de densification et de transformation du territoire sont offerts dans le centre ville (Zone UR) ; dans les quartiers plus résidentiels périurbains et collodiffs (Zone UD), et bien sûr dans les secteurs à restructurer (Zone UR) qui dans la zone UR mixte habite-t-il, un plan maillé en ordre de ville pour la RN32. Il importe cependant que les évolutions du territoire concluent à sa régularisation et à sa structuration, ce qui suppose l'existence d'études pré-opérationnelles, comme c'est le cas pour les ZAC.

- Un autre objectif consiste à modeler et à encourager la mixité des fonctions urbaines en sein des îles habitées afin d'avoir que la ville ne devienne une norme où la vocation résidentielle serait trop dominante.

UN MAILLAGE ROUTIER A L'ENSEMBLE DE L'AGGLOMERATION CENTRALE



DES POLARITES A CONNECTER ENTRE ELLES



Aujourd'hui, la commune dispose d'une structure fonctionnelle où des services tels que l'Aménagement du territoire et son fonctionnement et de sa performance. Le fonctionnement de la communauté est également prévu par le schéma directeur qui induit par la construction et l'aménagement d'un véritable continuum entre les deux villes de Châlons-en-Champagne et de Montigny-en-Ostrevent face à la rupture induite par le voie ferrée et l'Oise. L'aménagement d'Orbec est intéressant car Montigny-en-Ostrevent a fait faire un véritable sens au cœur du quartier de Beugny.

Le projet d'aménagement et de développement durable encourage la mutualisation des voies et réseaux de la commune, et visé à ne pas contraindre le bon fonctionnement des établissements tout en offrant la possibilité d'en créer de nouveaux. Ainsi, le règlement d'urbanisme applique aux zones urbaines toutes les possibilités de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc. dans lesquels ces établissements ne seront pas des nuisances ou des gênes pour la population résidente.

Pour autant, les enjeux des fonctions doivent être accompagnés d'un mixte social afin de maintenir un équilibre des fonctions d'agos et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des établissements existants. La gestion de l'apport à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes possibles. Le marché privée aura un rôle de régulateur en matière de grands logements mitiaux sur les communes, tandis que l'autorisation publique portera davantage sur des logements de petits tailles (2 à 3 pièces) ou 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 couple.

II.2.4 La prise en compte des risques naturels

La prise en compte des risques naturels est également un objectif majeur du PLU. En effet, les autorités compétentes risques naturels engendrent des prescriptions spécifiques sur le plan et dans le règlement : les risques d'inondation et les risques d'écoulement.

Pour les risques d'inondations ont été créés des seuils qui reprennent les secteurs bleus, rouge bleu, et rouge du PPR. Les dispositions réglementaires des secteurs contribuent également intégralement au règlement des zones concernées. Une charte technique du règlement du PLU et du règlement du PPR pour répondre à l'érosion et peser plus les préoccupations sur les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols particulièrement.

Pour les risques d'écoulement liés aux crues et/ou tasseaux de débit connus, une ligne de crue de 10 mètres pour toute construction est reportée sur le plan à 1/2000 (planche 3c) afin de prévenir tout risque d'écoulement sur des bâtiments.

III. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les premières parties (capitales) de ce document met en évidence les particularités physiques et les contraintes environnementales intéressant la commune. Les orientations d'aménagement présentées ci-dessous à l'échelle du territoire communal et à l'échelle du secteur aggloméré sont être dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. On peut rappeler :

Le type ou compte de la nature du sol et sous-sol des risques qui y sont liés.

Un bonne partie du territoire communal (partie urbaine) de Margny-lès-Compiègne se situe dans la vallée de l'Oise, caractérisée par son risque d'inondation. Un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) Compiègne-Pont-Sainte-Maxence a été adopté le 29 novembre 1996. Ce document constitue une nouvelle étape publique du Plan Local d'Urbanisme. Il figure un annexe 6° du dossier.

Le PPRI comporte un zonage qui distingue 4 types de zones. La zone "rouge" connaît les terrains extrêmement exposés, où il préserve de l'urbanisation pour maintenir les champs d'expansion des eaux. La zone "rouge/bleue" emploie les terrains vulnérables au fil des inondations, mais où les enjeux d'aménagement urbain sont tels qu'ils justifient des dispositions particulières. La zone "bleue" correspond aux terrains exposés à des risques mineurs que dans les deux zones précédentes. La zone "blanche" est sans risque probable, où pour laquelle le risque est jugé exceptionnel, sa probabilité d'occurrence et les dommages éventuels étant extrêmement faibles.

Le plan d'aménagement des zones du PLU de Margny-lès-Compiègne et le règlement sur l'aménagement intègrent pleinement les dispositions du PPRI. En effet, chacune des zones du secteur détermine au plan un caractère d'un indice ("z" zone rouge, "b" zone rouge/bleue, "b" zone bleue) indiquant la présence et le degré du risque d'inondation correspondant au principe de zonage du PPRI. Le règlement de chacune des zones du secteur offre donc un certain nombre de règles pour assurer les occupations et les utilisations du sol pouvant être enfreintes par ce référentiel au règlement du PPRI. Il convient de noter que l'ensemble des secteurs figurant sur zone rouge du PPRI restent non constructibles au PLU (sauf sur des îlots, bordés immédiatement par l'Oise).

Le seul îlot de Margny-lès-Compiègne dont développé entre le plan d'aménagement et le fond de vallée. Les points hauts du territoire connaissent se trouvent au nord et correspondent au plateau ou grande partie versée à Pauvillers (côtes), il empêche de reculer les risques d'écoulement de l'eau sur l'îlot de ruissellement au niveau des marais de l'agglomération. L'îlot sur l'assèchement résultant dans le cadre des dispositions de la loi sur l'eau projette un certain nombre d'aménagements visant à une bonne gestion des eaux de ruissellement à l'échelle du territoire communal. La création de bassins d'orage par la collectivité d'aménagement réservé est prévu au PLU, afin de mettre en œuvre cette gestion des eaux.

L'ordre des terrains non bâtie concerne par les problèmes immobiliers et réglementaires de production des îlots au rang de l'eau potable ou inscrits sur zone naturelle à vocation unique ou de cours d'eau ou de bois de plain air, limitant l'implantation de constructions ou installations qui pourraient porter atteinte à la qualité de l'eau. C'est un moyen de protéger les ressources en eau.

Certaines parties du coteau ont fait l'objet d'une exploitation en carrières. Des terrains aujourd'hui bâlis se situent suffisamment proches des fronts de talus pour être soumis à des risques de chutes de pierres. Dans ces secteurs, il est instauré un recul minimal de 10 mètres par rapport aux fronts de talus afin d'éviter tout risque d'affondrement sur des constructions.

Le maintien de la diversité des paysages

Le territoire de Margny-lès-Compiègne ne présente pas une très grande variété paysagère. Il est urbanisé pour un peu moins de la moitié de sa superficie totale. Il se caractérise par trois ensembles majeurs présentant pour chacune d'elles des caractéristiques paysagères particulières. En effet, le secteur de la vallée est urbanisé dans sa totalité. Le paysage correspond ici aux parcs et jardins privés et publics, ainsi qu'au tracéement des espaces publics (avenue plantée par exemple). Le parc de l'Hôtel de Ville donne un aspect paysager de première importance à cet ensemble aggloméré. C'est pourquoi il est inscrit comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. L'objectif est d'assurer sa pérennité en tant qu'espace public majeur à dominante végétale.

En outre, afin d'inciter à renforcer la présence du végétal dans le secteur bâti, l'article 13 des différents zones urbaines délimitées au plan préconise la préservation des plantations existantes de qualité et la réalisation d'un tracéement paysager des parties de terrain restant libres de construction. Dans les zones où la densité du bâti reste assez faible, au moins 40% de la surface totale seront occupés par des plantations (jardins d'agrément, pelouse, arbres, etc.). Les aires de stationnement créées lors d'une opération de logements ou d'activités devront compter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans le secteur aggloméré, la diversité des paysages se traduit également par la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti. Effectivement, différents types architecturaux sont clairement identifiables à Margny. Le découpage en zones du territoire communal en a tenu compte en s'accompagnant d'une réglementation adaptée (formes, gabarit, matériaux, couleurs, etc.) des constructions.

Le coteau en partie urbanisée joue un rôle fondamental dans la perception du paysage de la commune et de l'agglomération centrale. Il constitue la transition végétale entre le secteur bâti de la vallée et le plateau agricole du paysage largement ouvert. Les bois ou bosquets situés en dehors des zones urbaines sont inscrits en espace bâti classé de manière à garantir leur pérennité. Le parc public créé près de la rue des Gouttes d'Or est inscrit comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme afin de préserver la pérennité de cette trame végétale à mi coteau. Les fonds de jardin en grande partie bâtie, et remontant sur ce coteau sont inscrits en terrains cultivés à protéger en zones urbaines suivant l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, les préservant de toute urbanisation pouvant perturber la perception globale de ce coteau. Le haut du coteau dans sa partie ouest est voué à une utilisation de type espace de sports et de loisirs de plein air largement paysager limitant là encore une urbanisation trop dense venant remettre en cause cette transition entre urbain et naturel. Le haut du coteau dans sa partie est maintenu dans l'immédiat en zone non constructible lui permettant de conserver son aspect agricole.

Enfin, le plateau présente un paysage largement ouvert où, en dehors des parties déjà urbanisées, les champs de grande culture occupent l'espace. Ce secteur do-

plateau tient un rôle important à l'échelle de l'agglomération puisqu'il constitue une transition paysagère entre les buttes boisées de Jaux et des communes plus à l'ouest, et les collines boisées du Noyonnais dont le mont Gonelon forme une limite naturelle bien visible. C'est dans cette optique qui s'intégrera toute nouvelle occupation et utilisation des sols sur le plateau. Il s'agira également d'utiliser le végétal comme un élément signalant l'entrée dans l'agglomération et donc le changement de paysage.

La valorisation du point de vue sur le grand paysage

La configuration du territoire communal de Margny-lès-Compiègne s'étirant de la vallée du plateau laisse ouverte de larges perspectives sur l'agglomération compliégnole et au-delà vers la forêt domaniale. Ces perspectives sont particulièrement visibles depuis le plateau.

Les orientations du P.L.U. prévoient la mise en valeur de ce panorama sur la région de Compiègne par l'amélioration et la création des cheminements le long du coteau pour aboutir à une promenade des colons reliant aux autres promenades existantes à l'échelle de l'agglomération notamment depuis la vallée.

L'espace agricole

L'espace agricole se compose exclusivement de terrains destinés à la grande culture (céréales, betteraves) de type champs ouverts. Ils sont inscrits en zone agricole autorisant toute nouvelle implantation de bâtiment lié ou nécessaire à l'activité agricole. Ceux-ci devront cependant s'insérer convenablement dans le paysage.

L'exploitation restante qui rassemble les bâtiments pour le matériel, le stockage et l'habitat, située sur le rebord du plateau est inscrite en zone A du PLU, permettant un développement sans contrainte majeure. La zone A représente 188 hectares auxquels s'ajoutent 44 hectares de la zone N du plateau demeurant à vocation agricole, et au moins dans l'immédiat les 56 hectares du haut de coteau actuellement en cultures.

La question de l'assainissement et de la desserte en eau potable

La commune dispose d'un réseau d'assainissement qui dessert la totalité des constructions agglomérées et est raccordée à la station d'épuration intercommunale ayant une capacité de 110 000 équivalents/habitants suffisante au regard des perspectives de développement de la commune et de l'agglomération. Le règlement oblige au raccordement au réseau existant pour toutes nouvelles constructions implantées dans le secteur aggloméré. Il demande également que les activités recevant du public, développées en dehors du secteur aggloméré, respectent les normes en vigueur en matière d'assainissement, mais aussi de desserte en eau potable et de défense incendie. L'assainissement autonome y est donc toléré suivant les dispositions de l'étude de schéma d'assainissement conformément à la loi sur l'Eau.

En dehors du secteur aggloméré, pourra être tolérée une desserte par forage ou captage sous réserve d'une déclaration et d'un contrôle par les services de la DDAIS, uniquement pour les installations autorisées et nécessitant la présence de l'eau potable.

Le plan qui comporte des rubriques ou de la gare occidentales par cordons défensifs.

Le N1031, le N31, le N32, le D938 et le D902 incluent un périmètre de vulnérabilité de 100 mètres sur la totalité de la traversée du territoire. Le Vieux pont inclut un périmètre périphérique sur 300 mètres dans la totalité de la traversée. Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'exploitation, de service, de salles, ainsi que les bâtiments d'habitation à caractère touristique doivent se conformer aux prescriptions de la loi 92-1424 du 31 décembre 1992 et de ses textes subsequents relatives à l'assiette des bâtiments contre les bruits de l'activité nocturne. Ces secteurs de vulnérabilité concernés sont repris dans le plan d'aménagement n°2. En outre, le règlement demande que toutes nouvelles activités créées dans les secteurs balisés n'incluent pas de vulnérables (bruit, poussière, odeur, fumée, rues) (population, etc.) pour l'environnement naturel et humain.

Dans les zones d'activités futures, en cas où une activité ou une installation autorisée engendrerait un problème de protection inclus par un risque technologique, tout élément compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction. De la sorte, ce type d'activités ne viendrait pas créer une partie des terrains existants.

Les terrains servis à accueillir des équipements sportifs et culturels ont été déterminés de telle manière que le bruit qu'ils pourraient être engendré par les activités soit le plus réduit possible quant à sa propagation au regard des vents dominants et l'occupation des terrains environnants.

La gestion des déplacements dans le cadre du développement durable

Le projet d'aménagement de Margny les Compiègne vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons) ou en transports en commun. Il prévoit à cette fin plusieurs actions : renforcement des schémas urbains depuis les nouveaux quartiers ou les quartiers périphériques vers les pôles, renforcement de l'ultra-centrale (qui contient Butte), renforcement des espaces publics toujours (ceci à volonté intégrationnel), ainsi qu'un plan d'un parcours destiné à la continuité des lignes de transports en commun, notamment en utilisant plusieurs terminus ou arrêts et aux nouvelles conditions de circulation instaurées pour la rénovation du territoire piloté par l'Etat. Ce choix va dans le sens de la politique de développement durable qui participe à la réduction de gaz mal pour l'environnement liés à l'énergie fossile et à l'exploitation.

CHAPITRE 3

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET MISE EN CEUVRE DU RÉGLEMENT

I. LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES D'ORDRE GÉNÉRAL

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement relevantes pour la commune et détaillées dans le PADD, incluent des dispositions réglementaires particulières à l'éditior.

Pour chaque zone du PDU délimitée, plusieurs articles précisent la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2), les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13), et les modalités de modélisation et utilisation du sol (article 14).

I.1 CONCERNANT LA NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Le territoire communal est concerné par le secteur inondable de la vallée du Poissons. Le plan de prévention des risques naturels prévoit que le territoire au sud de Montreuil (Poissons) et au sud-est de Pont-Sainte-Maxence (Poissons) soit inondé au moins une fois tous les 20 ans. Les zones A et B sont donc classées en zone rouge du PPR (terres très exposées) et un secteur « B » (zone bleue du PPR, risques moyens) ont été délimités. Les règles fixées aux articles 1 et 2 de chaque des ces secteurs se basent sur la contorno du règlement en vigueur du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Ainsi, dans les secteurs « A », toutes nouvelles constructions ou installations sont interdites à l'exception des cases servant à résister à l'inondation, celles nécessaires à l'entretien des biens et actifs perturbés devant l'inondation en vigueur du PPR, celles permettant des expositions inférieures à 25 m2 de SHON vouées à l'aménagement des réseaux d'émissaires des eaux.

Dans les secteurs « B », sont autorisées en plus de ce qui est permis au secteur « A », des extensions minimes des constructions existantes pour des raisons d'hygiène et de confort d'exploitation que la partie habitable du bâtiment se trouve au dessus de la crête de la crête de l'érosion. Des travaux supérieurs à 25 m2 d'emprise sur sol peuvent également être autorisés si une échelle hydraulique est calculée qui prévoit pour délivrer les mesures d'assèchement nécessaires à cette hauteur. Dans tous les cas, le promoteur doit prendre toutes les mesures nécessaires pour empêcher l'eau de la crête de la crête de l'érosion.

Dans les secteurs « B », les constructions et installations sont autorisées dans les mêmes conditions que dans les deux secteurs précédents, mais l'emprise des bâtimens construits peut être plus élevée. Pour les bâtiments dont la longueur transversale est supérieure à 10 mètres, ou l'emprise sur sol supérieure à 225 m2, une étude spécifique est demandée.

• Afin de ne pas voir une multiplication des dérangements des résidents dans les secteurs humides, les agriculteurs et les exploitants de sol non liés à une exploitation de construction sont interdits dans l'emprise des zones sauf ceux liés aux activités complémentaires des travaux de protection contre les inondations. Cet règlementaire visé également à éviter une modification du tracé des cours d'eau, du débit de l'eau ou une remise en cause de la politique naturelle des écosystèmes des milieux humides.

• La limite à ne pas dépasser est liée à la qualité des paysages, dans les zones UV et UD, pour conserver leur caractère naturel, il n'est autorisé qu'un seul jardin par unité foncière. La dimension du jardin est limitée à 12 m2, ce qui parait

suffisant pour stocker du matériel de jardinage, et pour limiter l'impact visuel de ce type d'installation.

- Dans l'ensemble des zones, les 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 du débitmètre de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) sont autorisées à condition d'être convenablement intégrées au site. Elles peuvent faire obstruction des prescriptions édictées aux articles 3 à 14 de chaque zone sachant qu'il s'agit ici de petits équipements aux caractéristiques techniques souvent particulières qui ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise ou d'aspects d'extérieure.

La même disposition est applicable aux immeubles existants ayant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés, aménagés ou recevoir une extension limitée à 20 m² d'emprise (seule la zone UIR voudra à être restructurée n'est pas concernée par cette disposition), et pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette. Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains éléments du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignant en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant.

Enfin, dans l'ensemble des zones U et des zones AU, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux articles 3 à 14 afin de permettre une plus grande souplesse dans l'application du règlement pour des équipements ou des installations nécessaires au plus grand nombre et au bon fonctionnement de la commune.

1.2 CONCERNANT LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Dans les zones U et AU, en raison de la présence d'assainissement collectif, l'article 5 (caractéristiques des terrains) n'est pas réglementé. Il en est de même pour les zones A et N malgré l'absence d'assainissement collectif, du fait de terrains généralement bien dimensionnés pour accueillir un système d'assainissement autonome.
- Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain. Il en est de même pour les autres réseaux.
- Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements sur la commune, 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 subordonne le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés. Pour les nouvelles constructions, à usage de logement, il est généralement demandé au moins une place couverte, ce qui limite la création de multiples places de stationnement sur l'espace privatif particulièrement visible depuis l'espace public.

Dans les quartiers les plus densément bâties où les constructions sont souvent implantées à l'alignement ne permettant pas toujours d'accéder au jardin (en arrière cour) depuis la rue, la réglementation (article 2 de la zone) permet de faire abstraction des normes de stationnement fixées à l'article 12 pour les immeubles

existants avant la mise en vigueur du plan qui peuvent être réparés, aménagés ou recouvrir une extension limitée à 20 m² compris.

Margny-lès-Compiègne est une commune bien insérée dans son milieu naturel. Même dans les parages urbaines, il convient de préserver cette disposition. 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 outre, dans la zone UE destinée aux activités économiques de la commune et la zone FAU vouée à recouvrir les extensions urbaines, les dépôts autorisés seront dissimulés par des halles ou des arbres de manière à limiter leur impact visuel. Dans la zone agricole et les zones AU, les nouvelles constructions ou installations seront choisies de manière à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes et de s'insérer au mieux au site. Dans la zone agricole, les constructions de plus de 40 m² de SHOF implantées aux champs seront bordées d'arbres ou de haies afin de faciliter leur insertion dans le milieu non bâti.

Pour toutes les plantations, des essences courantes seront utilisées. Le Conseil on Architecture, on Urbanisme et on 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. Cette plaquette, consultable en Mairie dans sa forme originale, est photocopiée pour être annexée au règlement du plan local d'urbanisme.

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 du Pays du Compiégnois en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.). Les recommandations pour les constructions en pierres, en pierres et briques, en briques, ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine concernent plus particulièrement la commune. L'article 11 du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Compiégnois réalisée par le Conseil on Architecture, on Urbanisme et on Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise 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, participent à l'identité des quartiers anciens de la ville, héritée d'un passé rural. Ils sont à conserver et à créer pour préserver le front bâti à l'alignement des rues. Dans les quartiers plus récents, les clôtures sont souvent plus claires 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, qui sont les plus visibles.

Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, climatiseurs, chauffage solaire, citernes de gaz ou de mazout, etc. Ils devront rester le moins visibles depuis l'espace public pour ne pas porter atteinte à l'architecture des bâtiments respectant les caractéristiques locales, et pour les bâtiments au sol seront masqués par un écran minéral ou végétal participant à la perception globale du jardin.

1.3 CONCERNANT LES POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Compte tenu de la disposition des terrains utilisés et de la réglementation des articles 6 (implantation par rapport aux voies), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), 9 (compte en sol), 10 (entourage des constructions), il est décidé de ne pas réglementer le coefficient d'occupation des sols pour la plupart des zones délimitées au PLU.

Sauf la zone UM qui correspond au vieux village de Mérigny prévoit un taux cléger sur des terrains pouvant être de petite taille et la zone UB qui regroupe les îlots fermant le centre ville apposé à être délimité pour renforcer cette volonté ayant un coefficient d'occupation des sols (C.O.S.). Il est de 1 en zone UM justifié par le rapport entre la superficie souvent limitée des terrains et le densité du bâti qui s'y trouve, il est de 1,60 en zone UB autorisant une base d'usage propre à la fonction de centre d'agglomération.

Plusieurs des secteurs de la zone FAU visés aux extensions futures du secteur aggloméré proposent également un C.O.S. ou particulier dans les secteurs concernés par un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté. La zone ZAU visée à une urbanisation à long terme connaît un C.O.S. nul pour empêcher toute urbanisation immobilière et permettre ainsi une meilleure intégration du développement urbain de la commune.

II. LA JUSTIFICATION DU DÉCOUPAGE EN ZONES

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement urbains pour la commune et définies dans le PADD, prévoient un équilibre prédictif, favorisant leur traduction en termes de découpage en zones et de réglementation.

Le Plan Local d'Urbanisme de Mérigny-lès-Compiegne divise le territoire de la commune en quatre types de zone selon les implications de l'urbanisation :

- Les zones urbaines (U) sont dépolluées, les terrains sont stables et propres du risque d'émiettement ou peu préable et insalubres. Elles sont déjà urbanisées ou prévu. Le droit de construire est modulé selon la densité de construction des zones.
- Les zones à urbaniser (AU) sont insuffisamment dotées en voies publiques et/ou nécessaires pour faire l'implantation constructible l'emplacement des terrains qui elles délimitent. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ; l'ensemble pourra participer à la réalisation des équipements sociaux nécessaires pour l'opération envisagée.

La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle ressemble aux terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labour, les surfaces en herbes, les jardins.

La zone naturelle (N) n'est pas dépolluée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du bâti existant, et en raison de l'intérêt de la faune. Les constructions sont interdites, sauf quelques exceptions liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructures ou des installations légères liées aux activités culturelles.

II.1 LES ZONES URBAINES

Il y a six catégories de zone : la zone UB, la zone UC, la zone UD, la zone UE, la zone UC, la zone UR, la zone UV, la zone UV ou la zone UZ.

II.1.1 La zone UB

Elle correspond aux secteurs contenus d'occupations mixtes où les constructions sont rares (hors Zone UA du POS pour une grande partie). Elles sont généralement implantées à l'écart des plus courtes (ex : Octave Brinley et route principale de la ville). Quelques exceptions concernant certaines zones d'îlot ; celles sont les plus souvent en retrait de l'agglomération.

Elle englobe les îlots développés de part et d'autre de la rue Octave Brinley du centre communal avec Compiegne (rue d'Amiens) jusqu'à la rue de la République prolongée vers la rue Louis Barthou. Il s'agit donc du centre ville de Mérigny-lès-Compiegne se prolongeant vers Compiegne (rue d'Amiens) au sud et s'étendant vers l'est sur les îlots voisins dans le prolongement de la ZAC Centre Ville, partiellement ou partagé également du centre de l'agglomération.

La zone UB comprend un secteur UBrB qui correspond aux terrains soumis aux risques d'inondation de l'Oise (zone rouge/bleue) et un secteur UBB qui rassemble les terrains également concernés par le risque d'inondation (zone bleue). L'ensemble des constructions et installations est donc soumis aux dispositions réglementaires introduites par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.).

Dans la zone UB, l'occupation des sols est mixte entre les constructions anciennes de type maisons de ville ou maisons ouvrières, les habitations réalisées dans les années 1950 et 1960, les habitations plus récentes de type pavillonnaire réalisées sur les terrains encore disponibles, les principaux bâtiments publics, les commerces, les bureaux et les bâtiments d'activités artisanales ou d'entrepôts. Cet état mixte doit être conservé. En revanche, les nouvelles constructions à usage industriel ou d'entrepôt n'ont plus leur place dans cette zone à vocation résidentielle. En effet, ces affectations pourraient engendrer des nuisances (par le bruit, les odeurs, la circulation de véhicules lourds) peu compatibles avec des lieux d'habitat, d'activités de bureaux ou de commerces et services de proximité.

Le tissu est dense. Les bâtiments sont, pour la majorité, implantés à l'alignement et respectent une hauteur régulière (rez-de-chaussée plus un étage et combles ou rez-de-chaussée plus combles, et pour certains rez-de-chaussée plus 2 ou 3 étages et combles), ils présentent une homogénéité d'ensemble à maintenir. C'est pourquoi la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres à l'épout du toit et 16 mètres au faîte.

Le règlement cherche à conserver et à gérer la forme urbaine actuelle en demandant des volumes et des implantations qui faciliteront une bonne insertion des constructions dans ce tissu. La continuité du bâti à l'alignement est recherchée et, à défaut, la continuité visuelle sera maintenue par des clôtures sur rue minérales. La continuité du tissu bâti sera également assurée par l'implantation des constructions en limites séparatives sur les terrains ayant moins de 10 mètres de façade sur la rue. Sur les terrains de plus de 10 mètres, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives afin de préserver le caractère dominant du tissu bâti.

L'occupation des cours d'ilot reste possible dans une bande de 40 mètres des voies existantes, ce qui permet une certaine densification sans pour autant supprimer toute trace végétale (jardins privés). Les impasses sont d'ailleurs limitées à 30 mètres de profondeur pour préserver des cours d'ilot verts.

L'emprise au sol des constructions fixée à 60% de la surface totale du terrain. Elle peut être portée à 70% pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services et d'activités artisanales de manière à favoriser le maintien ou la création de ce type d'affectations qui contribuent pleinement à l'attractivité et au bon fonctionnement d'un centre ville.

Cette zone présente une grande diversité dans l'aspect extérieur des constructions. La réglementation demande simplement de conserver les matériaux traditionnels (pierres, briques, ardoises, petites tuiles) et d'utiliser des teintes et des couleurs se rattachant à celles figurant dans la plaquette de recommandations architecturales des Communes du Pays du Compiègne réalisé par le CAUE. En conséquence, une assez grande liberté architecturale est laissée aux nouvelles constructions, ce qui peut également accentuer l'identité du centre par la création de bâtiments typiques dans la ville.

Les règles de stationnement ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles pour ne pas empêcher les extensions sur le bâti existant pouvant occuper une très grande

partie du territoire, par lequel peu d'espace disponible suffisant pour créer des places de stationnement. Il est cependant faisable la possibilité d'embosser les places de stationnement nécessaires à l'opération sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres.

Il est fixé un minimum de 10% de la surface totale du terrain occupée par des plantations. En outre, lorsqu'une opération d'habitat intégrée est moins 10 logements, un espace de recouvrement commun d'en moins 10 m² peut également faire l'affaire. Ces dispositions visent à maintenir de la verdure à proximité immédiate du centre afin d'offrir une densification trop importante du lieu par rapport aux autres quartiers insulaires.

II.1.2 La zone UV

Les principales constructions existantes de la commune forment le vieux bourg de Margny implanté au pied du coteau. Elles constituent un ensemble bâti (immeubles, église, jardins, espaces ouverts) à préserver du fait de sa particularité architecturale et l'intérêt de l'ensemble de l'agglomération considéré. L'occupation est faite entre habitations, établissements commerciaux, services et bureaux.

Elle englobe les terrains compris au nord de la RD13 (rue Berthaut et rue de la République), de part et d'autre de la rue Georges Clemenceau, la partie de la rue des Gouttes d'Or et une partie de la rue Octave Buffin. Cet ensemble bâti se trouve en dehors de toute zone inondable.

Le rayonnement autorisé pour un bâtiment est proportionnel au sol où il est implanté, entre autres, au développement des activités, des bureaux, des commerces, de l'activité artisanale dans la mesure où il n'y résiste pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.).

La particularité de cette zone passe par les dispositions urbaines du lieu bâti. Les bâtiments sont implantés et l'alignement des rues et forment un front urbain à préserver. Les terrains sont généralement étroits et façonnés sur rue et allongés. Les terrains des jardins remontent vers le coteau sont souvent plats. Ces plantations participent à la construction de la transition visuelle entre le socle bâti étendu dans le sens du vallée et le haut du coteau plus le plateau offrant un paysage ouvert occupé par des terres labourées. Afin de préserver ces jardins paysagers une ligne de terrains cultivés à protéger en zone UVB et être implantée sur une partie de cette zone. À l'instar de cette limite, ne sont autorisés que les arbres de taille limitée à 12 m² par unité foncière, surface suffisante pour stocker la maladie héréditaire à l'opposition des jardins. En outre, les constructions principales ne peuvent être implantées à plus de 40 mètres de profondeur de la rue pour éviter tout occupation excessive de l'emprise foncière.

Les dispositions réglementaires visent à conserver le front bâti sur les rues. Ainsi, les constructions seront implantées de manière à l'alignement sur les rues. Il est toléré une implantation en rebord des voies (à un moins 5 mètres), mais conditionnée à la rénovation d'un mur plein (pierre ou maçonnerie, briques ou pierres, parpaings ouverts) d'en moins 1,80 mètre de hauteur sur la façade donnant sur la rue pour garantir le front bâti. L'implantation par rapport aux immeubles adjacents suivra les mêmes principes qu'en zone UB : de l'îlot à l'îlot sur les terrains ayant moins de 10 mètres de façade afin de préserver le front bâti sur les terrains ayant plus de 10 mètres de façade les constructions implantées à l'alignement le long sur en moins une des îlots adjacents pour respecter les principes techniques d'implantation, et dans les cas où soit sur un îlot avec des îlots ou un rocher de 3 mètres des îlots.

Le bassin est aussi dans la zone UB. L'oppotio au sol ne devra pas excéder 60% de la surface totale du terrain sauf en cas d'extension limitée à 20 m² de SEDN.

Les bâtimens suivent un règle général aussi de l'habitat rural traditionnel. Ils sont ainsi donc fixés à 7 mètres à l'égout du sol et 12 mètres du talus. Le long des rues Berthoin, Octave-Bilia et de la République participant au centre ville de Margny et dont le rôle est facile à 2000 EUR. Les bâtimens sont portés à 9 mètres à l'égout du sol et 14 mètres du talus pour assurer une cohérence d'ensemble du volume des bâtiments à l'échelle de la rue (et échelé sur deux zones de P.L.U) avec une densité maximale de bâtimen et 2 mètres entre les deux front de rue).

L'applicatiou des constructions devra être particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en plâtre ou en maçonnerie. La forme des couvertures et des toitures devra également suivre les types traditionnels de ces habita traditionnel. Les éléments sur rue seront minimes en utilisant le plâtre, la maçonnerie, le brique et pierre, qui composent aujourd'hui les rues existantes. Le parapet en dallage devra être en roche et des dalles de granit ou de pierre pour conserver une cohérence d'ensemble à l'échelle de la rue.

Les règles de maçonnerie ne concernent que les constructions neuves pour ne pas rompre un équilibre établi depuis un répit de 100 ans entre deux types de bâtimen traditionnel que l'enseignement de la pierre n'est plus toujours possible depuis la fin.

Il est fixé un ratio de 15% de la surface totale du terrain occupé par des plantations ou arborisememnt faisant compléte de la présence de petits arbres ou grande partie bâtie.

II.1.3 La zone UC

Elle correspond aux secteurs périurbains d'occupations mixtes. Elle rassemble les constructions un peu plus récentes de la commune réalisées pour une grande part au milieu du XXème siècle ou début du XXIème siècle. Elle est composée d'habitatifs de construction régionale ou de type maison individuelle privée, et quelques petits collectifs qui respecteront les critères de petit gabarit architectural régional. Cette zone abrite également des équipements collectifs, des établissements commerciaux, des services, des bureaux ou commerces. Le règlement confirme les occupations des sols variées allant dans le sens d'une plus grande mixité des fonctions urbaines.

Elle regroupe les quartiers situés rue de la Motte, rue Alphonse-Duval, rue du Maréchal-Foch, rue Victor-Hugo, rue Jean-Jaurès, rue du 1^{er} Septembre, une partie de la rue des Déportés. Elle comprend également le poche comprenant l'Orme et la rue du Boisvert ou encore celle de Margny.

La zone UC comprend un secteur OKB qui correspond aux terrains soumis aux risques d'inondation de PCba (Zone rouge/bleue) et un secteur UCB qui rassemble les terrains également concernés par le risque d'inondation (Zone bleue). L'ensemble des constructions et bâtimens est alors soumis aux dispositions réglementaires introduites par le Plan de Prévention des Risques (PPR).

Cette zone est principalement vouée à des bâtimens, même si elle comporte également des équipements collectifs et quelques établissements commerciaux. Les nouvelles occupations des sols ne devront pas entraîner de vulnérabilités pour la voirie. Ainsi, sont notamment interdits les activités industrielles, agricoles, les entrepôts, les décharges.

La Haie est moins élevée qu'en zone UB ou UV. Les bâtimens sont implantés pour la plupart, en retrait de la voie qui les éloignent. Leur hauteur est limitée à un rez-de-chaussée plus combles pour l'habitat type hôtelier, et de deux étages à un rez-de-chaussée plus 1 étage et combles. Ces dispositions sont reportées depuis le règlement des artères 6, 7 et 11 afin de continuer dans ce type de disposition du bâti. Le retrait par rapport aux voies sera de 8 mètres minimum pour assurer la séparation d'un véhicule parallèlement à la voie. L'implantation à l'alignement reste possible ou parallèlement dans les rues présentant un front bâti continu dominant. Dans tous les cas, pour préserver l'alignement des rues, des élévations de 1,80 mètres au minimum seront réalisées. Ces élévations seront intégrées dans les rues prévoit un front bâti à l'alignement, ou à dominante visuelle dans les rues où il sera plus utile.

Le retrait par rapport aux rues périphériques est de 3 mètres minimum devant une rue à alignement alternatif entre les constructions. Sur les terrains ayant une façade sur rue plus étroite, l'implantation sur rues périphériques est autorisée. Les bâtimens connexes isolés pourront néanmoins s'implanter sur rues périphériques lorsque cela s'accorde à un bâtiment existant sur le terrain voisin pour éviter une multiplication de petites constructions isolées sur fond de jardin dans une même rue.

L'implantation sur sol est plus limitée que dans les zones contrôlées et encadrées de la commune. Elle ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain afin de maintenir un seuil bâti assez élevé. Elle pourra être portée à 50% pour les constructions d'activités (commerces, bureaux, services, artisanat).

La hauteur est limitée à 7 mètres de l'origine et à 12 mètres au-delà respectant ainsi la volonté des bâtimens existants.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné. Le règlementation vise à préserver les spécificités et les diversité architecturales de cette zone. Les façades traditionnelles en pierre, en briques ou pierres, en briques rouges seront conservées. Les pierres naturelles de ville (de type caillères) pourront compléter des éléments de façade peints ou peints clairs, donnant une couleur colorée particulière aux rues concernées.

Les règles de stationnement ne concernent que les constructions neuves pour ne pas remettre en cause un aménagement ou une répartition sur une construction existante sachant que l'accès au fond du parcellage n'est pas toujours possible depuis le rue.

Il est fixé un minimum de 40% de la surface totale du terrain occupée par des plantations ou aménagements permettant de recréer un paysage et des espaces d'ateliers verts. D'autre part, les constructions principales ne pourront pas s'implanter à plus de 30 mètres du précédent pour respecter la voie de desserte.

II.1.4 La zone UD

C'est une zone mixte qui rassemble les constructions les plus résistantes de la commune sous forme d'hôtel type hôtelier pour dorée, des malades groupées, d'immeubles collectifs et d'équipements collectifs d'accompagnement principalement d'enseignement, de sports et de loisirs. Ces constructions ont généralement été réalisées à partir d'opérations d'ensemble.

Elle regroupe les quartiers les plus périphériques du centre ville : les Muids, les Gouttes d'Or et les Hauts de Murey (dans le quartier ouest du territoire communal).

les Riez tous Bons dans le haut de la rue Octave Butin, les Longs Prés et le Bas des Corrières (dans la partie est).

La zone UD comprend un secteur UDRB qui correspond aux terrains soumis aux risques d'inondation de l'Oise (zone rouge/bleue) et un secteur UDB qui rassemble les terrains également concernés par le risque d'inondation (zone bleue). L'ensemble des constructions et installations situées en aval de l'axe formé par la rue Barthou prolongée par la rue de la République est donc soumis aux dispositions réglementaires introduites par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.).

La vocation de cette zone 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 incompatible avec l'habitat, telles que les bâtiments industriels, d'entrepôts, agricoles, les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, ou encore les déchetteries.

Le tissu est largement aéré. Un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera respecté, de même qu'un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. L'implantation à l'alignement sur la rue reste autorisée. Sur les terrains intérieurs à 10 mètres de façade sur rue, l'implantation en limites séparatives est autorisée. En outre, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement sur un terrain compris entre deux terrains où les constructions sont déjà implantées à l'alignement pour préserver le front bâti de la rue ou de la section de rue concernée.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain, ce qui laisse un espace libre important à aménager en jardins. D'autre part, au moins 50% de la surface totale du terrain devra rester plantée. Sur les terrains inférieurs à 400 m², ce pourcentage est réduit à 40% pour laisser un espace suffisant à la réalisation d'une construction au gabarit adapté et permettre l'aménagement de places de stationnement.

La hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîte sauf dans sur la hauteur moyenne identifiée sur l'ensemble du territoire communal. Cette règle permet également d'éviter des hauteurs de bâtiment trop élevées sur les terrains classés en zone UD et situés sur le coteau, donc particulièrement visibles dans le paysage.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné. De manière à conserver un front de rue homogène et paysager, l'accès au garage en sous-sol est interdit sur la façade principale. Les vérandas devront particulièrement bien s'intégrer à la construction existante. L'architecture contemporaine est autorisée sachant que la grande majorité des constructions de cette zone sont récentes et constituent des quartiers nous présentant une architecture différente des constructions traditionnelles. Les clôtures sur rue devront être ouvertes ou semi-ouvertes pour laisser visible la végétation. Elles seront formées par un mur de soutènement surmonté d'un grillage, d'un grillage, d'une barrière ou d'un barriodrage doublé ou non d'une haie vive.

Il est demandé au moins deux places par logement dont une couverte pour les constructions neuves à usage d'habitation pour répondre à la motorisation croissante des ménages et du fait que l'emprise au sol autorisé est assez faible, ce qui laisse suffisamment de place sur le terrain pour aménager du stationnement.

II.1.5 La zone UE

Cette zone est réservée à l'accueil d'activités économiques à vocation artisanale, commerciale, et de services. Elle correspond au secteur situé le long de l'avenue

Raymond Poincaré en limites avec Clairoix, se prolongeant vers l'Ourcq au niveau de la rue de la Verrerie. Cette zone abrite également des habitations du type maison de ville, c'est pourquoi le développement de l'activité industrielle et des entrepôts de plus de 2500 m² sont interdits pour éviter tout risque de nuisances avec les habitations.

La zone UG comprend un secteur Ubb qui rassemble les terrains concourus par le risque d'inondation (zone bleue). L'ensemble des constructions et installations est donc soumis aux dispositions réglementaires introduites par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.).

La vocation de cette zone est de maintenir cette mixité entre activités économiques (épiceries, artisans, petites et moyennes surfaces commerciales, bureaux et services) et l'habitat.

La réglementation vise à conserver la forme urbaine actuelle en donnant des principes d'implantation à l'alignement des voies où on retrait d'au moins 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Les autres nouvelles constructions autorisées (activités et dépôts) observeront un retrait d'au 10 mètres par rapport aux voies et d'au moins 6 mètres par rapport aux limites séparatives permettant de conserver des distances raisonnables entre les terrains occupés par des activités et ces terrains voués aux habitations.

L'emprise au sol ne devra pas excéder 60 % de la surface totale du terrain, laissant ainsi 40% à la réalisation d'espace planté ou aménagé d'accompagnement ou d'aires de stationnement paysagères (au moins un arbre pour 4 places crées).

La hauteur est limitée à 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activités, et 7 mètres à l'égout du fait pour les autres constructions. Ces limites correspondent à la moyenne des hauteurs observées sur la commune, et ne créeront donc pas des bâtiments au gabarit sortant du volume du secteur bâti.

L'aspect extérieur des constructions verra à l'harmonie des formes, des matériaux et des couleurs des bâtiments. Le nombre de couloirs par bâtiment est d'ailleurs limité à 2 tenus dénués d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Une attention particulière est portée au traitement des clôtures qui assureront la cohérence des rues. Il est précisé qu'elles seront à dominante végétale (essences courantes). Les espaces libres de construction devront être largement paysagés avec au moins un arbre de haute taille pour 200 m² de surface libre. les clôtures ou clémens seront masquées par des écrans végétaux.

II.1.6 La zone UG

Cette zone est destinée à de grands équipements non liés directement au service à la population.

Elle correspond à la base militaire et à l'autodrome civil situé sur le plateau.

Les dispositions réglementaires de cette zone visent essentiellement à ne pas entraver le bon fonctionnement des activités existantes. Elles restent inchangées par rapport à la réglementation du P.O.S. antérieur.

II.1.7 La zone UR

Cette zone est vouée à être restructurée suivant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à mettre en valeur les bords de l'Oise, en lien notamment avec le projet de 3^{ème} pont. Elle correspond aux terrains situés sur le long de l'Oise, quel que soit dans sa partie la plus proche du Compiègne et directement concerné par le projet du 3^{ème} pont, les abords de la rue de la Gare et les terrains en limite avec Cloots le long de la rue de la Verrerie.

La zone UR comprend un secteur URb qui correspond aux terrains soumis aux risques d'inondation de l'Oise (zone rouge/bleue) et un secteur URb qui rassemble les terrains concernés par le risque d'inondation (zone bleue). L'ensemble des constructions et installations est donc soumis aux dispositions réglementaires introduites par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.).

Plusieurs études sont en cours ou vont être prochainement réalisées sur le 3^{ème} Pont, les modifications de circulations, et l'aménagement de la rive droite. Les résultats de ces études auront des conséquences directes sur les terrains inscrits en zone UR. Dans l'attente de ces résultats, il est préférable de gérer l'évolution des tissus concernés. Ainsi, sont appliquées sur la zone UR les dispositions de l'article L.123-2 alinéa a) du code de l'urbanisme qui fixent une servitude interdisant les constructions et installations autres que l'extension mesurée pour des raisons d'hygiène et de confort dans la limite de 25m2 et la possibilité de reconstruire en cas de sinistre. Cette servitude s'applique pour une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement.

Les occupations des sols de cette zone correspondent essentiellement à des activités économiques de type entrepôts. Les dispositions fixées par le règlement visent à encadrer ce type d'activités : emprise au sol limitée à 60% de la surface totale du terrain pour concerner des espaces suffisants au stationnement et aux manœuvres des véhicules nécessaires aux activités existantes, hauteur limitée à 14 mètres suivant la hauteur actuelle des bâtiments existants, traitement paysager autour des nouveaux bâtiments, installations et dépôts.

II.1.8 La zone UY

Cette zone est affectée au domaine public ferroviaire.

Elle correspond à l'ensemble des terrains constituant l'emprise ferroviaire utile au bon fonctionnement de ce service sur le territoire de la commune. Suivant les propositions communiquées par la SNCF et RFF sur les parcs de l'emprise ferroviaire pouvant faire l'objet d'une autre utilisation, les limites de la zone UY ont été réduites afin de permettre une valorisation de certains terrains restant en déclassement du domaine ferroviaire. Les terrains situés côté avenue Raymond Poincaré ont été classés en zone UC. Au sud du domaine ferroviaire, les terrains sont d'autant plus intéressants par rapport aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qu'ils se situent aux abords de l'Oise et pourront donc entrer dans un projet de restructuration des rives de l'Oise côté Allées des Rosiers de Picardie et quel que soit le halage. Ils ont été inscrits en zone PAU permettant l'établissement d'un projet d'aménagement.

La zone UY comprend un secteur UYrb qui rassemble les terrains concernés par le risque d'inondation (zone rouge/bleue). L'ensemble des constructions et installations situées dans ce secteur ouest du domaine ferroviaire est donc soumis aux dispositions réglementaires introduites par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.). Les dispositions réglementaires de cette zone visent essentiellement à ne pas entraver le bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire des services "voyageurs" et "marchandises". Une attention particulière est également accordée au traitement paysager des projets et à leur insertion dans le site.

II.1.9 La zone UZ

Cette zone correspond aux parties déjà urbanisées du nouveau quartier de la Prairie. En effet, cette partie de la commune fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cet outil opérationnel faisait que les terrains concernés par la ZAC sortaient du champ d'application du P.O.S. Un Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z) a donc un statut et un règlement particulier à chaque secteur délimité dans la ZAC. En outre, cette ZAC est intercommunale puisqu'elle s'étend sur les territoires communaux de Margny et de Venette.

Le passage du P.O.S. au P.L.U. oblige à l'intégration des dispositions de la ZAC dans le volet réglementaire du P.L.U. Afin de permettre son échéancement suivant les principes arrêtés lors de sa création et en cohérence avec la partie de la ZAC devant être intégrée dans le document d'urbanisme de la commune de Venette, il a été décidé de conserver la réglementation du P.A.Z. et de la reprendre dans une zone particulière du P.L.U. de Margny. Aussi, la partie déjà réalisée de la ZAC est inscrite en zone UZ tandis que la partie restant à urbaniser est classée dans le secteur 1AUz (zone à urbaniser à court terme). Les différentes zones de la ZAC deviennent des secteurs de la zone UZ du P.L.U. (UZA1, UZA2, UZB, UZEV). C'est dans le même sens de cohérence dans l'application des dispositions réglementaires de la ZAC sur chacune des deux communes, pour l'une ayant un POS et l'autre un PLU, que la rédaction du paragraphe 5 du règlement de ces zones et secteurs fixe une taille minimale des terrains suivant le R.A.Z. élaboré antérieurement à la loi SRU.

Cette distinction entre zone UZ et secteur 1AUz du P.L.U. induit une nouvelle répartition des surfaces de plancher hors œuvre nette totale autorisée par secteur créé. Il s'agit de la seule modification apportée au règlement initial de la ZAC.

TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES URBAINES

Surface de plancher hors œuvre nette totale autorisée par secteur		
UB dont UBb et dont UBb	UA et UB : 68,85	22,6 16,7 5,9
UC dont UCb et dont UCb		36,9 20,3 16,6
UD dont UDb et dont UDb	63,85	86,8 15,6 24,2
UGb	UGb : 12,75	6,9
UGs	101,6	101,6
UR dont URb et dont URb	N'existe plus	4,7 1,3 2,6
UV	N'existe plus	23,8
UY dont UYb	14,6	11,3 2,4
UZ	ZAC de la Prairie	8,2
UPM	18,6	N'existe plus

Les surfaces sont calculées au planimètre

II.1.10 Evolution de la répartition des superficies

Les zones urbaines du P.L.U. couvrent 21,15 ha ce qui est plus que celles du P.C.B. modifié en 1995. Celle différence s'explique par la transformation de plusieurs zones NA du P.C.B. en zones UR ou UD du P.L.U. En outre, la Z.A.C. de la Prairie devient une zone du P.L.U. pour 8 ha de terrains.

Il faut noter que l'inventaire des zones d'urbanisation habitée est modifié. Le découpage du P.C.B. en zones (UA, UB, UC, UD, UE, UG, UY) rapportant 266 ha ont été redistribués par un découpage en neuf zones (U (vieux hameau), UB (secteur central), UC (construction préétablie et espacée), UD (extérieure résidentiel, îlots pour densité), UE (activités économiques), UG (grands équipements collectifs), UY (domaine ferroviaire), UR (îlots à renouveler), UZ (partie urbanisée de la ZAC de la Prairie) couvrant les 302 ha du secteur urbain de Margny-lès-Compiègne aujourd'hui. Les activités économiques ont été regroupées dans une même zone tandis qu'une zone spécifique a été créée pour les îlots à renouveler et pour le secteur bâti de la ZAC de la Prairie (hors P.C.B. auparavant).

Les zones U rapportent 48% (contre 42% du P.C.B.) du territoire communal, ce qui garantit la réalisation d'un équilibre entre le secteur urbain et les espaces non bâties étant tel dans une certaine proportion au contraire de l'agglomération périphérique.

II.2 LA ZONE A URBANISER

Il s'agit de la zone doublée à recueillir les demandes urbaines de la commune. Elle se distingue en deux catégories : celles où les réseaux et le dossier existent à la périphérie du pôle d'urbanisation actuel formé (secteur 1AU) et celles (secteur 2AU) où les réseaux et le dossier ont une capacité insuffisante pour permettre une urbanisation à court terme. Cette dernière se fait à plus long terme après modifications ou révision du P.L.U.

II.2.1 La zone 1AU

La zone 1AU comprend quatre secteurs : le secteur 1AUg correspond à l'arrondissement propre, c'est-à-dire dépendant des gares de voyageur, le secteur 1AUu aux activités économiques, le secteur 1AUr correspondant au périmètre de la ZAC Centre Ville, et le secteur 1AUz correspondant à la partie restante et périphérique du périmètre de la ZAC de la Prairie.

Le secteur 1AUg correspond à l'aire d'accueil des gares de voyageur suivant la réglementation introduite par la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accès et à l'habitat des gares de voyageur. Un schéma d'urbanisation a été élaboré pour mettre en œuvre les dispositions de cette loi. Le territoire de Margny-lès-Compiègne comprend plus de 5000 habitants dans ces deux types d'équipement. Celui-ci est principalement sur l'îlot centre du territoire communal, sur les terrains déjà occupés par les gares de voyageur. Il s'agit d'un aménagement de terrains équipés de structures nécessaires pour les accueils et pour le futur. La réglementation du P.L.U. pour ce secteur vise à autoriser uniquement ce type d'équipements nécessaires à son bon fonctionnement et au respect des normes introduites par la loi du 5 juillet 2000.

Le secteur 1AU correspond aux terrains situés sur le plateau le long de la RD935. Il est voué à accueillir deux zones d'activités économiques aux lieux-dits "Muid Marcel" et "La Roque" conformément aux orientations du schéma directeur de la Région de Complègne approuvé en 2001. Ce secteur accueillera de nouvelles entreprises artisanales, commerciales, de bureaux, de services, d'entreprise ou de petite industrie. L'habitat y est toléré s'il est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés. Les habitations seront accolées au bâtiment principal ou incluses dans le volume de ce bâtiment afin qu'à l'omo, ces constructions ne soient pas revendues ou fassent qu'habitation déconnectée de l'activité économique ce qui peut poser des problèmes de compatibilité d'occupations des sols sur une même zone.

L'emprise du sol est fixée à 50% maximum de la surface totale du terrain afin de produire un tissu aéré d'autant que ce secteur jouxta l'espace naturel et agricole. Une attention particulière est d'ailleurs portée au traitement paysager des constructions. Leur aspect extérieur devra être soigné tandis que les espaces libres seront plantés d'au moins un arbre pour 200 m², les autres de stationnement compteront au moins un arbre pour 4 places, les dépôts ou citernes seront dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essences locales. Les clôtures seront à dominante végétale.

Les principes d'aménagement contenus dans l'étude d'entrée de ville jointe au dossier P.L.U. sont repris dans la réglementation de la zone, notamment pour ce qui est des reculs par rapport aux voies et emprises publiques et la hauteur des constructions limitée à 8 mètres au lieu-dit "La Roque" et 10 mètres au lieu-dit "Muid Marcel" suivant les servitudes de dégagement aéronautiques induites par la présence de l'aérodrome civil.

Le secteur 1AUrb est plus particulièrement destiné à recevoir de l'habitat et des équipements, des services, des bureaux et autres activités qui ne sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels pour les habitations. Il correspond à l'emprise des terrains constituant la poche centre ville faisant l'objet d'une opération de restructuration urbaine (ancien espace SIK).

La quasi-totalité de ce secteur est concernée par un périmètre de ZAC dont la réglementation est celle définie par le règlement du plan local d'urbanisme. Sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols qui créerait des activités incompatibles avec l'habitat, notamment les bâtiments à usage agricole, industriel ou d'entreprise. Les conditions d'occupation des sols visent à produire un tissu urbain dense donc puisque ce quartier verra dans le prolongement de la zone UB du centre ville. L'emprise du sol est fixée à 70% au maximum de la surface totale du terrain. La surface de plancher hors cave nette autorisée est limitée à 45 000 m² sur le périmètre de la ZAC et le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,6 un dehors du périmètre.

De manière à ne pas porter atteinte aux constructions de type maison de ville située rue du 1^{er} Septembre, la hauteur est limitée à 10 mètres au faîtage permettant d'assurer une bonne transition entre les maisons de ville en rez-de-chaussée plus combles et les immeubles de la ZAC pouvant atteindre 3 à 4 étages. Les principes d'implantation des nouvelles constructions par rapport à la rue Victor Hugo autorisent l'implantation à l'allongement sur au plus 20 mètres afin d'assurer une transition entre l'implantation des bâtiments de ce nouveau quartier et l'implantation des constructions existantes.

L'ensemble des dispositions figurant au règlement du P.L.U. suit les dispositions réglementaires du P.O.S où ce secteur figurent en secteur à plan masse.

Le secteur TAuz correspond aux parties restant d'urbain du nouveau quartier de la Prairie (voir point 2.1.9 zone UZ). En effet, cette partie de la commune fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Contrôlé (ZAC). Le PLU se contente de conserver la réglementation du PLZ, et de l'ajouter dans une zone particulière.

Ainsi, le parti de l'urbanisation de la ZAC est inscrit en zone UZ tandis que la partie restant d'urbain est classée dans le secteur TAuz (zone à urbaniser à court terme). Les différentes zones de la ZAC délimitent des sous-secteurs de la zone TAuz du PLU (TAUZA1, TAUZA2, TAUZA3), la zone UZ de la ZAC ne s'étend dans le secteur restant d'urbaniser sur Margny, c'est pourquoi il n'est pas créé de sous-secteur TAUZU.

Cette distinction entre zone UZ et secteur TAuz du PLU inclut une nouvelle répartition des surfaces de plancher hors abusif nette autorisée par arrêté préfectoral. Il s'agit de la seule modification importante du règlement initial de la ZAC concernant que la réglementation de la zone UZ et du secteur TAuz entérine l'utilisation des surfaces non utilisées en UZ ou TAuz, effectives à Paris ou partout dans deux zones.

II.2.2 La zone 2AU

La zone TAU est remplacée par une zone 2AU destinée à une urbanisation à plus long terme.

Elle comprend deux parts, un secteur 2AUa sur le tronc de mestecu est qui pourra être vendu à l'ouverture d'activités économiques suivant les orientations de l'horizon 2020 du schéma directeur de la Région de Corse approuvé en 2000. L'ouverture à l'urbanisation sera un fonctionnement rythme d'urbanisation des autres zones d'activités de l'agglomération. Il devra intégrer au bon fonctionnement urbain de l'agglomération pour les critères de maillage adapté et par le respect des lieux habités existants.

Le secteur 2AUb correspond à des terrains détachés de la SNCF situés aux abords de la rue de la Gare qui pourront être réalisés pour créer de l'habitat et des équipements d'économie primaire dans un projet d'aménagement global des îles du POZ, elles comprennent un 2AUb soumis au régime d'urbanisation (Zone Basse du Plan de Prévision des îles).

Le secteur 2Au correspond aux terrains du POZ pouvant faire l'objet d'une mutation à terme. Ils sont situés en zone rouge du Plan de Prévention des Risques limitant les possibilités d'urbanisation dans les îles.

L'urbanisation des îles de ces trois secteurs sont soumise à une réflexion sur leur rôle dans le territoire et à une procédure opérationnelle adaptée (l'assainissement, ZAC, PAF, etc.).

Le COG prend acte l'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification de la réglementation du PLU qui permettra de compléter le règlement en fonction du type d'urbanisation souhaité.

TABLEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE A URBANISER

SUPERFICIE EN HA		SUPERFICIE EN %	
ZONE	SUPERFICIE	TAU	Z.A.U.
TAU	1 169	61,5	
dans TAU		59,7	
dans TAUex		4,4	
dans TAUhyp		3,7	
dans TAUact	1 169	4,7	
ZAU	2 728	63,6	
dans ZAU		56	
dans ZAUex		5	
dans ZAUhyp		2	
dans ZAUact	2 728	0,5	

Les surfaces sont calculées au pluriannuel

II.2.3 Evolution de la répartition des superficies

La superficie des zones à urbaniser est la somme des superficies de celles délimitées dans le PDS de 1990. Cette différence s'explique par les créations des deux secteurs TAUex sur les plateaux d'altitudes et l'implantation des habitats économiques. Les zones TAU et TAU du P.L.U. ne sont pas totalement identiques à celles du P.O.G. puisque certaines ont été transformées en zone urbaine dans le P.L.U. mais d'autres ont été créées dans le présent document (TAuz, Z.A.C. de la Prairie notamment).

Cette superficie est donc justifiée du regard du développement projeté de la ville pour les 15 ans à venir ou toutefois dans les échéances de référence élaboré par la Région de Corse jusqu'à l'horizon 2010 et à l'horizon 2020. La zone AU représente 19% du territoire communal contre 12% sur le territoire P.O.G.

II.3 LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal, pratiquées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres cultivées.

Elle couvre les terres cultivées dont la valeur agronomique est reconnue, et qui sont peu utilisées dans une zone de répartition naturelle qui ne prédomine pas un intérêt entièrement paysager. Non correspondant à l'ensemble des terres en cultures situées sur le plateau, hors secteur d'urbanisation urbaines retenues par elles-mêmes.

Le règlement n'interdit que les constructions extérieures ou modifications liées à l'urbanisation de PDS/HM/dues aux exploitations agricoles, ainsi que les constructions et

Indication : Il est au fonctionnement des équipements d'infrastructure du sol et de réseaux divers (transformateur, pylône, ad避oir d'un poteau, etc.).

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (chalet, espace extérieur, terrains paysager, implantation) varie à l'instar l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone.

II.4 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Elle correspond à la zone naturelle à protéger du filtre des sites, des paysages et des risques naturels. À ce filtre, il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes modifications qui perturberaient l'équilibre du site ou pourraient mettre en danger les occupants ou les constructions.

Plus spécifiquement, la zone N ne remet pas en cause l'utilisation des sols dans les agricultures (cultures ou pâturages) ou d'activités rurales qui n'affectent pas l'environnement. Il s'agit surtout de limiter les possibilités de construction pour préserver la qualité du paysage, sa présence et contre les risques qui respectent les servitudes existantes.

Elle correspond à l'ensemble des terrains non urbanisés situés sur le plateau présentant un habitat paysager, dont ceux qui sont utilisés dans le cadre de l'agriculture et/ou de l'élevage. Elle comprend également le secteur des Génies et les terrains de l'Office sécurité du risque (l'inscription rouge (Zone rouge du Plan de Prévention des Risques).

Il est créé un secteur N1 correspondant au périmètre délimité au Schéma Directeur central Schéma de Cohérence Territoriale (SCDT) de l'agglomération comprenant au total du territoire voué à accueillir des équipements sportifs et de loisirs de plein air.

Elle comprend un secteur N2 qui concerne des terrains soumis aux risques naturels prévisibles (Inondations (Zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.R.I.) approuvée par arrêté préfectoral du 29 novembre 1996) qui s'étendent sur les rives de l'Orge et la rivière, ainsi que le secteur des Génies.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations culturales sont très peu nombreuses. Il s'agit notamment de la réfection ou de la réparation des constructions existantes si elles conservent leur intérêt architectural, et des constructions ou installations industrielles, au fonctionnement des équipements d'infrastructures du sol et des réseaux divers.

Dans le secteur N1 situé au lieu-dit "Les Longs" sont autorisées les cases de pêche limitées à 6 m² d'emprise sur sol, dimension suffisante pour bloquer le méandre nécessaire à celle-ci. Il convient de ne pas multiplier le nombre d'elles par pêche qui comporte un risque pour l'écologie du secteur et du plan rapport au milieu naturel. C'est pourquoi, il n'est autorisé qu'une seul case par tranche de 20 mètres au minimum de longueur.

Dans le secteur N1, ne sont autorisées que des constructions ou installations liées au nécessaire et des activités de sports, de loisirs, de détente de plein air dans le respect où elles restent compatibles avec les secteurs d'habitat environnements, notamment en ce qui concerne les volumes éventuels liés au feuillot et à la poussière. La construction de logements est tolérée dans le mesure où elle est indispensable à la surveillance. Pointilleux sur les directions des activités culturelles par village dans le but de limiter le risque des incendies et réaliser sur la zone pour des motifs justifiés la protection qui peut être volonté ou non par l'effacement de l'habitat rural (protection immobilière du patrimoine pour potable).

Les conditions d'occupation du sol visent à préserver les paysages et à prévenir les risques. Le règlement des constructions autorise tout modeste pour ne pas dénaturer les paysages, de même que les règles architecturales et paysagères fixent des limites, des matériaux et utilisation des principes qui facilement peuvent favoriser l'insertion ou non.

TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

	N°1 : 290,3	N°2 : 168,2
N	113,35	69
dans N1		26,4
dans N2		12,3

Les surfaces sont calculées au planimètre

Comparé aux éoccupations du PCN (Zone NC et ND), le total de la zone A est de la zone N est inférieur de 66 ha qui correspondent en leur plus à des terrains inscrits sur zones AL ou U. La zone A est de 168 ha (contre 290 ha dans le PCN pour la zone NC) ce fait que la totalité des terrains situés à l'est de la RD935 sur le plateau sont soit inscrits sur zone AL, soit inscrits sur zone N (gaerulides calcaireuses). La zone N a sensiblement augmenté puisque la zone des talus du haut du coteau est en N ou P.L.U. contre un zonage en ZNA sur P.O.S. et les terrains agricoles concernés par les servitudes de dégagement calcaireuses sont inscrits sur zone N. Les supports agricole et forestière représentent 36% du territoire communiqué pour 46% au PCN.

TABLEAU RECAPITULATIF

	N°1 : 290,3	N°2 : 168,2
Total des zones agricoles	281,65	80,8
Total des zones d'urbanisation	79,7	12,5
Total de la zone agricole et de la zone naturelle	363,35	93,3
TOTAL	666	666
dans espaces boisés et arbres	117 ha	126 ha

Les surfaces sont calculées au planimètre

Les espaces boisés et arbres représentent 1,26 ha du P.L.U. soit un peu plus qu'un P.O.S. En revanche, il s'agit de bois situés sur le coteau qui nécessitent plus de protections que P.O.S. Pour ciller, le point de la Madie est tenu en élément de paysage à conserver.

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ces documents réglementaires ne peuvent pas prévoir tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La ville en œuvre du PLU nécessitera une vigilance de tous les instances, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Pour le PLU, les connaissances et les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière est à prévoir en réorientant son budget sur cette thématique. Les acquisitions immobilières, la commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et nationales de l'Etat.

III.1 LA VOIRIE

L'ouverture d'un élargissement de nouveaux terrains est caractérisée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une véritable qualité de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réservier les emplacements nécessaires au renforcement des voiries nouvelles sur les voiries existantes.

Il existe plusieurs modes de financement des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Programme d'Aménagement d'Ensemble, Participation pour le financement des Voiries et Réseaux, 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 projet.

III.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (en rapport à l'annexe 4) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des équipements ou encore pour réaliser des équipements publics tels que des bacs pour lutter contre les ordures ménagères.

LR n°1 : Réallotter le Plan Feugain à l'origine suivant les études réalisées pour améliorer la gestion des eaux et préserver sur le territoire communal,

LR n°2 : Créditons d'un chemin de promenade piétonne le long du cours pour améliorer les sorties existantes.

LR n°3 : Créditons d'un chemin de promenade piétonne le long du cours pour améliorer les sorties existantes.

LR n°4 : Élargissement de voirie pour faciliter la desserte des terrains près du collège.

LR n°5 : Créditons d'une voirie de 14 mètres d'empierre pour permettre d'organiser un boulevard des échafaudages autour du centre ville et de l'axe principal formé par la rue Octave Bulin.

III.3.1 L'URBANISATION DU VILLE ET / OUVRIR DES PORTES POUR FACILITER LA CREATION D'ESPACES URBAINS

Le territoire communal est doté d'un droit de préemption urbaine portant sur l'acquisition des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées en plan. Par ces principes, la commune est autorisé par le propriétaire des terrains fonciers réalisés dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens ci-dessus.

III.3 LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

La commune n'est dotée d'un droit de préemption urbaine portant sur l'acquisition des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées en plan. Par ces principes, la commune est autorisé par le propriétaire des terrains fonciers réalisés dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens ci-dessus.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'équilibre du prix demandé. Le DPU entre en vigueur une fois le PLU approuvé.

III.4 LA ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRE (ZAD)

La ZAD est un outil permettant de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbains ou d'urbaniser délimités par un document d'urbanisme. Le territoire de Mérigny les Complèges est actuellement concerné par deux périmètres de ZAD aux lieux dits "Le Muel Merou" et "Le Roquo" correspondant aux terrains alloués sur la plateforme vendue à recouvrir des activités économiques.

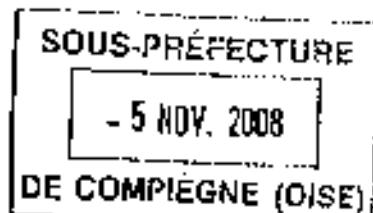
Ces ZAD ont été créées en 1999 alors que les terrains étaient classés en zone NC (agricole) du POG. Elles visent à constituer des réserves foncières pour participer aux objectifs de développement équilibré du Poggionibello (habitat emploi) et de rééquilibrage du territoire entre le nord et le sud du territoire de la Communauté de Communes. La Communauté de Communes de la Région de Complèges est désigné comme titulaire du droit de préemption pour une durée de 14 ans à compter de l'an 1999. Sur les périmètres de ZAD, le droit de préemption urbaine ne s'applique plus.

III.5 LE PERMIS DE DEMOLIR

La commune a institué un permis de démolir qui s'applique à l'ensemble des constructions. En tant que le périmètre des protections des monuments historiques et donc au bénéfice d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France, le permis de démolir est un moyen de veiller à la conservation du patrimoine bâti de qualité.

AGGLOMERATION DE LA REGION DE COMPIEGNE

COMMUNE DE MARGNY-LES-COMPIEGNE



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



APPROBATION

1 – Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la
délégation au conseil
d'agglomération
du 11 OCT. 2008

Le Vice-Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. P. G." or a similar name.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
1. OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	2
2. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE ET DE L'AGGLOMERATION	2
3. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES POUR OPTIMISATION DU REGLEMENT DU PLU.	
APPROUVE	3
4. POLITIQUE FONCIERE	3
5. TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES DE ZONES OU SECTEURS AVANT ET APRES LA MODIFICATION DU PLU	4
6. CONFORMITE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE MARGNY AVEC L'ARTICLE L. 123-13 DU CODE DE L'URBANISME	4

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Margny-lès-Compiègne a été approuvé par Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération de la Région de Compiègne le 05 octobre 2005.

La commune de Margny-lès-Compiègne a saisi l'Agglomération de la Région de Compiègne afin que celle-ci, compétente en matière de document d'urbanisme, engage la modification de son PLU.

Une procédure de modification du PLU de Margny-lès-Compiègne a été mise en œuvre par le Président de l'Agglomération de la Région de Compiègne par délibération du 30 janvier 2008.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.123-13 et R.123-24), le projet de modification du PLU a été soumis à enquête publique du 16 juin au 15 juillet 2008 avant d'être approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération.

Ce document complète le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme de Margny-lès-Compiègne, établi en octobre 2005. Il explicite les modifications des documents réglementaires et d'un emplacement réservé.

1. OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

L'objectif de la modification du PLU de Margny-lès-Compiègne consiste en l'adaptation de dispositions réglementaires.

Pour une meilleure compréhension, les modifications portant sur les pièces écrites et le plan de zonage sont présentées et justifiées par orientations d'aménagement et de développement.

2. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE ET DE L'AGGLOMERATION

Dans le contexte actuel, les dispositions réglementaires de la zone UD s'avèrent trop restrictives et en viennent à limiter le développement commercial de la commune.

L'Agglomération de la Région de Compiègne et la Commune de Margny-lès-Compiègne souhaitent autoriser l'extension de surfaces commerciales de ventes en adéquation avec une clientèle de proximité de Margny-lès-Compiègne centre.

Cet assouplissement est compatible avec les orientations du Schéma Directeur approuvé en mai 2000 qui permet sur ce secteur l'accueil d'activités non nuisantes.

Document du PLU concerné	Objet de la modification	Etat après modification
Règlement	UD1	<i>Autorisation d'étendre la surface commerciale de plus de 300 m²</i>
	UD12	

3. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES POUR OPTIMISATION DU REGLEMENT DU PLU APPROUVE

3. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES POUR OPTIMISATION DU REGLEMENT DU PLU APPROUVÉ

Les modifications réglementaires proposées visent à affiner et à optimiser le règlement afin de le rendre plus cohérent. Il s'agit en l'occurrence d'adapter les règles de hauteurs aux secteurs à la topographie mouvementée tels que les coteaux ou encore d'instaurer la réalisation de stationnement supplémentaire lors de création de nouvelles unités d'habitation ou de changement de destination des constructions existantes.

Par ailleurs, la modification permet également la correction d'une erreur matérielle.

<u>Document PLU concerné</u>	<u>Objet de la modification</u>	<u>Etat après modification</u>
Règlement	UD10	<i>Instauration de règles de hauteur adaptées aux secteurs pentus des coteaux</i>
	UV10	
	UB12	<i>Sur ces zones intégrant du stationnement de véhicules : obligation de réaliser des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération pour :</i>
	UC12	<i>- les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires ...);</i>
	UD12	<i>- les changements de destination des constructions existantes</i>
	UR12	
	UV12	
	UZA1.F2	
	UZA2.42	
	UDrb	<i>Rectification d'une erreur matérielle</i>

4. POLITIQUE FONCIÈRE

Le PLU en vigueur inscrit le principe d'un emplacement réservé n°5 afin de créer une voie reliant l'avenue Raymond Poincaré à la rue Jean Jaurès. Dans le cadre de cette modification, il est envisagé de le déplacer de 50 mètres à l'est et de le diminuer, non seulement dans sa longueur, pour moitié environ, mais aussi dans sa largeur ; 16 mètres au lieu des 14 mètres actuellement inscrits au PLU.

Divers éléments résultant de la maturité des projets au sein de l'agglomération militent aujourd'hui pour le déplacement de cet emplacement réservé en face de la rue des Déportés, à savoir :

- l'arrivée du nouveau pont urbain entraînant des flux de circulation modifiés
- la mise en place d'un nouveau plan de circulation avec notamment l'instauration d'une zone 30 dans la rue principale Octave Butin

Le maillage viaire de Margny-lès-Compiègne peut ainsi supporter une reorganisation compatible avec le principe de trame orthogonal tel qu'il résulte de la volonté communale. L'avantage de cette hypothèse est qu'elle implique de réserver moins de foncier qu'il en est

nécessaire actuellement, ceci en raison de la diminution de la largeur de l'emprise mais aussi du fait de son raccourcissement. En effet, la future voie prévue sur cet emplacement constituerait le prolongement de la rue des déportés, voie déjà existante reliant la rue Victor Hugo à la rue Jean Jaurès.

En outre, une erreur matérielle de calcul portait l'emprise de l'emplacement réservé n°5 à 830 m² au lieu des 2655 m² nécessaires à la réalisation de cette voie.

Après déplacement en face de la rue des déportés, cette emprise ne porterait plus que sur 1035m².

Document POS concerné	Objet de la modification	Etat après approbation de la modification du POS de Margny-lès-Compiègne
Documents réglementaires:	- Liste emplacements réservé de - Emplacements réservés n°5	Réorganisation du <i>mallage et</i> <i>repositionnement de</i> <i>l'emprise de</i> <i>l'emplacement réservé</i>
		Liste des emplacements réservés : 4e

5. TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES DE ZONES OU SITES AVANT ET APRES LA MODIFICATION DU PLU.

La modification du PLU n'entraîne pas de modification de la superficie des zones.

6. CONFORMITE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE MARGNY AVEC L'ARTICLE L. 123-13 DU CODE DE L'URBANISME

La modification n°1 du PLU de Margny-lès-Compiègne ne porte pas atteinte à l'économie générale du document. Elle n'a pas pour effet de réduire ou de supprimer un espace boisé classé, ni une zone A ou N.

La modification du PLU de Margny-lès-Compiègne est donc compatible avec l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.



Dossier approuvé par délibérations - 29/06/07 du Conseil Municipal - 05/07/07 du Conseil d'Agglomération	Dossier de modification n° 1 approuvé par délibération : - 25/09/08 du Conseil Municipal - 11/10/08 du Conseil d'Agglomération	Dossier de modification n° 2 approuvé par délibération du : - 02/04/10 du Conseil Municipal - 08/04/10 du Conseil d'Agglomération
--	--	---

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
d'agglomération
du

09 AVR 2010



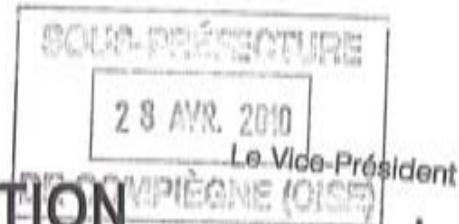
MARGNY-LES-COMPIEGNE

Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

VISÉ EN SOUS-PRÉFECTURE

LE

APPROBATION



A handwritten signature in black ink is placed over the stamp.

1 – Notice de présentation

Département de l'Oise
Agglomération de la Région de Compiègne
Plan Local d'Urbanisme de Margny-lès-Compiègne



Dossier approuvé par délibération du :
- 29/06/07 du Conseil Municipal
- 05/07/07 du Conseil d'Agglomération

Dossier de modification n° 1 approuvé
par délibération du :
- 25/09/08 du Conseil Municipal
- 11/10/08 du Conseil d'Agglomération

Dossier de modification n° 2 approuvé
par délibération du :
- 08/04/10 du Conseil d'Agglomération

**Modification n° 2
du Plan Local d'Urbanisme de Margny-lès-Compiègne**

APPROBATION

1 - NOTICE DE PRÉSENTATION

**PROJET DE MODIFICATION N°3 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMPIEGNE**

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
3. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES POUR OPTIMISATION DU REGLEMENT DU PLU APPROUVE	4
A- OPTIMISATION DU REGLEMENT SUR LES HAUTS DE MARGNY	4
B- ADAPTATION REGLEMENTAIRE AFIN DE PERMETTRE LA REALISION D'UN EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL	5
C- CORRECTION D'ERREUR MATERIELLE	5
4. MODIFICATIONS PARTICIPANT A UNE DEMARCHE STRATEGIQUE D'EVOLUTION URBAINE	6
DEFINITION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DANS LES DISPOSITIONS GENERALES ET CREATION DE LA ZONE UD « T » RB POUR PERMETTRE L'AMENAGEMENT DES QUARTIERS EN TETE DE PONT AU SEIN DE LA ZAC DES DEUX RIVES	6
5. EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES OU SECTEURS DE ZONES AVANT ET APRES LA MODIFICATION DU P.L.U.	12
6. CONFORMITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC L'ARTICLE L. 123-13 DU CODE DE L'URBANISME	12

**PROJET DE MODIFICATION N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARGNY-LES-COMPIEGNE**

1. INTRODUCTION

Par délibération en date du 05 octobre 2005, le Conseil d'Agglomération de l'ARC a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Margny-lès-Compiègne.

En date du 11 octobre 2008, le Conseil d'Agglomération de l'ARC a approuvé par délibération la modification n°1 du PLU de la commune de Margny-lès-Compiègne.

La compétence « urbanisme réglementaire » ayant été transférée à l'Agglomération de Compiègne, le Conseil d'Agglomération de l'ARC a prescrit la modification n°2 du PLU de la commune de Margny-lès-Compiègne par délibération du 26 juin 2009.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.123-13 et R.123-24) et à la délibération susvisée, les avis à la population ont été organisés préalablement à l'enquête publique et le projet de modification du PLU a été soumis à enquête publique avant d'être approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération. Un registre a été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique pour recueillir les remarques.

Le dossier de projet de modification n°2 du PLU de MARGNY-LES-COMPIEGNE a été transmis aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

Suite à la saisine du Tribunal Administratif, Monsieur ROLLET a été désigné comme commissaire-enquêteur. L'enquête a eu lieu du 16 décembre 2009 au 30 janvier 2010 inclus, pendant laquelle 3 permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues.

Ce document complète le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme de Margny-lès-Compiègne, établi en octobre 2005 et modifié une première fois le 11 octobre 2008. Il explicite les pièces des documents réglementaires ayant fait l'objet de modifications.

2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les modifications proposées du PLU de Margny-lès-Compiègne se répartissent entre :

- Adaptations réglementaires pour optimisation du règlement du PLU approuvé, notamment sur les secteurs des Hauts de Margny et du quartier de La Prairie
- Définition des dispositions réglementaires dans les dispositions générales pour permettre l'aménagement des secteurs tête de Pont
- Levée du gel de l'urbanisation sur le secteur tête de Pont
- Modification des documents graphiques
- Correction d'erreur matérielle au plan graphique

Pour une meilleure compréhension, les modifications portant sur les pièces graphiques et écrites seront présentées et justifiées par orientations d'aménagement et de développement.

3. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES POUR OPTIMISATION DU REGLEMENT DU PLU APPROUVE

A- OPTIMISATION DU REGLEMENT SUR LES HAUTS DE MARGNY

Précision apportée sur la zone UG correspondant à la base militaire du 6^{ème} RHC désaffectée depuis 2007 et dont l'aménagement est mis en œuvre par le biais d'une modification du Schéma Directeur de la Région de Compiègne valant SCOT ainsi qu'une révision simplifiée du PLU de la commune de Margny-lès-Compiègne de façon conjointe.

Le bardage pouvant être assimilé à de la tôle ondulée, un assouplissement est opéré afin d'autoriser le bardage de qualité et soigné dans le but d'implanter des hangars à avions sur la partie du domaine public aéronautique.

La modification en cours est l'occasion d'opérer des adaptations du règlement de la zone d'urbanisation future 1AUe, notamment pour préciser sa capacité d'accueillir un équipement sportif sur le secteur du Muid Marcel. Aussi, des adaptations sont apportées afin de rendre cohérentes les prescriptions réglementaires avec la vocation de la zone artisanale, telles que la hauteur des constructions qui est diminuée en raison des perspectives sur le haut des coteaux de Margny mais aussi, de par même sa vocation. Cette hauteur peut cependant être plus importante sur le lieu dit « la Roque » car le site est voué à une zone d'activités plus classique. Les dispositions sur le traitement paysager et les règles de stationnement sont elles aussi simplifiées et rationalisées.

Documents PLU concernés	Etat initial	Etat après modification
Règlement		
Zone UG	CARACTERE GENERAL DE LA ZONE art11- ASPECT EXTERIEUR Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, sont interdites.	Ajout : <i>Zone militaire « désaffectée »</i> Disposition remplacée par: <i>Les bardages seront d'aspect soignés</i>
Zone 1AUe	CARACTERE GENERAL DE LA ZONE Un secteur 1AUe, aux lieux-dits et "Muid Marcel" et "La Roque", réservé à l'implantation d'activités économiques. Son urbanisation se fera à partir d'une opération d'ensemble.	CARACTERE GENERAL DE LA ZONE Un secteur 1AUe, réservé à l'implantation d'activités économiques <i>et s'inscrivant aux lieux-dits "La Roque" et "Muid Marcel"</i> , ce dernier site pouvant accueillir des équipements sportifs. Son urbanisation se fera à partir d'une opération d'ensemble.
	art10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 8 mètres. Elle pourra être portée à 10 mètres pour les constructions et installations situées sur la zone du Muid Marcel.	art10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 10 mètres. Elle sera de 8 mètres pour les constructions et installations situées sur la zone du Muid Marcel.
	Art12 : STATIONNEMENT	Art12 : STATIONNEMENT Disposition particulière au secteur 1AUe : – <i>le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction de la nature des constructions et des installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et de leur fréquentation. Des places pourraient être réalisées par l'aménageur.</i> - Pour les établissements industriels ou artisanaux : . si la S.H.O.N. est inférieure à 500 m ² : 1 place par tranche de 50 m ² . si la S.H.O.N. est supérieure à 500 m ² : 1 place par tranche de 80 m ²
	art13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Disposition particulière au secteur 1AUe : <i>Dans le secteur 1AUe, il sera traité 20 % de la totalité de la parcelle en espaces verts. Les aménagements feront l'objet d'un traitement paysager qui sera soumis dans le permis de construire.</i>

B- ADAPTATION REGLEMENTAIRE AFIN DE PERMETTRE LA REALISATION D'UN EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL

La ZAC de la Prairie fait actuellement l'objet d'une étude afin de redéfinir son parti d'aménagement aujourd'hui désuet de la deuxième phase jusque là non réalisée. Sur la base de ce nouveau parti, de nouvelles règles d'urbanismes plus adaptées seront adoptées ultérieurement. Cependant, des réflexions sont en cours sur ce site qui serait susceptible d'accueillir un équipement d'intérêt général. Il est donc apporté des assouplissements réglementaires afin de favoriser l'implantation de ce type de projet sans compromettre les études en cours et dans le cadre de la réglementation actuelle.

Documents PLU concernés	Etat initial	Etat après modification
Règlement Zone 1AUzA1	CARACTERE GENERAL DE LA ZONE Le secteur 1AUzA1 est une zone résidentielle où l'habitat individuel domine.	Le secteur 1AUzA1 est une zone résidentielle où <i>notamment</i> l'habitat individuel domine.
	Art1AUzA1.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Les constructions des équipements publics.	Art1AUzA1.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Les constructions des équipements publics ou <i>d'intérêt général</i> .
	Art 1AUzA1.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES - Collectifs :	Art 1AUzA1.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES - <i>Collectifs et équipement public ou d'intérêt général</i>
	Art 1AUzA1.11 - ASPECT EXTERIEUR	Art 1AUzA1.11 - ASPECT EXTERIEUR Ajout : <i>11.4 – Dérogation</i> <i>Les dispositions citées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions des équipements publics ou d'intérêt général. Toutefois, les constructions devront présenter une cohérence avec le bâti environnant.</i>
	Article 1AUzA1.12 - STATIONNEMENT - Pour satisfaire aux besoins des équipements publics, le stationnement devra répondre à leur capacité d'accueil.	Article 1AUzA1.12 - STATIONNEMENT - Pour satisfaire aux besoins des équipements publics ou d'intérêt général, le stationnement devra répondre à leur capacité d'accueil.

C- CORRECTION D'ERREUR MATERIELLE

Alors qu'il renvoyait à un plan de zonage spécifique à la ZAC de la Prairie, le plan de zonage Ville faisait néanmoins apparaître l'intitulé d'un ancien zonage (1AUzrb), ce qui correspond à une erreur matérielle et fait donc l'objet d'une correction au bénéfice de la mention 1AUzA1

Documents PLU concernés	Etat initial	Etat après modification
Plan de zonage Zone 1AUzA1	1AUzrb	1AUzA1

4. MODIFICATIONS PARTICIPANT A UNE DEMARCHE STRATEGIQUE D'EVOLUTION URBAINE

DEFINITION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DANS LES DISPOSITIONS GENERALES ET CREATION DE LA ZONE UB<T>RB POUR PERMETTRE L'AMENAGEMENT DES QUARTIERS EN TETE DE PONT AU SEIN DE LA ZAC DES DEUX RIVES

L'Agglomération de la Région de Compiègne a approuvé début 2000 son schéma directeur qui fixait les objectifs suivants :

- accueillir des activités économique et soutenir l'emploi ;
- valoriser l'environnement et se protéger au mieux des risques naturels ;
- maîtriser et organiser la croissance urbaine en maintenant le caractère des centres bourgs et en confortant l'agglomération centrale ;
- constituer un cœur d'agglomération s'appuyant sur un rééquilibrage rive droite / rive gauche et nord / sud.

L'évolution de l'agglomération complégnoise depuis les années 60 se caractérise en effet par un étalement urbain vers le sud et une centralité limitée au cœur historique de Compiègne.

Afin de rééquilibrer le développement de ce territoire, l'ARC s'est donné pour objectif de développer un véritable cœur d'agglomération, comprenant non seulement le centre ville de Compiègne mais également Margny-lès-Compiègne et une partie de Venette sur la rive droite.

Afin d'affirmer cette centralité, l'ARC a engagé le projet de nouveau pont qui va relier les deux rives de l'agglomération en supplément des ponts existants : pont historique du centre-ville (pont Solferino), pont de la rocade sud et du futur pont de la rocade nord-est. Ce nouveau pont urbain permettra l'émergence d'un cœur d'agglomération équilibré sur les deux rives, soulagé d'une part importante du trafic de transit local qui l'encombre actuellement.

Ce projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 09 juin 2008. Le conseil d'agglomération en date du 12 novembre 2009 a retenu les entreprises chargées de réaliser les travaux qui commenceront début 2010 pour s'achever à l'été 2011.



ARC – projet de cœur d’agglomération (en 1, le périmètre de la ZAC des 2 rives incluant le pont et les quartiers tête de pont)

Les enjeux urbains du projet de cœur d'agglomération sont de renforcer l'attractivité de la partie centrale de l'agglomération :

- favoriser le développement des fonctions centrales sur la rive droite, en s'appuyant sur des mutations foncières
- se réapproprier l'Oise comme espace de promenade, tant pour la rive droite que pour la rive gauche
- favoriser une diminution de la circulation dans l'hyper-centre permettant de développer des zones 30, des espaces piétons..., autant d'éléments qui renforceront le dynamisme du commerce.

L'Agglomération de la Région de Compiègne a mené différentes études et plusieurs réunions et expositions dans le cadre de la concertation sur le projet de pont qui ont permis d'affiner un périmètre d'intervention et une stratégie d'aménagement.

Le conseil d'agglomération a décidé le 05 juillet 2007 de lancer une procédure de Zone d'Aménagement Concerté dite « des deux rives ».



Le périmètre prévisionnel de cette Z.A.C. concerne environ 8,1 hectares situés sur les communes de Margny les Compiègne et Compiègne et repose sur les actions suivantes :

Aménager les espaces publics :

- construction du nouveau pont urbain et de ses ouvrages de raccordement à la rue de Beauvais, rue de l'Oise et rue du Port à Bateaux
- aménagement de l'espace public sur les quais et aux abords du nouveau pont urbain
- aménagement des berges de l'Oise
- réqualification de la RN 31 en boulevard urbain et aménagement des carrefours avec le nouveau pont urbain et avec le pont du Chemin de Fer
- réqualification de la rue du Port à Bateaux et aménagement des carrefours avec la rue de Bouvines, la rue Notre Dame du Bon Secours et le carrefour rue des Capucins, rue de Paris, rue Dubloc

Permettre l'accueil de nouveaux programmes

Côté rive droite :

- réaliser un quartier mixte en tête de pont (environ 26 000 m² de Surface Hors Oeuvre Nette dont 3 845 sur la commune de Compiègne pour la réalisation d'une résidence étudiants + maison des étudiants) intégrant des surfaces de commerces, de bureaux, un hôtel 3 étoiles, des logements...
- assurer progressivement la mutation foncière de terrains dont l'occupation actuelle est incompatible avec l'émergence d'un cœur d'agglomération et la requalification des bords de l'Oise.

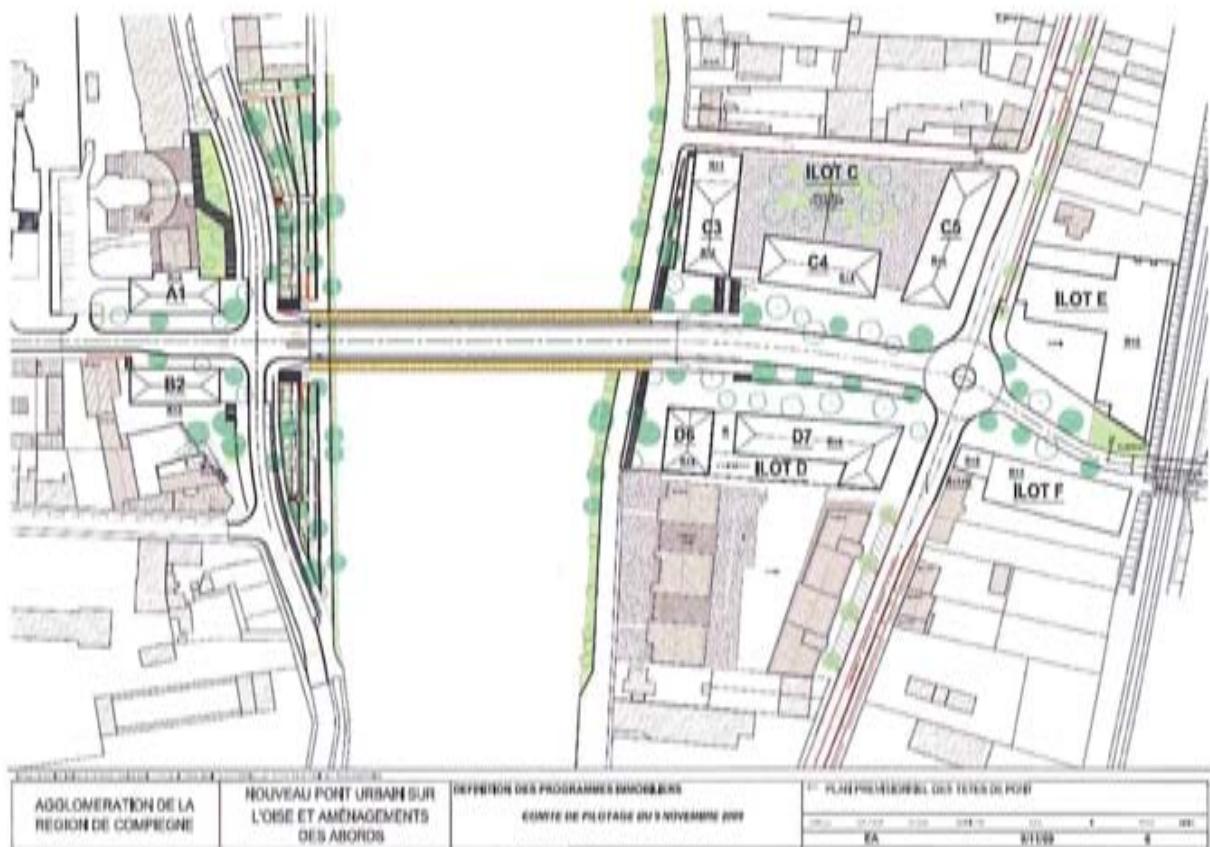
Côté rive gauche :

- construire deux bâtiments en tête de pont côté rive gauche (environ 3 340 m² de Surface Hors Œuvre Nette) ayant une vocation tertiaire ou de logements avec des commerces en rez-de-chaussée
- assurer progressivement la mutation d'immeubles dégradés, dont la conservation en l'état est jugée non souhaitable par la Z.P.P.A.U.P. approuvée le 24 avril 2006, rue du Port à Bateaux en face de l'UTC
- assurer progressivement l'occupation de petites emprises foncières dont la ville de Compiègne et l'ARC sont propriétaires pour accueillir de petits programmes de logement et du stationnement

Ces opérations prendront en compte le projet de réhabilitation du site Benjamin Franklin de l'UTC.

L'échelle du territoire, l'importance et la nature des aménagements publics et privés, les enjeux en matière de cadre de vie et d'environnement appellent une maîtrise publique du programme, du phasage et de la qualité de l'opération. La procédure de Zone d'Aménagement Concerté, sous forme d'opération publique, permettra d'assurer une cohérence d'ensemble.

Ce projet de nouveau pont urbain et l'aménagement des têtes de pont est déjà intégré dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Compiègne.



Il s'agit, par la présente modification, de fixer les éléments réglementaires permettant de mener à bien ce projet en l'intégrant au mieux dans son environnement et en restant en cohérence avec le PADD.

A cet effet, le secteur URrb est supprimé pour être remplacé par un nouveau secteur destiné à accueillir les futures constructions liées à la tête de pont, identifié sous l'appellation UB«t»rb. Cette réglementation s'inscrit en UB, secteur où l'habitat collectif domine. La désignation «b» est adoptée en raison de la dénomination « tête de Pont », et l'intitulé « rb » signifie que cette zone du PLU est inscrite en zone Rouge Bleue du PPRI. En cohérence avec les autres règles de la commune, les dispositions proposées permettront de définir des projets de renouvellement urbain qui seront réalisés dans le cadre de discussions entre la collectivité, maître du foncier, et les promoteurs.

Documents PLU concernés	Etat initial	Etat après modification
Règlement		
Zone UR	- Secteur de zone URrb	Les dispositions réglementaires de ce secteur sont supprimées
Zone UB	- UB	<p>Création du secteur UB«t»rb</p> <p>CARACTERE GENERAL DE LA ZONE : <i>secteur de zone correspondant à une opération d'ensemble de renouvellement urbain voué à l'habitat, aux bureaux, aux commerces, services et équipements publics ou d'intérêt général</i></p> <p><i>.art1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES- Il sera interdit notamment d'y réaliser des entrepôts ou des industries</i></p> <p><i>.art3 : obligation de réaliser un seul ACCES sur la voie publique</i></p> <p><i>.art6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i></p> <p><i>- disposition 6.1 : Toute construction nouvelle doit être édifiée soit à l'alignement ou à la limite qui se substitue à l'alignement dans le cas de création ou de modification de voie tant pour les voies publiques que pour les voies privées ouvertes à la circulation générale soit en</i></p>

		<p><i>retrait de 1,90m minimum. - En cas d'implantation à l'alignement, au-dessus de 3 m du sol fini, au droit de la façade, un débord de 0.80 m en surplomb sur l'espace public, est autorisé pour des balcons, loggias, bow-windows, protections solaires, éléments décoratifs architecturaux.</i></p> <p><i>- disposition 6.9 : Dérogation aux règles d'implantations relatives aux équipements publics ou d'intérêt général ; implantation soit à l'alignement, soit en retrait d'1,90m minimum</i></p> <p>.art7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p><i>- disposition 7.1 : les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives, soit en retrait de 1m. En cas de vues directe, le retrait sera au moins égal à une demi-hauteur relative de la construction calculée depuis la côte PPRI + 0,25m.</i></p> <p><i>- disposition 6.9 : Dérogation aux règles d'implantations relatives aux équipements publics ou d'intérêt général ; implantation soit à l'alignement, soit en retrait d'1,90m minimum</i></p> <p>.art9 : L'EMPRISE AU SOL ne sera pas réglementée car les projets font l'objet d'un plan d'ensemble</p> <p>.art10 : LA HAUTEUR autorisée sera de R+4, calculée à compter de la côte PPRI + 0,25 mètres. Les éléments techniques seront autorisés au-delà. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général</p> <p>.art11 : ASPECT EXTERIEUR –</p> <p>Ajout</p> <p><i>Toute construction présentant une architecture contemporaine, ne respectant pas les règles suivantes de l'article 11, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. De même, les équipements publics ou d'intérêt général étant autorisées dans la zone, ils pourront présenter une architecture différente en raison de leur spécificité et à ce titre, ils pourront ne pas respecter les règles d'architecture traditionnelles à condition toutefois que le projet s'intègre dans le paysage environnant.</i></p> <p>.art12 : STATIONNEMENT - les règles sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les constructions neuves à usage d'habitation : 1 place pour tout logement inférieur ou égal à 60m² de SHON, 1,5 place pour tout logement supérieur à 60m² de SHON plus 1 place visiteurs par tranche complète de 5 logements ○ Pour les bureaux : 1,5 place par tranche complète de 60 m² de SHON ○ Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite : 1 place pour 3 chambres pour les hôtels, 1 place pour 2,5 chambres les résidences étudiantes et 1 place par tranche de 30 m² de surface de restaurant dès lors qu'il a une superficie supérieure à 200 m². <p>Adaptation : sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les commerces : 1 place par tranche de 30 m² de surface de vente ou de salle de restaurant dès lors que la cellule commerciale a une superficie de plus de 200 m². <p>.art13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - un traitement paysager en cohérence avec le projet est demandé</p> <p>.art14 : le C.O.S. ne sera pas réglementé.</p>
Documents	- Secteur de zone	Supprimé. Reversée en un nouveau secteur de zone UB-f:rb

graphiques	URrb	
	- Servitude gel urbanisation en application de l'art L.123-2 CU	Levée de l'inscription de la servitude

5. EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES OU SECTEURS DE ZONES AVANT ET APRES LA MODIFICATION DU PLU.

La modification n°2 du PLU de Margny-lès-Compiègne entraîne des changements de superficie des zones ou secteurs suivants :

Zones ou secteurs	Superficie en hectares avant la modification du PLU	Superficies en hectares après la modification n°2 du PLU
- URrb	2,44	0
- UB «b»rb	Néant	2,44

6. CONFORMITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC L'ARTICLE L. 123-13 DU CODE DE L'URBANISME

La modification n°2 du PLU de Margny-lès-Compiègne :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
- est compatible avec l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.



Dossier approuvé par:
délibération
- 29/06/07 du Conseil
Municipal
- 06/07/07 du Conseil
d'Agglomération

Dossier de modification n° 1
approuvé par délibération
- 25/09/08 du Conseil
Municipal
- 17/10/08 du Conseil
d'Agglomération

Dossier de modification n° 2
approuvé par délibération
- 02/04/11 du Conseil
Municipal
- 20/04/10 du Conseil
d'Agglomération

Dossier de révision simplifiée
«ex-sites» du secteur du 6^{ème} RHC
- 22/03/10 avis du Conseil
Municipal
- 09/07/10 du Conseil
d'Agglomération

Le Vice-Président

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
d'agglomération
du ...

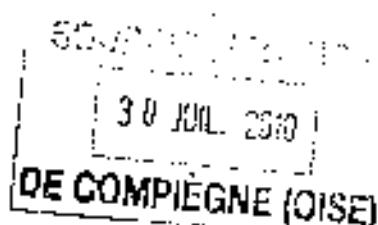
8 JUIL 2010

MARGNY-LES-COMPIEGNE

Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme
« Pôle de développement des Hauts de Margny »
Secteur ex-site du 6^{ème} RHC



APPROBATION



1 – Notice de présentation

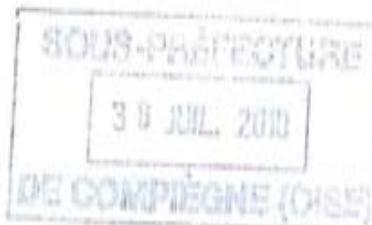
Département de l'Oise
Agglomération de la Région de Compiègne
Plan Local d'Urbanisme de Margny-lès-Compiègne



Dossier approuvé par délibérations - 29/06/07 du Conseil Municipal - 05/07/07 du Conseil d'Agglomération	Dossier de modification n° 1 approuvé par délibération : - 25/09/08 du Conseil Municipal - 11/10/08 du Conseil d'Agglomération	Dossier de modification n° 2 approuvé par délibération : - 02/04/10 avis du Conseil Municipal - 08/04/10 du Conseil d'Agglomération	Dossier de révision simplifiée «reconversion du site du 6ème RHC» - 22/06/10 avis du Conseil Municipal - 09/07/10 du Conseil d'Agglomération
--	--	---	--

Pôle de développement des Hauts de Margny

Révision simplifiée du PLU de Margny-lès-Compiègne



Oise-la-Vallée

Révision simplifiée du PLU de Margny-lès-Compiègne

La commune de Margny-lès-Compiègne et l'ARC souhaitent que les terrains et bâtiments laissés par le 6^e Régiment Hélicoptères de Combat depuis son départ en 2007 soient aménagés et deviennent notamment un nouveau pôle de développement d'activités diversifiées.

Le PLU de Margny-lès-Compiègne a été approuvé le 5 octobre 2005. Dans ce document l'ensemble de la base militaire et l'aérodrome civil sont classés dans une zone spécifique UG. Les dispositions réglementaires de cette dernière ne correspondent plus aux besoins dorénavant identifiés pour ce site.

La commune de Margny-lès-Compiègne a donc décidé de procéder à une révision simplifiée de son PLU comme l'autorise l'article L.123.13 du code de l'urbanisme à savoir :

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.

Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette opération de transformation de la base militaire du 6^e RHC relève de l'intérêt général puisqu'elle devrait permettre la création d'activités et donc d'emplois. En outre, l'enjeu d'un tel projet de développement renforcera l'attractivité du bassin d'emplois du Compiègnais.

Cette révision simplifiée a donc pour but de transformer la zone UG prévue dans le PLU actuel et qui couvrait l'ensemble de la base militaire du 6^eRHC. Cette zone va être redécoupée en zone urbanisée (U) pour les parties déjà construites et en zone à urbaniser (AU) pour permettre la création de nouvelles constructions et installations en rapport avec les nouveaux usages. Les terrains concernés par cette révision simplifiée sont aujourd'hui pratiquement entièrement maîtrisés par l'ARC. Le schéma directeur valant SCoT approuvé par l'ARC en 2000 qui est d'une portée supérieure au PLU est également en cours de modification pour intégrer ce changement d'affectation.

D'un point de vue urbanistique, il est à noter que cette opération ne consommera pas de surfaces supplémentaires puisqu'elle s'appuie sur la réutilisation d'une zone pour partie déjà urbanisée. Il s'agit en effet de terrains classés dans le schéma directeur comme zone militaire. Ces aménagements s'inscrivent donc parfaitement dans les attentes formulées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et aujourd'hui la Grenelle de l'Environnement.

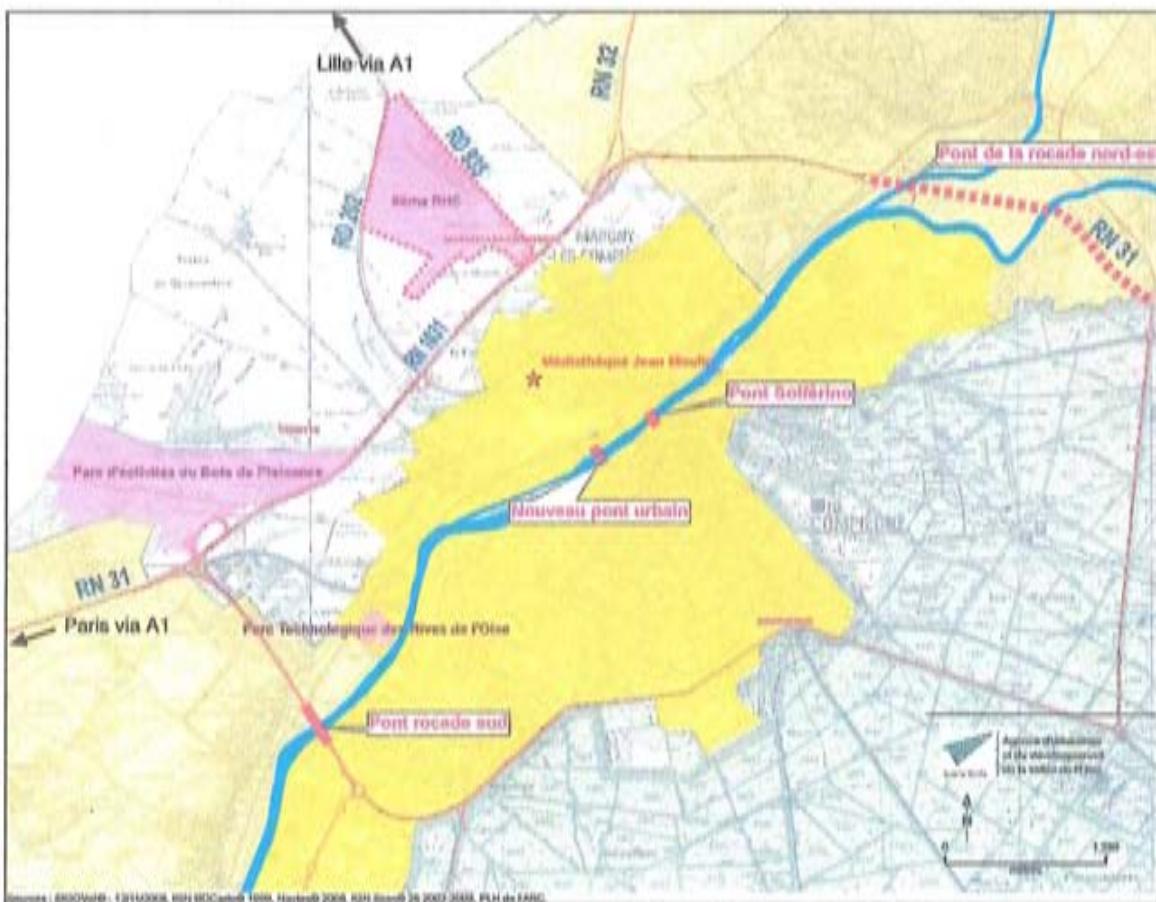
En outre, il convient de noter que ce projet n'induira pas de graves risques de nuisances supplémentaires pour le voisinage par rapport à son utilisation antérieure. En effet il faut rappeler qu'il vient remplacer une base d'hélicoptères de combat dont l'activité militaire présentait des nuisances sonores non négligeables même pour des habitations situées à une distance respectable.

1. Eléments ayant conduit à privilégier ce site et aux choix retenus pour le projet

Plusieurs éléments ont conduit à choisir ce site comme nouveau pôle d'activités pour l'Agglomération de la Région Compiègne.

Localisation et accessibilité du site

La localisation du site au Nord du cœur d'agglomération en bordure de la RN1031 et à proximité de l'A1 (environ 10 kilomètres) donne à ce site une très bonne accessibilité.



Désengagement de l'activité militaire dans l'agglomération en 2012

Compiègne comme ville militaire (la garnison comptait 3500 militaires en 1995 à laquelle il faut ajouter l'Ecole d'Etat-Major et la Direction du service national employant environ 350 personnes), verra cette activité disparaître à l'horizon 2012. D'une part, ces différents départs de l'armée laissent des espaces à (re)qualifier, dont le plateau de Margny-lès-

Compiègne et d'autre part, il s'agit également de compenser cette perte d'emplois pour le bassin d'emplois. L'étude mise en œuvre par la Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers de l'armée (MRAI) sous l'égide de M. le Préfet de l'Oise, a ainsi permis d'esquisser un projet de redéveloppement de cet ancien site militaire.

Site constraint pour l'agglomération de Compiègne (70 000 habitants) en limite d'une vaste forêt domaniale à l'Est et traversé par l'Oise

Le plateau relativement bien perceptible depuis la vallée se caractérise par des paysages dits ouverts (openfields) qui rendent visible toute construction. Il offre des franges végétalisées par des buttes témoins (Mont Gamelon, Mont d'Huette, Mont Clergé) et les boisements de la frange sud-ouest marquent la transition avec les coteaux.

Les pentes du plateau de Margny situées entre la rocade nord-est et le front de taille sont visibles de nombreux points du territoire.

D'une manière générale, les plateaux constituent des réserves foncières stratégiques pour le développement futur de l'agglomération complègnoise mais à forte sensibilité paysagère.

Les plateaux au nord-ouest forment une entité paysagère forte en contrepoint du massif forestier qui constitue l'élément fort le plus marquant du paysage.



Vue sur le site en direction de la vallée de l'Oise

Extension urbaine normale et souhaitable vers l'Ouest de l'Agglomération au-delà de la RN 1031 sur le plateau

Compte tenu des contraintes topographiques du territoire de l'agglomération, des contraintes naturelles (corridors biologiques, inondations, emprises forestières), l'extension urbaine de l'agglomération ne peut se faire que vers l'Ouest sur ce plateau.

La disparition des activités et implantations militaires laissant des emprises sur ce même plateau, il est nécessaire de prévoir et d'organiser cette extension urbaine vers l'Ouest, d'autant que le plateau est traversé par la RD935, entrée d'agglomération pour les véhicules venant de la sortie de l'autoroute A1 (Ressons).

Renforcer la compétitivité du bassin complégnais au sein du bassin parisien

Le bassin complégnais présente de nombreux atouts qui en font un territoire privilégié pour accueillir des habitants et des emplois, et en faire l'un des sites privilégiés de développement de l'Oise (avec les agglomérations creilloise et beauvaisienne) et de la Picardie avec l'agglomération amiénoise.

Sa proximité de l'Ile-de-France, son excellente desserte autoroutière et sa rapidité d'accès au pôle de Roissy couplées avec une qualité du cadre de vie permettent à ce bassin d'être très attractif.

Quelques chiffres 1999/2006

Taux d'emploi ¹ en %	2006	1999
Communauté d'Agglomération de Compiègne (15 communes)	131	129
Agglomération SCoT Grand Creillois (14 communes)	107	107
Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (31 communes)	78	85
Oise	82	82
Picardie	89	90
France	99	99

Depuis 2006, la situation a évolué avec une stagnation de ce taux, la crise économique qui se déclenche au cours de l'année 2008 fragilise encore davantage le tissu économique local avec notamment la fermeture d'entreprises avec une importante main d'œuvre.

Renouveler la ville, maîtriser et organiser la croissance urbaine

En décidant de travailler sur une friche militaire qui se situe dans la continuité du tissu urbanisé, l'agglomération préserve l'équilibre entre les espaces urbanisés et espaces agricoles périurbains et naturels et veille ainsi à contenir l'urbanisation.

Variation annuelle moyenne de la population en %	1999/2006	1990/1999
Communauté d'Agglomération de Compiègne (15 communes)	+0,5	+0,3
Agglomération SCoT Grand Creillois (14 communes)	+0,5	-0,1
Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (31 communes)	+0,4	+0,2
Oise	+0,5	+0,6
Picardie	+0,3	+0,3
France	+0,7	+0,4

Densité moyenne (hab./km ²)	2006	1999
Communauté d'Agglomération de Compiègne (15 communes)	358	345
Agglomération SCoT Grand Creillois (14 communes)	883	852
Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (31 communes)	259	256
Oise	135	131
Picardie	98	96
France	113	108

¹ Taux d'emploi (nb d'emploi du territoire/nb. d'actifs de plus de 15 ans ayant un emploi et habitant le territoire)

Développer et renforcer l'agglomération centrale

En raison des nombreuses contraintes physiques (topographie, inondations, forêt...), le développement se fait de part et d'autre de l'Oise autour du noyau central (Compiègne) et en rive droite de l'Oise (Margny et Venette).

Très liée à la présence du régiment d'hélicoptère de combat (6ème RHC), la contrainte aéronautique limitant les capacités d'urbanisation sur les coteaux et plateau de Margny a longtemps perduré. Aujourd'hui, avec la dissolution du régiment en 2007, cette contrainte d'usage est levée (servitudes réglementaires toujours en vigueur) sur la majorité du site. On peut donc réévaluer l'extension urbaine de l'agglomération sur le plateau, d'autant que ce secteur correspond aussi à une des portes d'entrées urbaines de l'agglomération (politique des entrées de ville).

Renforcer et mettre en valeur un pôle d'équipements de niveau régional

La densité et la diversité des équipements structurants (université technologique, centre hospitalier de niveau départemental, piscine, patinoire, hippodrome, centres culturels et théâtre...) donnent à l'agglomération une forte attractivité. Elle doit toutefois veiller à conserver ce rayonnement en continuant d'investir et de développer des équipements afin de satisfaire aux exigences des habitants actuels et à venir. Cette politique devrait lui permettre de renforcer son rôle moteur dans le sud de l'Oise et de la Picardie.

Alors que les enjeux de formation et de l'enseignement supérieur étaient déjà au cœur de la réflexion sur le développement et de l'attractivité des villes, celle de la formation continue l'est aujourd'hui. Le développement de la formation « tout au long de la vie » devrait permettre aux agglomérations de tirer leur épingle du jeu si elles s'y préparent en présentant une offre de formation continue intéressante. A ce titre, l'installation de l'EPIDE dite « école de la seconde chance » dans une partie des locaux laissés par l'armée rentre dans ce cadre de continuer à faire de l'ARC un pôle régional de formation incontournable.

La présence et le maintien de l'aérodrome dans le cadre de la réhabilitation de ce site permet d'offrir à l'agglomération un équipement supplémentaire constitutif d'une diversité renouvelée des services offerts à la population.

On peut également mentionner la création récente d'un ensemble sportif (terrains de sports) à proximité de l'ancienne base, cet équipement supplémentaire vient renforcer le maillage existant.

Le réaménagement du site devrait permettre d'envisager de développer de nouvelles fonctions. On peut notamment penser à l'émergence d'un pôle événementiel qui pourrait par exemple accueillir des salons ou des foires expositions voire même des concerts.

Renforcer le territoire à l'accueil d'activités économiques

Il est difficile de prévoir avec précision l'évolution économique d'un territoire à échéance de 10 ou 20 ans. La crise actuelle en est bien le reflet évident. Face à l'incertitude, le schéma directeur valant SCoT est fondé sur le parti de créer les conditions favorables pour accueillir l'ensemble des activités économiques répondant aux besoins en matière d'emploi qui pourraient se développer durant la période concernée.

Pour être capable de saisir les opportunités de demain, l'agglomération peut s'appuyer sur une économie équilibrée : un tissu industriel et tertiaire, un commerce attractif, un enseignement supérieur et de la recherche de pointe.

Elle doit favoriser les conditions d'implantation des entreprises et veiller particulièrement à leur environnement (accueil, infrastructures, paysage et qualité urbaine...) et ainsi construire son projet économique.

Pour être capable de saisir les opportunités de demain, elle doit s'appuyer sur :

- une stratégie d'exigence de qualité,
- un projet souple qui pourra être ajusté au mieux des aléas économiques.

La création de nouvelles zones d'activités dans la continuité du tissu urbanisé est un véritable enjeu pour l'agglomération et les contraintes liées aux activités militaires étant levées, l'urbanisation peut être envisagée sur le plateau de Margny.

Le site du plateau de Margny-lès-Compiègne au-delà de la rocade nord, à l'Est de la RD 935, était déjà destiné à l'accueil d'activités économiques dans le SD de 2000.

La création d'un pôle de développement sur les Hauts de Margny-lès-Compiègne va donc s'attacher à s'appuyer sur une diversité des fonctions (activités artisanales, industrielles ou commerciales, formations, équipements publics...).

Cette diversité répond à des besoins identifiés mais également à une volonté d'offrir à l'agglomération de Compiègne, un pôle attractif sur lequel pourront prendre place plusieurs projets. Cette mixité des fonctions est un gage de stabilité et d'attractivité. Un site plurifonctionnel est plus à même d'évoluer et de s'adapter au contexte socio-économique notamment par comparaison des zones d'activités construites dans les années 80-90.

Il est indispensable d'envisager la création de ces nouveaux lieux en même temps que la reconversion/recomposition des sites d'activités existants. Il est donc important de gérer l'ensemble, à la fois la reconversion des zones existantes soumises à d'éventuels transferts ou délocalisations et la création de nouveaux sites, par une gestion d'ensemble de la commercialisation.

2. Présentation de l'opération

Les activités de ce nouveau pôle de l'agglomération complègneoise seront multiples avec l'accueil notamment d'entreprises artisanales mais aussi d'activités tertiaires (formation, services d'intérêt général, commerces...). Le programme prévoit également la construction d'un équipement multifonction qui permettrait d'accueillir des foires expositions ou encore de grands concerts, ces équipements contribuerait à renforcer l'attractivité de l'agglomération.

Le projet de ScoT ne devrait pas remettre en cause ces objectifs et ce parti d'aménagement. En effet, la saturation des zones d'activités de l'ARC est déjà un élément qui a été pointé dans les premiers travaux d'élaboration du SCoT.

Cette implantation d'activités s'inscrit dans la politique globale de l'agglomération qui vise à continuer d'assurer une complémentarité entre centre et périphérie et les autres pôles existants mais également à favoriser le rayonnement de l'ARC au-delà ses frontières administratives.

La mission d'études de la MRAI (Armée) et à laquelle l'ARC a été associée, avait confié à une équipe multidisciplinaire (QUATRA Architectes associés, CIETUDES, SOGETI et Projections) d'étudier plus en détail l'ensemble des potentialités et différents scénarios d'aménagement du plateau et plus particulièrement de la base du 6ème RHC.

D'autres éléments sont à prendre en considération dans l'aménagement de ce site.

Donner la priorité au renouvellement urbain

Le parti d'aménagement du Schéma directeur valant ScoT vise à limiter dans la mesure du possible la disparition de nouvelles terres agricoles. Il ne faut toutefois pas oublier de prendre en considération les difficultés de mise en oeuvre d'une telle politique sur un territoire restreint et spécifique comme celui de l'ARC (2/3 du territoire occupé par la forêt).

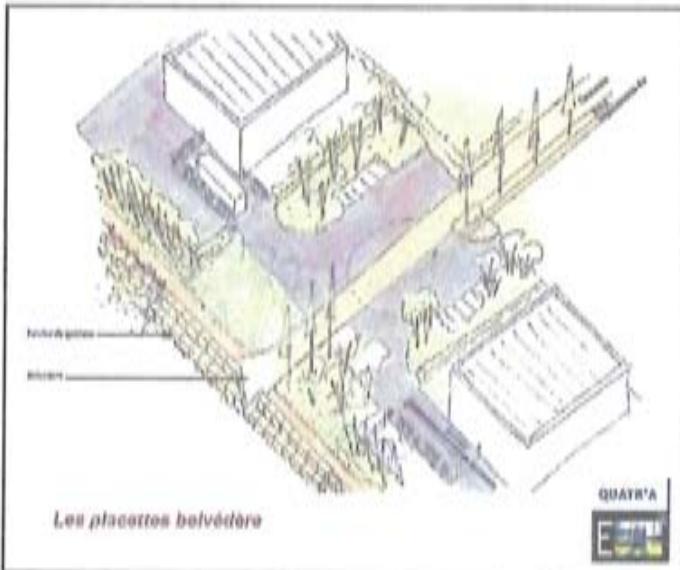
Le Schéma directeur de 2000 voire de 1973 s'efforce de concilier la préservation des activités agricoles et l'extension des surfaces urbanisées pour satisfaire aux besoins du développement de l'agglomération. Ainsi, la modification engagée du Schéma Directeur ne concerne que des terrains qui avaient une vocation militaire. Une partie d'entre eux était cependant toujours louée à titre précaire à des agriculteurs, il s'agit d'une surface d'environ 37 ha, qui est à mettre en rapport avec la surface de près de 98 ha que représentait l'aérodrome et l'ancienne zone militaire.

Sur ces 98 hectares, près de 29 ha sont déjà artificialisées (bâtiments et surfaces bitumées) auquel il faut rajouter l'aérodrome, ses bâtiments connexes et ses abords (environ: 32 ha). Il faut noter que la réutilisation de surfaces artificialisées s'inscrit parfaitement dans cette volonté énoncée par la loi SRU de « construire dans la mesure du possible la ville sur la ville ».

Améliorer l'insertion paysagère du site

Les études réalisées pour la mise en valeur de ce site ont intégré la problématique de l'insertion paysagère du site. L'ancienne base militaire installée sur ce plateau agricole avait été conçue avec une faible considération de ses impacts paysagers. Aujourd'hui, le projet intègre cette dimension à l'aménagement. Un important travail a été réalisé dans le cadre des études préliminaires, il s'agit ainsi de s'appuyer sur les courbes de niveaux qui vont être couplées à la création d'une trame bocagère (plusieurs niveaux/plusieurs épaisseurs).

Margny-lès-Compiègne
Sites du Muid Marcey et du Chemin de la Roque
Volet paysager



Le projet initié par la MRAI visait au départ un périmètre bien plus étendu que celui finalement retenu dans cette révision simplifiée, c'est la raison pour laquelle le plan ci-dessus englobe un périmètre plus large.

La requalification urbaine, le soin donné aux paysages, l'aménagement d'espaces verts, la reconquête des espaces délaissés valorisent l'image urbaine et constitue en outre un atout pour la reconversion de ce site. De plus, sa position en entrée de ville mérite des efforts particuliers. Le croquis ci-dessous présente une proposition de nouveau traitement des abords au droit de l'opération le long de la RD 935.



Proposition de coupe paysagère de la RD 935 au droit du site près de l'aérodrome



Une bonne accessibilité pour un site dans le prolongement du tissu urbanisé

La desserte routière avec la proximité de l'échangeur n°11 sur l'A1 et des autres voies de desserte : N1031, N31, RD 905 sont à même de garantir au site une très bonne accessibilité routière.

L'offre en transports en commun de l'ARC, qui bénéficie d'importants efforts de la collectivité (gratuité, transport à la demande...), intégrera rapidement ce nouveau pôle d'activités à ses lignes et saura proposer au site une desserte adaptée. L'accès rapide à la gare ferroviaire principale, qui est également le point central de toutes les lignes de bus urbaines de l'agglomération, constitue un avantage supplémentaire pour ce site.

La RD935 traversant le plateau constituera l'axe fort de ce projet d'aménagement. La création d'un carrefour à son débouché sur RD 202 est prévue, afin de favoriser l'insertion du trafic induit par la constitution de ce nouveau pôle de développement.

Il faut noter que la RD 935 est par ailleurs le prolongement Nord de la rue centrale de Margny-lès-Compiègne, la rue Octave Butin qui elle-même est le prolongement de la rue Solférino de Compiègne. Cette opération s'inscrit donc bien dans la continuité du tissu urbanisé et dans le droit fil du renforcement du Cœur d'agglomération. Il faut noter par ailleurs que la décision de ne pas réaliser l'échangeur, prévu au schéma directeur, au croisement de la RD935 et la RN 1031 facilitera ces liaisons Nord/Sud.

A terme, la voie de desserte interne qui traverse les anciens bâtiments de la base devrait rejoindre la RD 202 sur la commune voisine de Venette, tout ceci dans la volonté d'un accès rapide et sécurisé à la RN1031. L'aménagement interne du site sera bien distinct d'un tronçon à l'autre en fonction des caractéristiques et des bâtiments desservis.

3. Présentation du zonage réglementaire

Cette partie présente les choix qui ont conduit à définir ces différents zonages

L'idée générale est d'avoir un zonage cohérent sur l'ensemble du pôle de développement des Hauts de Margny prenant notamment en compte l'existant. Les secteurs déjà bâtis ont donc été classés en U et les zones non construites en 1AU et 2AU.

Pour les zones déjà urbanisées, on a voulu distinguer d'une part l'aérodrome et ses installations (création du secteur UEI) qui bénéficie d'un règlement adéquat pour permettre son évolution le cas échéant.

Le secteur avec les bâtiments affectés aujourd'hui à l'EPIDE a été distingué du reste du secteur pour y autoriser la construction/extension de locaux d'hébergement (UEd).

Le secteur UEa, qui correspond pour partie aux anciens bâtiments du corps de garde, il a vocation à devenir un pôle de services pour l'ensemble du pôle de développement des Hauts de Margny-lès-Compiègne (restauration, hôtellerie ...).

Les secteurs UEa et UEd ont également été conçus avec un soin particulier par rapport à la RD 935 en terme de gabarit et de recul.

Le secteur UEE reprend ensuite l'ensemble des bâtiments existants (essentiellement actuellement des hangars) et ses abords. Un plan masse des emprises a été rajouté à la partie réglementaire pour assurer une cohérence à l'ensemble et conserver certains alignements.

La zone à urbaniser (1AUec) située entre les anciens bâtiments militaires et la RD 202 a vocation accueillir en plus des activités industrielles et artisanales, des activités commerciales. Dans un souci de cohérence et de phasage des opérations d'aménagement, il a été décidé de classer en 2AUe, quelques parcelles situées dans la partie Sud de la zone 1AUec. Ce classement en 2AUe (long terme) a d'ailleurs été présenté lors de l'examen conjoint du 11 janvier 2010 à la chambre d'agriculture ainsi qu'à un propriétaire agriculteur. Il a été accueilli de façon positive par rapport à un classement 1AUe qui lui induisait un aménagement à plus court terme.

Le petit secteur 1AUea, situé aussi le long de la RD 935 bénéficie des recommandations similaires des autres zones contiguës à cet axe routier, notamment en matière de volumétrie. Cette zone a pour vocation d'accueillir des activités artisanales.

Les secteurs UEE, 1AUea et 1AUec sont soumis à l'application de l'article L.111-1-4, l'étude menée par un bureau d'études permettra dans les conditions définies par le code de l'urbanisme de diminuer le recul imposé par rapport à la RD 202 et la RN 1031, toutes deux classées par décret axe à grande de circulation.

4. Présentation de la modification des pièces

La mise en œuvre de ce projet nécessite donc de réaliser des modifications dans les pièces du PLU. Voici la liste des pièces affectées par une modification :

- le rapport de présentation (pièce n°1) (complément à apporter p.27)
- la partie écrite du règlement (pièce n°4a)
- la partie graphique du règlement (pièce n°4b)

En outre deux pièces sont ajoutées :

- Un plan masse permettant de garantir l'alignement des fronts bâties existants (et plus particulièrement les hangars du tarmac. Pièce n°4e)
- Un dossier d'études d'entrée de ville qui vient compléter celle réalisée en novembre 2004 par le cabinet ARVAL.

Le rapport de présentation

Cette notice de présentation de ce projet sera intégré au dossier de PLU

Voici un récapitulatif des changements opérés :

Avant révision		Variation en ha	Après révision	
Zone	Surface (ha)		Zone	Surface (ha)
UG	97,87*	- 97,87	UG	0
UEa	0	+ 2,11	UEa	2,11
UED	0	+ 9,21	UED	9,21
UEe	0	+ 12,86	UEe	12,86
UEI	0	+ 32,44	UEI	32,44
1AUe	45,93*	- 5,93	1AUe	40,0
1AUea	0	+ 10,07	1AUea	10,07
1AUec	0	+ 28,54	1AUec	28,54
2AUe	0**	+ 8,57	2AUe	8,57**
TOTAL	143,8	0	TOTAL	143,8

* Les calculs initiaux avaient été réalisés au planimètre. Pour des raisons de cohérence entre données numériques et papier (planimètre), les surfaces de tableau ont été calculées à partir de la version SIG du PLU, ce tableau permet ainsi de voir l'évolution de la répartition des surfaces.

** Il s'agit ici des surfaces classées en 2AUe uniquement sur le plateau de Margny-lès-Compiègne.

La partie écrite du règlement (pièce n°4a)

La partie écrite du règlement sera modifiée notamment par l'adjonction d'une nouvelle zone UE qui intègrera le secteur UEb existant et également les nouveaux secteurs : UEa, UEd, UEe et UEI.

La zone 1AUe bénéficiera également de certaines modifications comme la création des secteurs 1AUea et 1AUec.

La partie graphique du règlement (pièce n°4b)

Le plan de zonage au 1/5 000^e sera remplacé par la nouvelle version du zonage (voir plan ci-joint) accompagné d'un plan masse (Pièce n°4e) pour les secteurs UEe et UEa.

5. Eléments techniques

CONCERTATION PREALABLE ENGAGEE (D.C.A. du 8 octobre 2009)

- procédure d'information et de concertation
- mise à disposition du public du dossier de concertation + registre d'observation
- organisation d'une campagne d'information qui intégrera une exposition ainsi qu'une plaquette présentant le projet quand celui-ci aura été davantage précisé
- d'autres modalités de concertation pourront être organisées si nécessaires

6. Modifications réalisées suites à l'enquête publique et aux retours des personnes publiques associées

Quelques compléments ont été apportés à cette notice destinée à présenter la révision simplifiée notamment pour repréciser le périmètre concerné par l'opération comme le souhaitait la chambre d'agriculture.

La partie écrite du règlement a bénéficié de quelques ajustements pour prendre en compte les remarques de l'architecte des bâtiments de France, notamment sur la question relative à la hauteur des bâtiments hôteliers. De plus, comme l'indique le commissaire enquêteur dans son rapport, il s'agit bien ici de *requalifier l'emprise de l'ancienne base militaire et de la redécouper en zones [...] correspondant aux activités qui y seront développées*.

Le but est donc d'avoir un document juridique qui permette au mieux la réalisation de cette opération de renouvellement urbain. Le projet sur l'entrée de la base a beaucoup progressé grâce aux propositions d'un bureau d'études spécialisé, en conséquence de quoi pour permettre sa mise en œuvre dans des conditions optimales, il a été préféré d'introduire un périmètre d'emprise d'urbanisation du bâti afin de garantir une continuité de front du bâti des extensions des constructions existantes dans le secteur UEa, UEe et UEI.

Un ajustement a été apporté, le secteur UEI n'était pas explicitement mentionné dans la partie écrite du règlement sur la question des limites constructibles alors qu'il apparaissait nettement dans la pièce 4e, c'est dorénavant le cas.

Département de l'Oise
Agglomération de la Région de Compiègne
Plan Local d'Urbanisme de Margny-lès-Compiègne

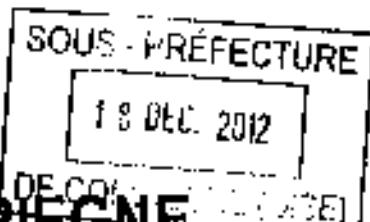


ARC
AGGLOMERATION
DE LA REGION DE COMPIEGNE

Dossier approuvé par délibération
- 29/06/07 du Conseil Municipal
- 05/07/07 du Conseil
d'Agglomération

Dossier de modification n° 1 approuvé
par délibération :
- 25/09/08 du Conseil Municipal
- 11/10/08 du Conseil d'Agglomération

Dossier de modification n° 2 approuvé
par délibération du :
- 02/04/10 du Conseil Municipal
- 08/04/10 du Conseil d'Agglomération



MARGNY-LES-COMPIEGNE

Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme

Au pour être annexé à la
délibération du conseil
d'agglomération
du (15 DEC 2012)

APPROBATION

Le Vice-Président

1 – Notice de présentation



Dossier approuvé par délibérations : - du 29/06/07 du Conseil Municipal - du 05/07/07 du Conseil d'Agglomération	Dossier de modification n° 1 approuvé par délibération : - du 25/09/08 du Conseil Municipal - du 11/10/08 du Conseil d'Agglomération	Dossier de modification n°2 approuvé par délibération : - du 08/04/10 du Conseil d'Agglomération	Dossier de révision simplifiée « reconversion du site du 6 ^{ème} RHC » approuvé par délibération : -du 09/07/10 du Conseil d'Agglomération
--	--	---	--

Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de MARGNY LES COMPIEGNE

APPROBATION

1 - NOTICE DE PRESENTATION

PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU	3
3. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1 ET CREATION D'UN NOUVEAU SOUS-SECTEUR 1AUhb :	4
4. REDUCTION D'UNE EMPRISE DE ZONE UCrb	12
5. INTEGRATION D'UNE HAUTEUR DES CLOTURES DANS LE SOUS SECTEUR 1AUeb	13
6. MODIFICATION DE L'ARTICLE UE10 – SECTEUR UEe « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS »	13
7. MODIFICATION DE L'ARTICLE UEe11.4 – « ASPECT EXTERIEUR - COULEURS »	14
8. MODIFICATION DE L'ARTICLE UEe11.5 – « ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES »	14
9. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE DELIMITANT L'EMPRISE CONSTRUCTIBLE EN ZONE UEe	15
10. MODIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT DU SOUS SECTEUR 1AUec AU LIEU DIT « FOND DE LA TRUIE » ET INTEGRATION D'UN SOUS SECTEUR 1AUeb	16
11. MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLU POUR INTEGRER LA NOTION DE SURFACE DE PLANCHER	19
12. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES APRES MODIFICATION :	19
13. TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES DE ZONES OU SECTEURS AVANT ET APRES LA MODIFICATION DU PLU	20
14. CONFORMITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC L'ARTICLE L. 123-13 DU CODE DE L'URBANISME	21

1. INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Margny-lès-Compiègne a été approuvé par Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Région de Compiègne le 05 octobre 2005.

Une procédure de modification du PLU a été mise en œuvre sur l'initiative du Président de l'ARC le 15 décembre 2011, après concertation avec Monsieur le Maire de la commune de Margny les Compiègne.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.123-13 et R.123-24), le projet de modification du PLU doit être soumis à enquête publique avant d'être approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Les objectifs de la présente modification du PLU de Margny-lès-Compiègne sont :

- La prise en compte d'étude menée sur la question de la gestion des eaux pluviales sur le secteur de la rue de Paramé permettant la suppression d'un emplacement réservé.
 - o suppression de l'emplacement réservé n°1 et création d'un sous-secteur 1AUhb appliquant pour l'essentiel la réglementation du secteur UDb
- Une correction matérielle de zonage par rapport au PPRI.
 - o Réduction d'une emprise de zone UCrb
- L'intégration d'un certain nombre d'ajustements concernant les Hauts de Margny afin de prendre en compte les enseignements tirés de l'avancement de ce dossier et de la commercialisation des terrains correspondants, notamment le projet du « Tigre » (pole événementiel).
- Modification du zonage et du règlement du sous secteur 1AUec au lieu dit « Fond de la Truie » et introduction d'un sous secteur 1AUeb
 - o Intégration d'une hauteur des clôtures dans le nouveau sous-secteur 1AUeb
 - o Modification graphique de l'emprise constructible autour des bâtiments existants en zone UEe
 - o Modification de la hauteur des constructions en secteur UEe pour les équipements publics ou d'intérêt général
 - o Modification de l'article UE10 – Secteur UEe « Hauteur des Constructions »
 - o Modification de l'article UEe11.4 – « Aspect extérieur – Couleurs »
 - o Modification de l'article UEe11.5 – « Aspect extérieur – Clôtures »
 - o Modification du plan de zonage délimitant l'emprise constructible en zone UEe
- Prise en compte de la notion de surface de plancher en application du décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011
- Ajout en tête de chaque disposition de zone d'une mention indiquant qu'un glossaire est intégré à la fin du règlement du PLU

3. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1 ET CREATION D'UN NOUVEAU SOUS SECTEUR 1AUhb :

Il est proposé la suppression de l'emplacement réservé n°1 (cf.plan ci-après). Cet emplacement réservé était institué en vue de permettre la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Il était instauré au profit de la commune de Margny-lès-Compiègne.

Cette proposition de suppression a pour objectif de prendre en compte les résultats de l'étude menée sur la gestion des eaux pluviales de ce secteur permettant de réduire significativement les besoins de stockage des eaux pluviales. La contrainte résiduelle est prise en compte dans le cadre de la création d'un secteur 1AUhb. Ce site permettra une future implantation de logements comportant une part plus ou moins importante de logements locatifs aidés.

L'ARC et la commune de Margny-lès-Compiègne seront vigilantes quand à l'intégration dans un futur projet d'un aménagement prenant en compte la problématique de gestion des eaux pluviales.

Le règlement proposé s'apparente largement au secteur UDb en place précédemment. La réglementation applicable à ce nouveau secteur 1AUhb est décrite ci-après. Les ajouts sont signalés en gras.

Il est proposé d'intégrer le paragraphe suivant dans les dispositions applicables en zone 1AU :

Elle comprend ainsi :

- **Un secteur 1AUhb qui correspond à un terrain situé rue de Paramé, en zone bleue du PPRI, destiné à l'implantation de logements dans le cadre d'une opération d'ensemble.**

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En outre dans les secteurs 1AUGv, 1AUrb et **1AUhb** sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt
- Les dépôts de matériaux, même temporaires
- Les postes de distribution de carburant, uniquement dans les secteurs 1AUGv et **1AUhb**

Article 1AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

En outre sont admises dans le secteur 1AUhb :

Les habitations individuelles et collectives, et leurs dépendances normales (locaux techniques, garages...) attenant à la construction.

Les équipements publics d'infrastructure, les aires de stationnement, les espaces verts et équipements de loisir.

Les clôtures à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les travaux et installations s'ils sont destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée.

Les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures dans la mesure où ils ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval, et fassent l'objet de mesures compensatoires si besoin.

Les nouvelles constructions sous conditions que le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) se situe au-dessus de la cote de la crue de référence définie par le P.P.R. L'aménagement des niveaux situés au-dessous de la cote de la crue de référence est admis sous réserve que ces parties de bâtiments soient protégées de toute entrée d'eau.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public. En cas d'insuffisance du réseau, l'opération d'ensemble devra mettre en œuvre des solutions de substitution.

Assainissement :

Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

En secteur 1AUhb :

Les eaux pluviales de l'opération d'ensemble et le cas échéant d'éléments connexes doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme à la réglementation en vigueur si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient vers le milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). Le cas échéant, un tamponnement sur place sera réalisé dans le cadre de l'opération d'ensemble.

Electricité et autres réseaux (dont télécoms) :

L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le réseau public.

Lors de la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article 1AU6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur 1AUhb :

Si la construction n'est pas édifiée à l'alignement, elle sera implantée avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans tous les cas, aucune construction ne peut être implantée à plus de 40 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie principale qui dessert le terrain, à l'exception d'un projet qui intéresse la totalité d'un îlot.

Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui la dessert.

Article 1AU 7- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur 1AUhb :

Sur les terrains ayant au moins 10 mètres de façade, les constructions implantées à l'alignement seront édifiées sur au moins une des limites latérales séparatives. Si elles sont en retrait de l'alignement, elles seront édifiées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à au moins une de ces limites.

Sur les terrains ayant moins de 10 mètres de façade, les constructions qui ne viennent pas à l'alignement pourront être implantées d'une limite à l'autre, ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à l'autre limite.

Toutefois, ces dispositions pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'un bâtiment annexe isolé de moins de 30m² d'emprise au sol édifié en complément d'une construction principale. La hauteur du bâtiment projeté ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur 1AUhb :

Non réglementé.

Article 1AU 9 – Emprise au sol :

Dans secteur 1AUhb :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain.

Article 1AU 10 – Hauteurs des constructions :

Dans le secteur 1AUhb :

La hauteur est calculée à compter de la côte de crue de référence définie par le PPRI.

La hauteur autorisée est au maximum de R+1+C (rez de chaussée, un étage plus un comble).

La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales et des abris de jardin est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou au chêneau de l'acrotère.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour la construction d'ouvrages ou d'installations techniques (cheminée, ascenseurs, colonnes d'aération etc...) dans la limite de deux mètres de hauteur et pour des motifs architecturaux (bâtiments situés à l'angle de deux rues) dans la limite de deux mètres de hauteur également.

Article 1AU 11- Aspect extérieur :

Cas particulier du secteur 1AUhb :

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les

nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte et s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. La simplicité des volumes est de rigueur. Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure d'une bonne insertion dans le voisinage.

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Compiègnais, réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise, consultable en mairie et annexée au dossier P.L.U.

- Les façades :

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge.

Sont interdits les enduits à gros relief, le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor de façade, les faux joints, les joints creux ou rehaussés ou peints à l'enduit, les briques "léopard".

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtarde ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Pour les tons à utiliser, se référer à la palette de teinte figurant dans la plaquette du C.A.U.E. de l'Oise.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents, limités à 0,60 mètre de hauteur (sauf en secteur 1AUhb où la hauteur n'est pas limitée), doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Pour les bâtiments d'activités autorisés, les enseignes dépassant de l'acrotère ou de l'égout du toit sont interdites.

- Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et des portes de garage). Sur les constructions traditionnelles en pierres ou moellons, les linteaux, les appuis de fenêtres, les bandeaux en pierre de taille seront conservés.

Les huisseries peintes respecteront le nuancier traditionnel de Margny-lès-Compiègne (se référer à la palette de couleur figurant dans la plaquette du C.A.U.E. annexée au P.L.U.).

Les volets seront de préférence en bois peint, à barre et sans écharpe, ou à persiennes métalliques peintes en particulier sur les façades en briques apparentes. Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur.

- La toiture :

L'harmonisation (pente, matériaux, couleur) avec les toitures des constructions édifiées sur les terrains attenants sera la règle.

Les habitations auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente.

Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîte est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Sur les constructions contemporaines ou formant un ensemble d'au moins 170 m² de surface de plancher, une partie du toit pourra être en toiture-terrasse. Dans le cas de liaison entre bâtiments ou sur les annexes, la toiture-terrasse pourra également être autorisée en la limitant à la hauteur de l'égout du toit le plus bas et à condition d'avoir un acrotère.

La couverture des habitations sera réalisée en tuiles plates de teinte naturelle ou tout autre matériau de substitution de teinte dans la masse et d'appareillage identique, en tuiles mécaniques rouges ou en ardoises naturelles ou fibro-ciment.

Les lucarnes doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront à capucine, pendante dite meunière, ou à pignon implantées juste au-dessus de la ligne d'égout. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives.

- **Les garages et annexes :**

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés à la construction principale.

Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale sur rue.

Les vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine volume, aspect, couleur.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront de préférence enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- **Les abris de jardin :**

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte ou brune). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- **Clôtures**

Les clôtures sur rue seront constituées d'un soubassement de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une barrière, d'un barreaudage fin ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive. Le soubassement sera en pierres, en briques apparentes de teinte rouge ou en parpaings enduits. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives sont limitées à une hauteur de 2 mètres. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs et de matériaux avec les façades du bâtiment principal. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est

interdit. Elles seront constituées de murs pleins, de murets ou de grillage vert fixé sur poteaux métalliques fins de même teinte, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures en plaques de béton armé gris entre poteaux sont interdites.

- **Dispositions diverses**

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

Dans le secteur 1AUhb :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et nouvelles installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions neuves à usage d'habitation et pour toute création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination :

une place par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement dont une couverte

- pour les constructions neuves à usage de bureaux et de services :

au moins 1,5 place par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m² de surface de vente ou de loisirs :

au moins 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente ou de loisirs

- pour les constructions à usage d'activités artisanales :

les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

- pour les constructions neuves à usage d'hôtel ou de restaurant :

au moins 1 place pour 1 chambre,

au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Dans le secteur 1AUhb :

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Toute opération d'habitat intéressant au moins 10 logements et tout immeuble collectif doivent comporter un espace de récréation commun d'au moins 10 m² par logement.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les parties plantées occuperont une surface d'au moins 50% de la surface totale du terrain (y compris les superficies de stationnement engazonnées). Sur les terrains de moins de 400 m², les parties plantées occuperont une surface d'au moins 40% de la surface totale du terrain.

Pour les aménagements paysagers, des essences courantes seront utilisées. Voir aussi la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" consultable en Mairie et annexée au P.L.U.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Dans les secteurs 1AUe et 1AUGv :

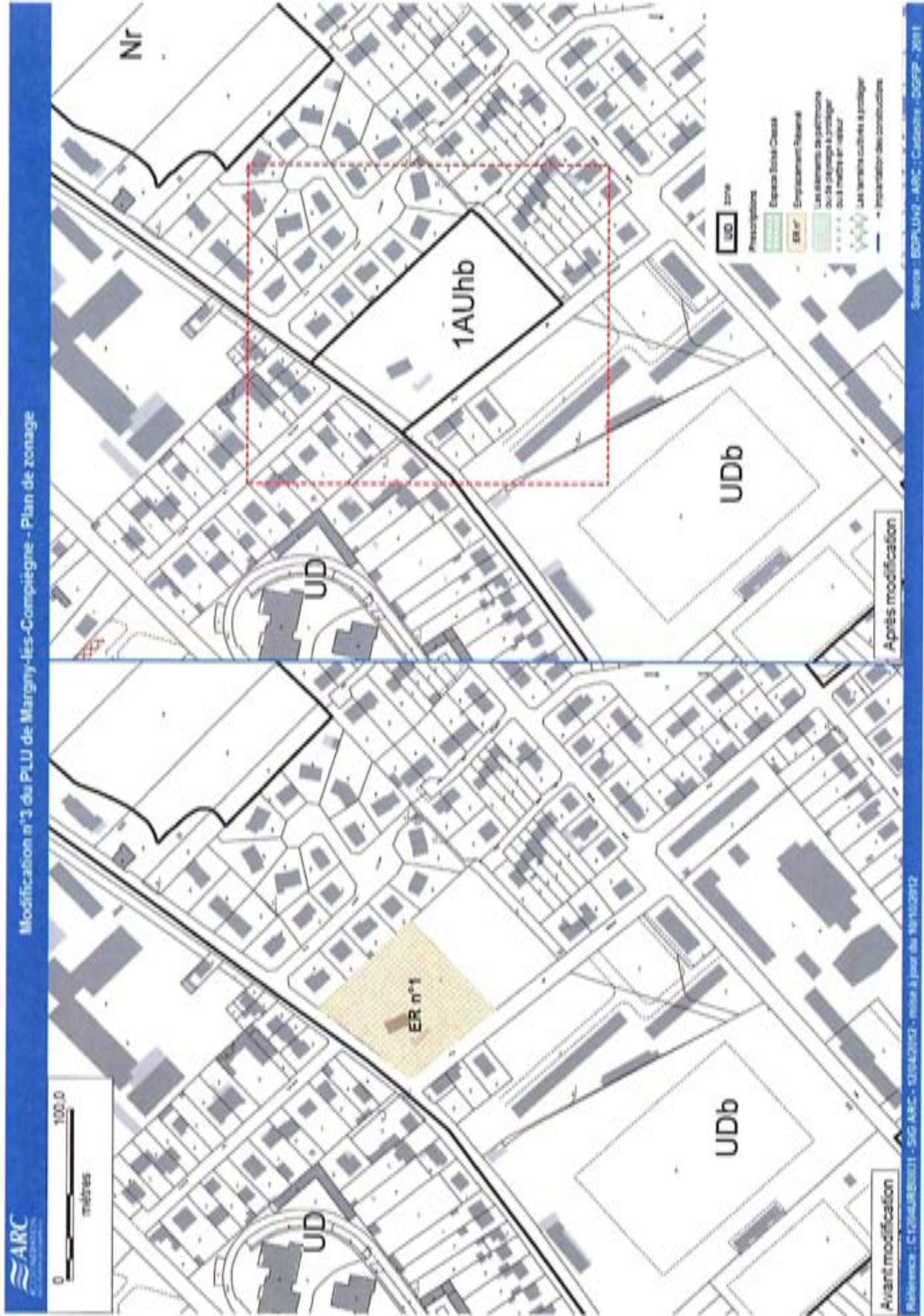
Il n'est pas fixé de COS.

Dans le secteur 1AUvrb :

La surface de plancher autorisée ne peut excéder 45 000 m² pour l'ensemble du périmètre de la ZAC. Le COS est fixé à 0,6 pour les terrains situés en dehors du périmètre de la ZAC.

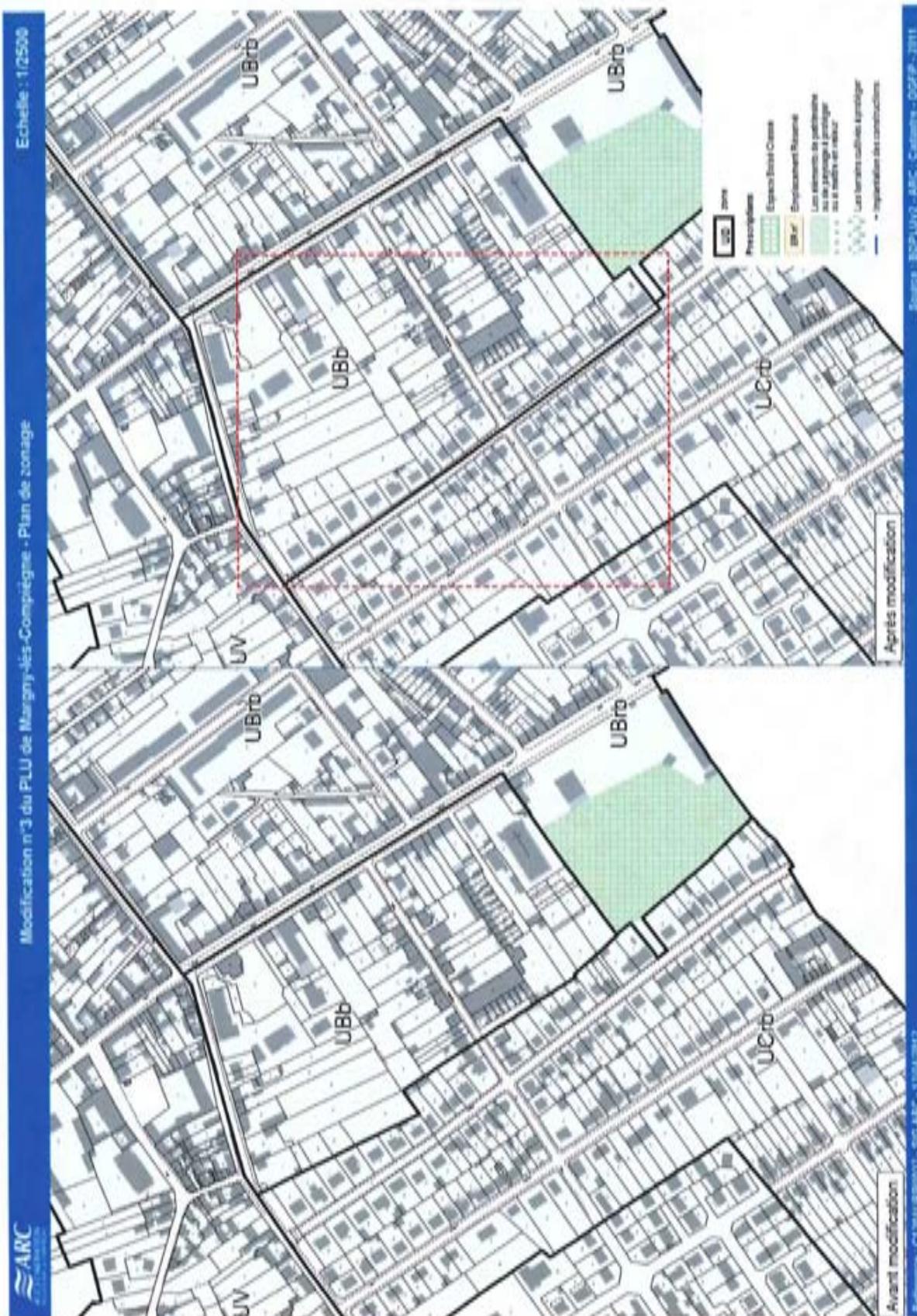
Dans le secteur 1AUhb :

Non réglementé.



4. REDUCTION D'UNE EMPRISE DE ZONE UCrB

Il est proposé la réduction d'une zone UCrB (cf.plan ci-après) car une partie de cette zone ne correspond pas au zonage rouge-bleu du Plan de Prévention des Risques. Cette bande de terrain est à réintégrer en zone adjacente UBrb caractérisé par le seul zonage bleu du Plan de Prévention des Risques.



5. INTEGRATION D'UNE HAUTEUR DES CLOTURES DANS LE SOUS SECTEUR 1AUeb

Il est proposé d'intégrer dans l'article 1AU11-Aspect extérieur – Paragraphe 5 « Clôtures » du règlement du PLU une hauteur des clôtures dans le sous secteur 1AUeb.

Rédaction actuelle du paragraphe 5.Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limite séparative de deux terrains. Elles doivent être alors en treillis, soudé à mailles rectangulaires 5cm par 10 cm, plastifiées vert (RAL 6005, 6007 ou 6009). Leur hauteur doit être 1,80 m et sans redent.

Le long des parties publiques et en limites séparatives, elles doivent être implantées en limite de propriété.

Les clôtures sur rue et en limite séparative doivent être doublées d'une haie composée d'essences locales variées, conformément aux dispositions figurant au plan de masse et à l'annexe du règlement.

Rédaction proposée du paragraphe 5.Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limite séparative de deux terrains. Elles doivent être alors en treillis, soudé à mailles rectangulaires 5cm par 10 cm, plastifiées vert (RAL 6005, 6007 ou 6009). Leur hauteur doit être de 1,80 m et sans redent.

Dans le sous secteur 1AUeb les clôtures doivent avoir une hauteur de 1,80 à 2 m et sans redent.

Le long des parties publiques et en limites séparatives, elles doivent être implantées en limite de propriété.

Les clôtures sur rue et en limite séparative doivent être doublées d'une haie composée d'essences locales variées, conformément aux dispositions figurant au plan de masse et à l'annexe du règlement.

- Cette proposition de modification a pour objectif de mieux prendre en compte le projet d'aménagement d'ensemble des Hauts de Margny.

6. MODIFICATION DE L'ARTICLE UE10 – SECTEUR UEE « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS »

Il est proposé de compléter l'article UE10-Uee « Hauteur des constructions » en portant la hauteur maximale au faîte ou à l'acrotère des bâtiments à usage d'équipements publics ou d'intérêt général de 11m à 16,50m.

Rédaction actuelle du paragraphe UE10-secteur UEE:

La hauteur maximale au faîte ou à l'acrotère des bâtiments à usage d'activités est limitée à 11m.

Rédaction proposée du paragraphe UE10-secteur UEE:

La hauteur maximale au faîte ou à l'acrotère des bâtiments à usage d'activités est limitée à 11m. Cependant, la hauteur maximale au faîte ou à l'acrotère des bâtiments à usage d'équipements publics ou d'intérêt général est limitée à 16,50m.

- Cette proposition de modification a pour objectif, sur ce secteur identifié par les anciens bâtiments militaires du 6^{ème} RHC, de permettre leur réhabilitation et/ou transformation en vue de permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général.

7. MODIFICATION DE L'ARTICLE UEe11.4 – «ASPECT EXTERIEUR - COULEURS»

Il est proposé de modifier l'article UEe11-4 « Aspect extérieur - Couleurs» en permettant aux équipements publics ou d'intérêt général de ne pas être soumis à la réglementation en terme de couleurs.

Rédaction actuelle du paragraphe UE11-4.Couleurs :

La coloration des façades en bardage métallique doit être choisie selon la palette de couleurs suivantes :

- vert foncé (RAL 6005, 6009 et 6007)
- vert réséda (RAL 6011)
- gris foncé (RAL 7015, 7016, 7024 et 7026)

En ce qui concerne les toitures, la teinte doit être gris foncé (RAL 7015 ou 7016) ou brun foncé (RAL 8017 ou 8019).

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et des éléments d'architecture.

La surface des éléments de couleur vive ne doit pas dépasser 5 % de la surface par façade.

Rédaction proposée du paragraphe UE11-4.Couleurs

La coloration des façades en bardage métallique doit être choisie selon la palette de couleurs suivantes :

- vert foncé (RAL 6005, 6009 et 6007)
- vert réséda (RAL 6011)
- gris foncé (RAL 7015, 7016, 7024 et 7026)

En ce qui concerne les toitures, la teinte doit être gris foncé (RAL 7015 ou 7016) ou brun foncé (RAL 8017 ou 8019).

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et des éléments d'architecture.

La surface des éléments de couleur vive ne doit pas dépasser 5 % de la surface par façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général situés en zone UEe.

- Cette proposition de modification a pour objectif de permettre aux équipements publics ou d'intérêt général d'être dispensés de cette réglementation notamment pour des raisons d'identité visuelle.

8. MODIFICATION DE L'ARTICLE UEe11.5 – «ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES»

Il est proposé de modifier l'article UEe11-5 « Aspect extérieur - Clôtures» en permettant aux équipements publics ou d'intérêt général de ne pas être soumis à la réglementation en terme de clôtures.

Rédaction actuelle du paragraphe UE11-5.Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limite séparative de deux terrains et doivent être implantées en limite de propriété. Elles doivent être alors en treillis, soudé à mailles rectangulaires 5cm par 10 cm, plastifiées vert (RAL 6005, 6007 ou 6009). Leur hauteur doit être 1,80 m. Le long des parties publiques et en limites séparatives, toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie composée d'essences locales variées.

Rédaction proposée du paragraphe UE11-5. Clôtures:

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limite séparative de deux terrains et doivent être implantées en limite de propriété. Elles doivent être alors en treillis, soudé à mailles rectangulaires 5cm par 10 cm, plastifiées vert (RAL 6005, 6007 ou 6009). Leur hauteur doit être 1,80 m. Le long des parties publiques et en limites séparatives, toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie composée d'essences locales variées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général situés en zone UEe.

- Cette proposition de modification a pour objectif de permettre aux équipements publics ou d'intérêt général d'être dispensés de cette réglementation notamment pour des raisons techniques.

9. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE DELIMITANT L'EMPRISE CONSTRUCTIBLE EN ZONE UEe

- Cette proposition de modification a pour objectif de permettre la réhabilitation des hangars existants du 6^{ème} RHC sur le Pole de Développement des Hauts de Margny et l'aménagement d'accès plus qualifiants. Sur le plan de zonage actuel, cette limite d'emprise constructible s'arrête au droit des façades existantes et est parfois à l'intérieur même des bâtiments ne permettant de fait aucune adaptation. Il est proposé de prévoir une bande de deux mètres en façade première des hangars existants pour permettre la réhabilitation de ces derniers. Cette bande de deux mètres est indiquée dans le plan masse joint.



LA
ous
ant.
de



Outre cette modification de zonage, il est donc proposé de modifier le règlement de zone en :

- modifiant les caractéristiques du sous secteur 1AUec afin qu'il soit réservé exclusivement à l'implantation de commerces. Le commerce est défini comme une destination comprenant des locaux affectés à la vente ou à la location de produits ou leurs annexes qui sont accessibles au grand public et aux entreprises. Sont considérés comme commerce les activités de distribution au grand public de produits même si elles ne sont pas traduites par un échange monétaire sur place. Ne sont pas considérées commerce les activités de négoce aux professionnels réalisant moins de 10% de leur chiffre d'affaires d'activités avec le grand public.

-intégrant un sous secteur 1AUeb qui sera réservé à l'implantation d'activités. L'activité est définie comme une destination comprenant des locaux affectés aux services aux particuliers et entreprises, hors commerce.

Ces modifications sont indiquées ci-après comme suit : en gras, le texte qu'il est proposé de rajouter au document en vigueur ; en italique barré ce qu'il est proposé de supprimer du document en vigueur.

- Rédaction de l'introduction des dispositions applicables à la zone 1AU :

Elle comprend ainsi :

- un secteur 1AUe...
- Un sous secteur 1AUea...
- Un sous secteur 1AUec, au lieu dit « Fond de la Truie », réservé à l'implantation *d'activités-pouvant-accueillir* du commerce.
- Un sous secteur 1AUeb au lieu dit « Fond de la Truie », réservé à l'implantation d'activités.**
- Un secteur 1AUGv...
- Un secteur 1AUhb qui correspond à un terrain situé rue de Paramé, en zone bleue du PPRI, destiné à l'implantation de logements dans le cadre d'une opération d'ensemble.**
- Un secteur 1AUvrb...
- Un secteur 1AUz...

- Modification d'un paragraphe à l'article 1AU 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les sous-secteurs 1AUea, **1AUeb** et 1AUec :

Non règlementé.

- Modification d'un paragraphe à l'article 1AU 10 – Hauteur des constructions

Dans le sous secteur 1AUec et **1AUeb** :

La hauteur maximale des constructions et installations est limité à 10 mètres et correspond **au maximum** à une construction RDC + un étage + combles, sauf pour les constructions à usage hôtelier qui sont limitées à un RDC + 3 étages sans limitation de hauteur.

11. MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLU POUR INTEGRER LA NOTION DE SURFACE DE PLANCHER

- Cette modification a pour objectif la mise en œuvre du décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 qui prend en compte la notion de surface de plancher en lieu et place des surfaces hors œuvres nettes et brutes ainsi que la notion d'emprise au sol.

La surface plancher est définie comme la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction:

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lorsque ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

12. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES APRES MODIFICATION :

DESIGNATION	REFERENCE PARCELLE CADASTRALE	EMPRISE	BENEFICIAIRE	DESTINATION
ER n°2	section ZE Parcelles n°25, n°92, n°93 partielles	565 m ²	Commune	Création d'un chemin de promenade piétonne (bande de trois mètres de large)
ER n°3	section ZD parcelles n°114, 115, 116, 155, 158, 161, 164 section AB - parcelle n°68 partielles	1 715 m ²	Commune	Création d'un chemin de promenade piétonne (bande de trois mètres de large)
ER n°4	section AB parcelles n°67, 68, 69, 70 partielles	990 m ²	Commune	Elargissement de voirie (portée à 14m d'emprise)
ER n°5	section AN parcelles n°89, 124, 123 partielles	1 035 m ²	Commune	création d'une voie de 10 mètres d'emprise
ER n°6	section AB parcelle n°203 partielle	200m ²	Commune	élargissement de voirie à 7mètres

13. TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES DE ZONES OU SECTEURS AVANT ET APRES LA MODIFICATION DU PLU

Avant modification du PLU

LIBELLE	SUP en HA
1AUe	46,45
1AUea	10,68
1AUec	28,35
1AUgv	0,37
1AUvrb	3,44
1AUzA1	2,20
1AUzA2	0,54
1AUzB	1,59
2AUe	60,76
2AUh	4,64
2AUhb	1,45
2AUr	0,45
A	185,39
N	43,79
NI	25,08
Nr	11,99
UB"t"rb	2,44
UBb	5,44
UBrb	15,39
UCb	15,29
UCrb	18,08
UD	43,25
UDb	22,38
UDrb	14,50
UEa	2,12
UEb	6,35
UED	9,14
UEe	12,73
UEI	32,70
UR	0,61
URb	1,20
UV	21,95
UY	8,06
UYrb	3,05
UZA1	1,89
UZA2	4,86
UZB	0,58
UZEV	0,23

Après modification du PLU

LIBELLE	SUP ha
1AUe	46,45
1AUea	10,68
1AUeb	12,70
1AUec	15,65
1AUhb	0,87
1AUgv	0,37
1AUvrb	3,44
1AUzA1	2,20
1AUzA2	0,54
1AUzB	1,59
2AUe	60,76
2AUh	4,64
2AUhb	1,45
2AUr	0,45
A	185,39
N	43,79
NI	25,08
Nr	11,99
UB"t"rb	2,44
UBb	6,71
UBrb	15,39
UCb	15,29
UCrb	16,80
UD	43,25
UDb	21,52
UDrb	14,50
UEa	2,12
UEb	6,35
UED	9,14
UEe	12,73
UEI	32,70
UR	0,61
URb	1,20
UV	21,95
UY	8,06
UYrb	3,05
UZA1	1,89
UZA2	4,86
UZB	0,58
UZEV	0,23

14. CONFORMITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC L'ARTICLE L. 123-13 DU CODE DE L'URBANISME

La modification n°3 du PLU de Margny les Compiègne ne porte par atteinte à l'économie générale du document. Elle n'a pas pour effet de réduire ou de supprimer un espace boisé classé, ni une zone NC ou ND et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La modification du PLU de Margny les Compiègne est donc compatible avec l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

