

Département du VAL D'OISE

Commune de CHAMPAGNE-SUR-OISE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Elaboration du PLU - Document arrêté le :

Document approuvé le :



## PREAMBULE

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dispose que « *les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune* ».

L'article R. 123-3 du code de l'urbanisme, dispose que « *le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune* ».

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) présente ici les différentes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour le développement de la commune de CHAMPAGNE-SUR-OISE.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers de six grandes thématiques :

- Le développement démographique
- Le développement de l'habitat
- Les équipements
- Le développement économique
- Les transports et déplacements
- L'environnement et le paysage

La présentation du PADD est effectuée à deux échelles spatiales :

- Les orientations générales d'aménagement et de développement sur l'ensemble du territoire communal
- Les orientations générales d'aménagement et de développement sur le bourg

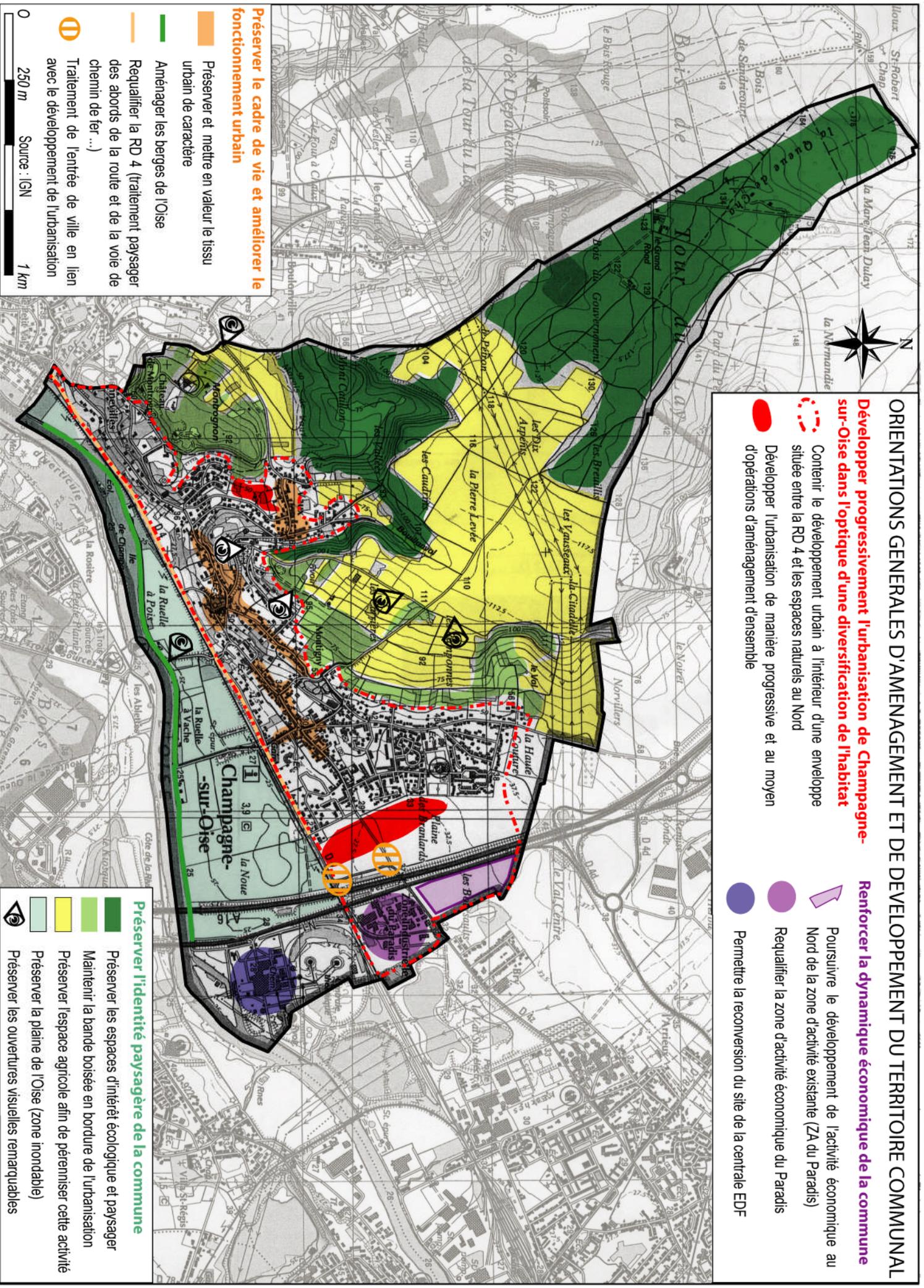
## ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

### Developper progressivement l'urbanisation de Champagne-sur-Oise dans l'optique d'une diversification de l'habitat

- Contenir le développement urbain à l'intérieur d'une enveloppe située entre la RD 4 et les espaces naturels au Nord
- Developper l'urbanisation de manière progressive et au moyen d'opérations d'aménagement d'ensemble

### Renforcer la dynamique économique de la commune

- Poursuivre le développement de l'activité économique au Nord de la zone d'activité existante (ZA du Paradis)
- Requalifier la zone d'activité économique du Paradis
- Permettre la reconversion du site de la centrale EDF



### Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain

- Préserver et mettre en valeur le tissu urbain de caractère
- Amenager les berges de l'Oise
- Requalifier la RD 4 (traitement paysager des abords de la route et de la voie de chemin de fer...)
- Traitement de l'entrée de ville en lien avec le développement de l'urbanisation

0 250 m 1 km Source : IGN

### Préserver l'identité paysagère de la commune

- Préserver les espaces d'intérêt écologique et paysager
- Maintenir la bande boisée en bordure de l'urbanisation
- Préserver l'espace agricole afin de pérenniser cette activité
- Préserver la plaine de l'Oise (zone inondable)
- Préserver les ouvertures visuelles remarquables



## 1. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Développer progressivement l'urbanisation de Champagne-sur-Oise dans l'optique d'une diversification de l'habitat

Pour Champagne-sur-Oise, les grands enjeux en matière d'habitat sont les suivants :

- répondre aux exigences du SDRIF,
- préserver l'équilibre de la pyramide des âges de la commune en favorisant le maintien des jeunes sur place, mais aussi l'accueil modéré d'une population nouvelle diversifiée permettant de freiner le vieillissement de la population,
- répondre à l'obligation de la loi SRU de 20 % de logements sociaux sur le parc de logements total,
- maintenir l'activité économique et assurer la pérennité des équipements publics.

**Cela implique de :**

- contenir le développement urbain à l'intérieur d'une enveloppe située entre la RD4 et les espaces naturels au Nord.
- développer l'urbanisation de manière progressive et au moyen d'opérations d'aménagement d'ensemble.





Renforcer la  
dynamique  
économique de la  
commune



Préserver le cadre  
de vie et améliorer  
le fonctionnement  
urbain



La zone d'activités économiques du Paradis atteint le seuil de sa capacité d'accueil. **Le développement de cette zone d'activités représente un enjeu majeur pour Champagne-sur-Oise, suite à la fermeture de la centrale EDF.**

**Cela implique :**

- de poursuivre le développement de l'activité économique au Nord de la zone d'activités existante. L'insertion paysagère des futurs bâtiments d'activités sera à prendre en compte (hauteur des bâtiments, matériaux et couleurs autorisés, paysagement obligatoire...)
- de requalifier la zone d'activités existante, compte tenu de sa situation en entrée de ville et de la qualité moyenne de ses espaces extérieurs.
- de permettre la reconversion du site de la centrale EDF (mise en place d'un secteur à projet)

**Cela implique :**

- de préserver le tissu urbain de caractère, qui possède une grande richesse patrimoniale liée à sa structuration urbaine (alignements de murs, continuités urbaines...) et à son bâti historique (demeures bourgeoises, église, Hôtel Dieu...).
- d'aménager les berges de l'Oise, afin de développer l'offre d'activités de loisirs et de tourisme sur la commune.
- de sécuriser les abords de la RD4 par un traitement paysager et urbain (trottoirs, piste cyclable...) depuis la rue du chemin vert jusqu'à la rue Notre-Dame. Le long de la voie de chemin de fer, la plantation d'essences d'ornement et l'entretien de la végétation existante permettraient d'atténuer l'impact visuel du remblais.
- de traiter les entrées de ville à l'Est, en lien avec le développement de l'urbanisation (aménagement paysager, aménagement de trottoirs, réglementation de la publicité...).



## Préserver l'identité paysagère de la commune

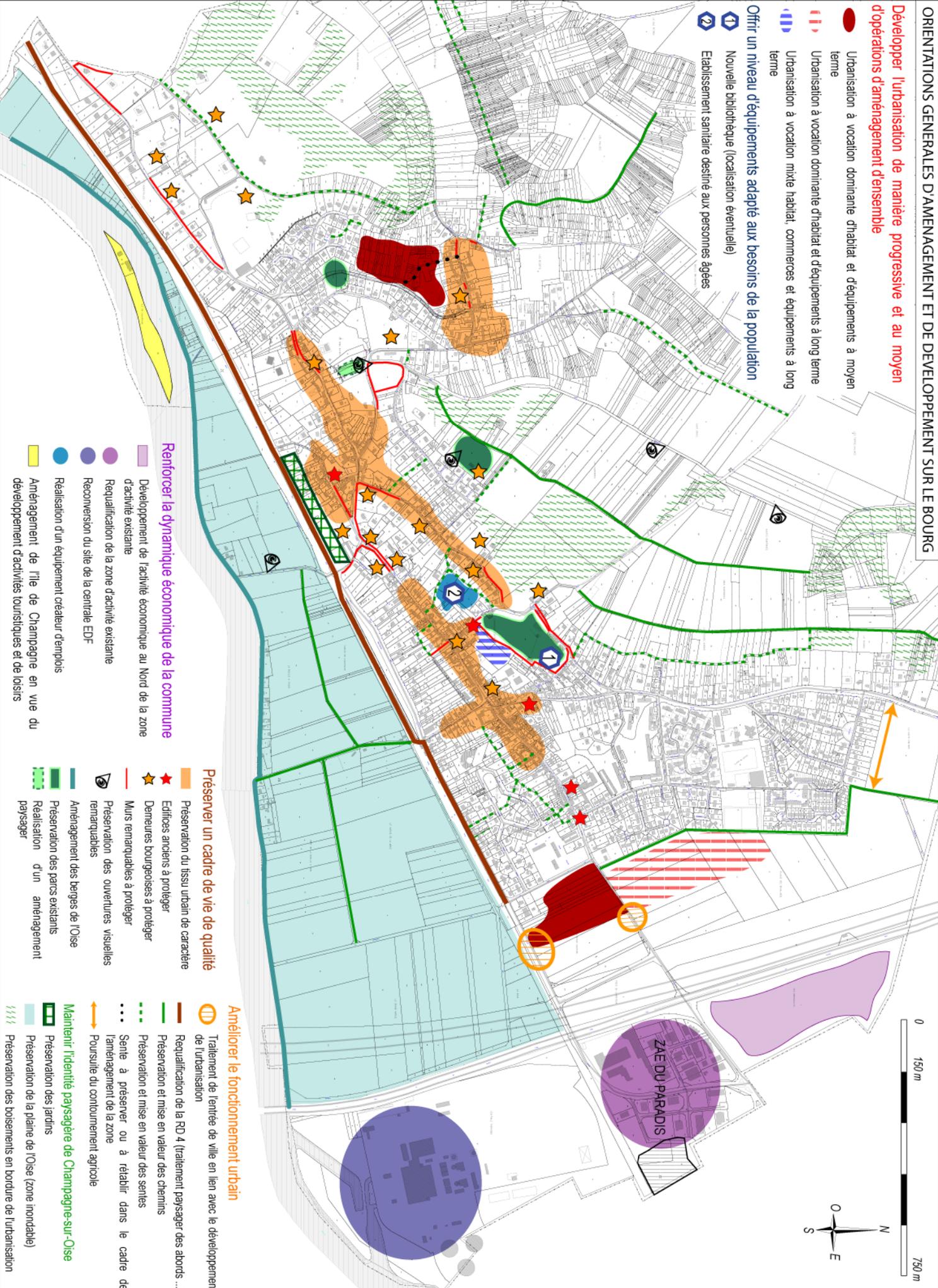


### Cela implique :

- de préserver les espaces naturels d'intérêt écologique et paysager, constitués principalement du Bois de la Tour de Lay et du « Mont Catillon », secteurs boisés inscrits en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique et appartenant au site inscrit de la corne Nord Est du Vexin Français.
- de maintenir la bande boisée située en bordure de l'urbanisation. Une continuité végétale est en partie assurée par les boisements présents sur les rebords du plateau, en limite de l'urbanisation. Outre sa fonction paysagère, celle-ci a pour rôle de contenir les coulées de boue en cas de fortes pluies. Il convient donc de préserver ces massifs boisés et de les étoffer par endroits.
- de préserver l'espace agricole situé au Nord du bourg, conformément aux principes directeurs de la charte du PNR, afin de pérenniser cette activité : sur ces terrains, il est important de contenir les boisements existants et d'éviter les plantations en masse.
- de préserver la plaine de l'Oise, classée en « zone d'expansion des crues » au plan de prévention du risque inondation et conférant à Champagne sur Oise une qualité paysagère propre.
- de préserver les ouvertures visuelles remarquables sur le bourg et son clocher mais aussi sur la vallée de l'Oise, la vallée de l'Esches ou encore le vallon du ru de Jouy le Comte.

**Développer l'urbanisation de manière progressive et au moyen d'opérations d'aménagement d'ensemble**

- Urbanisation à vocation dominante d'habitat et d'équipements à moyen terme
  - ▬▬▬ Urbanisation à vocation dominante d'habitat et d'équipements à long terme
  - ▬▬▬ Urbanisation à vocation mixte habitat, commerces et équipements à long terme
- Offrir un niveau d'équipements adapté aux besoins de la population**
- 1 Nouvelle bibliothèque (localisation éventuelle)
  - 2 Etablissement sanitaire destiné aux personnes âgées



**Renforcer la dynamique économique de la commune**

- Développement de l'activité économique au Nord de la zone d'activité existante
- Requalification de la zone d'activité existante
- Reconversion du site de la centrale EDF
- Réalisation d'un équipement créateur d'emplois
- Aménagement de la zone de Champagne en vue du développement d'activités touristiques et de loisirs

**Préserver un cadre de vie de qualité**

- Préservation du tissu urbain de caractère
- ★ Edifices anciens à protéger
- ★ Demeures bourgeoises à protéger
- Murs remarquables à protéger
- Préservation des ouvertures visuelles remarquables
- Aménagement des berges de l'Oise
- Préservation des parcs existants
- Réalisation d'un aménagement paysager

**Améliorer le fonctionnement urbain**

- 1 Traitement de l'entrée de ville en lien avec le développement de l'urbanisation
- Requalification de la RD 4 (traitement paysager des abords...)
- Préservation et mise en valeur des chemins
- Préservation et mise en valeur des sentes
- ... Sente à préserver ou à rétablir dans le cadre de l'aménagement de la zone
- Poursuite du contournement agricole
- Maintenir l'identité paysagère de Champagne-sur-Oise**
- Préservation des jardins
- Préservation de la plaine de l'Oise (zone inondable)
- Préservation des boisements en bordure de l'urbanisation



## 2. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT SUR LE BOURG

Développer  
l'urbanisation de  
manière  
progressive et au  
moyen d'opérations  
d'aménagement  
d'ensemble

A l'échelle du bourg, cela implique de développer progressivement dans le temps plusieurs espaces à vocation dominante d'habitat qui viendront épaissir le tissu existant.

- Une zone d'urbanisation à **moyen terme** est définie au sud du hameau de Vaux, le long de la rue des Gaudines.
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la « Plaine des Branlards » fera l'objet d'un phasage dans le temps
  - Le secteur Sud sera urbanisable à **moyen terme**
  - Le secteur Nord sera urbanisable à **long terme**

Des orientations d'aménagement particulières sont définies pour l'ensemble de ces zones.

- Une zone d'urbanisation à long terme est définie au Sud du parc municipal. Sa vocation est mixte (habitat, équipements, commerces).



Offrir un niveau  
d'équipement  
adapté aux besoins  
de la population

**Cela implique de réaliser :**

- une nouvelle bibliothèque
- un établissement sanitaire destiné à l'accueil des personnes âgées
- à plus long terme, différents équipements notamment consacrés à la petite enfance



Renforcer la  
dynamique  
économique de la  
commune

**Au sein du bourg**, cela passe par la réalisation d'équipements (cf orientation précédente) qui seront créateurs d'emploi, en particulier celui destiné à l'accueil des personnes âgées.

Il s'agit également de développer le tourisme, notamment par l'aménagement de l'île de Champagne, la mise en valeur du tissu urbain de caractère, la définition de circuits pédestres et équestres...



Préserver un cadre  
de vie de qualité



**Cela implique de préserver le tissu urbain de caractère et, en particulier, de protéger :**

• les différents éléments remarquables pour leur style architectural et les différents éléments du patrimoine local qui ponctuent le village :

- L'église Notre-Dame de l'assomption, classée au titre des Monuments Historiques
- L'hôtel-Dieu, classé au titre des Monuments Historiques
- plusieurs lavoirs (rue de l'Hôtel-Dieu, rue de Chambly, rue de Welwyn)
- La fontaine (obélisque) de la place Quideau
- Un certain nombre de murs en pierre de caractère qui confèrent à la commune une qualité esthétique et architecturale et qui participent au maillage constitutif du paysage.

• un ensemble de demeures anciennes du bourg de Champagne et du hameau de Vaux, notamment :

- L'ancienne maison de Charles Wallon (aujourd'hui école de musique M. André) et ses arcades
- Une Demeure du XVIIIème siècle à Vaux
- Les anciennes écuries et le parc de l'ancien château de Montigny
- Le château de Montrognon
- Le centre équestre chemin des Roches
- La maison « Le Clos Patrix » rue d'Aire



### **Cela implique également :**

- de préserver les quelques ouvertures visuelles qui demeurent au sein du bourg, en particulier :
  - la vue sur la vallée de l'Oise depuis le lieu-dit « Trou Patrix », au Sud du cimetière,
  - la vue sur le bourg et son clocher depuis la rue de l'Oise, en préservant de l'urbanisation les jardins situés entre le secteur de l'église et la RD4.
  
- de préserver les parcs existants : parc municipal, parc des Sablonnets, parc des Gaudines... qui améliorent le cadre de vie et mettent en valeur les quartiers et hameaux, tout en favorisant la liaison avec l'environnement.
  
- de réaliser un aménagement paysager en lien avec l'actuel belvédère du Souvenir Français, au lieu-dit « Trou Patrix », qui permettra de préserver l'une des dernières vues sur la vallée existant sur la commune.



Améliorer le  
fonctionnement  
urbain



Préserver l'identité  
paysagère de la  
commune

### Cela implique :

- de sécuriser les abords de la RD4 par un traitement paysager et urbain (trottoirs, piste cyclable...) depuis la rue du chemin vert jusqu'à la rue Notre-Dame.

- de préserver et de mettre en valeur les sentes et chemins qui maillent le territoire et facilitent l'accès aux pôles principaux du bourg (traitement paysager, implantation d'une bordure...).

Au sein des futures zones d'habitat (les Gaudines, la Plaine des Branlards), les sentes existantes seront préservées.

De nouvelles liaisons douces seront également créées, permettant de se rendre aux principaux équipements, services et commerces, et limitant l'usage de l'automobile sur de petites distances.

- de permettre aux engins agricoles de contourner les espaces urbanisés en reliant le chemin d'exploitation existant en limite Est du bourg à la rue de Chambly.

Au sein du bourg, cela implique de préserver les jardins situés entre le secteur urbanisé au Sud de la rue Notre Dame et la RD4. Il s'agit de maintenir la qualité paysagère de cette zone de coteau et de préserver la vue sur le bourg et son clocher.

