

Commune de
CHAUMONTEL

PLAN LOCAL
D'URBANISME

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
12 Février 2024

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	5
A - Le PLU, aspects généraux	5
B - Le PLU de CHAUMONTEL	5
C - Evaluation environnementale	6
D - Contenu du document	6
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC	8
1.1. - Données de base	8
1.1.1. Localisation	8
1.1.2. Démographie	9
1.1.3. Logement	12
1.1.4. Activités économiques	15
1.1.5. Equipements	17
1.1.6. Intercommunalité	22
1.1.7. Document d'urbanisme antérieur	32
1.2. - Analyse de l'état initial de l'environnement	34
1.2.1. Géographie	34
1.2.2. Topographie	35
1.2.3. Hydrographie	37
1.2.4. Géologie	37
1.2.5. Milieux naturels et continuités écologiques	38
1.2.6. Climat et air	46

1.2.7. Paysage	47
1.2.8. Forme urbaine	53
1.2.9. Réseau viaire	58
1.2.10. Bâti existant	60
1.2.11. Evolution de l'urbanisation et consommation de l'espace	69
1.2.12. Qualité urbaine	73
1.2.13. Dynamique urbaine et mobilité	76
1.2.14. Contraintes et servitudes d'utilité publique	80
1.2.15. Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement	86
1.3. - Bilan du diagnostic	89
CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	94
<hr/>	
2.1. - Choix retenus pour le PADD	94
2.1.1. Objectifs du PADD	94
2.1.2. Choix et orientations du PADD de Chaumontel	97
2.2. - Justifications des règles adoptées au PLU	105
2.2.1. Présentation	105
2.2.2. Les zones urbaines	109
2.2.3. Les zones à urbaniser	128
2.2.4. La zone agricole	129
2.2.5. La zone naturelle	131
2.2.6. Tableau récapitulatif des surfaces	135
2.2.7. Evolution des règles et des superficies des zones	135
2.2.8. Consommation de l'espace et indicateurs de suivi	137
2.2.9. Les emplacements réservés	140

2.2.10. Les plans d'alignement	141
2.2.11. Les servitudes	141
2.2.12. Les nuisances acoustiques	141
CHAPITRE 3 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	143
3.1. - Diagnostic du territoire et articulation du PLU avec les autres documents et plans ou programmes	145
3.1.1. Diagnostic du territoire	145
3.1.2. Articulation du PLU avec les autres documents et plans ou programmes	145
3.2. - Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution	157
3.2.1. Etat initial de l'environnement	157
3.2.2. Perspectives d'évolution de l'environnement	165
3.3. - Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement	166
3.3.1. Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000	166
3.3.2. Milieux naturels et biodiversité	167
3.3.3. Paysage	168
3.3.4. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain	168
3.3.5. Cadre bâti	169
3.3.6. Economie, vie locale et logement	170
3.3.7. Ressource en eau	170
3.3.8. Sols, sous-sols, déchets	171
3.3.9. Risques et nuisances	171
3.3.10. Air, énergie, climat	172

3.4. - Choix retenus pour établir le projet	173
3.4.1. Exposé des motifs et justifications des dispositions	173
3.4.2. Raisons du choix opéré au regard des solutions de substitution	173
3.5. - Mesures envisagées pour éviter, réduire, et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables sur l'environnement	173
3.5.1. Mesures d'évitement	173
3.5.2. Mesures de réduction	174
3.5.3. Mesures compensatoires et d'accompagnement	174
3.6. - Indicateurs de suivi des effets du PLU sur l'environnement	174
3.7. - Résumé non technique et méthode d'évaluation utilisée	179
3.7.1. Diagnostic du territoire et articulation du PLU avec les autres documents et plans ou programmes	179
3.7.2. Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution	181
3.7.3. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement	182
3.7.4. Choix retenus pour établir le projet	184
3.7.5. Mesures envisagées pour éviter, réduire, et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables sur l'environnement	184
3.7.6. Indicateurs de suivi des effets du PLU sur l'environnement	185

INTRODUCTION

A - Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 101-2, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire, et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune dans le respect des principes énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Depuis la loi de décentralisation de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Collectivité territoriale. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département, et divers partenaires, sont associés à l'élaboration du document, qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA), et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B - Le PLU de CHAUMONTEL

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 24 septembre 2015.

La révision du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité du Maire, conformément au Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 07 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions, et l'Etat. Ont été associés à cette révision, l'Etat, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

La Préfecture de l'Oise a PORTÉ À LA CONNAISSANCE de la Commune l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible, ainsi que certaines informations utiles à sa révision.

C - Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Elle rend compte des effets prévisibles, et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

Plusieurs textes internationaux, communautaires et nationaux sont venus progressivement définir et modeler l'évaluation environnementale, dont deux directives communautaires, celle de 1985 relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, et celle de 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. En France, le dispositif a été complété en 2005 par l'introduction de l'évaluation environnementale des plans et programmes.

Deux circulaires ont précisé en 2006 le champ d'application, la procédure et le contenu de l'évaluation environnementale des plans et programmes, ainsi que les conditions de l'exercice de l'autorité environnementale par les préfets.

L'évaluation environnementale des « plans et programmes » figure dans le Code de l'Environnement (notamment aux articles L.122-4 à L.122-11 et R.122-17 à R.122-24), et dans le Code de l'Urbanisme (notamment aux articles L.104-1 à L.104-3 et R.104-18 à R.104-33).

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a élargi son champ d'application en l'imposant de manière systématique aux procédures d'élaboration ou de révision d'un PLU.

Ainsi, la procédure de révision du PLU de Chaumontel est soumise à évaluation environnementale.

D - Contenu du document

Le présent rapport concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumontel, lequel couvre la totalité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le règlement écrit,
- le règlement graphique, comprenant les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- les documents techniques annexes, concernant notamment les réseaux publics et les servitudes d'utilité publique.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les caractéristiques de la commune, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

3 - L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le rapport fait la synthèse des travaux menés lors de la révision du document et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés. Il justifie les dispositions retenues, et notamment :

↳ la délimitation :

- des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
- des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
- des zones protégées en raison de leur qualité particulière.

↳ les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,

↳ les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie du rapport proviennent des sources suivantes : INSEE, IGN, DDT, Mairie de Chaumontel.

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC

1.1. - LES DONNÉES DE BASE

1 - 1 - 1 - Localisation

Commune de 3 241 habitants (population légale 2019, entrée en vigueur au 01/01/2022), Chaumontel est positionnée dans la partie nord-est du département du Val d'Oise, en limite du département de l'Oise. Appartenant à l'arrondissement de Sarcelles, la commune est située à environ 30 kilomètres à l'Est de Cergy-Pontoise ville préfecture, à environ 25 kilomètres au nord de Paris, et à environ 10 km au sud de Chantilly et à environ 15 km au sud-ouest de Senlis.

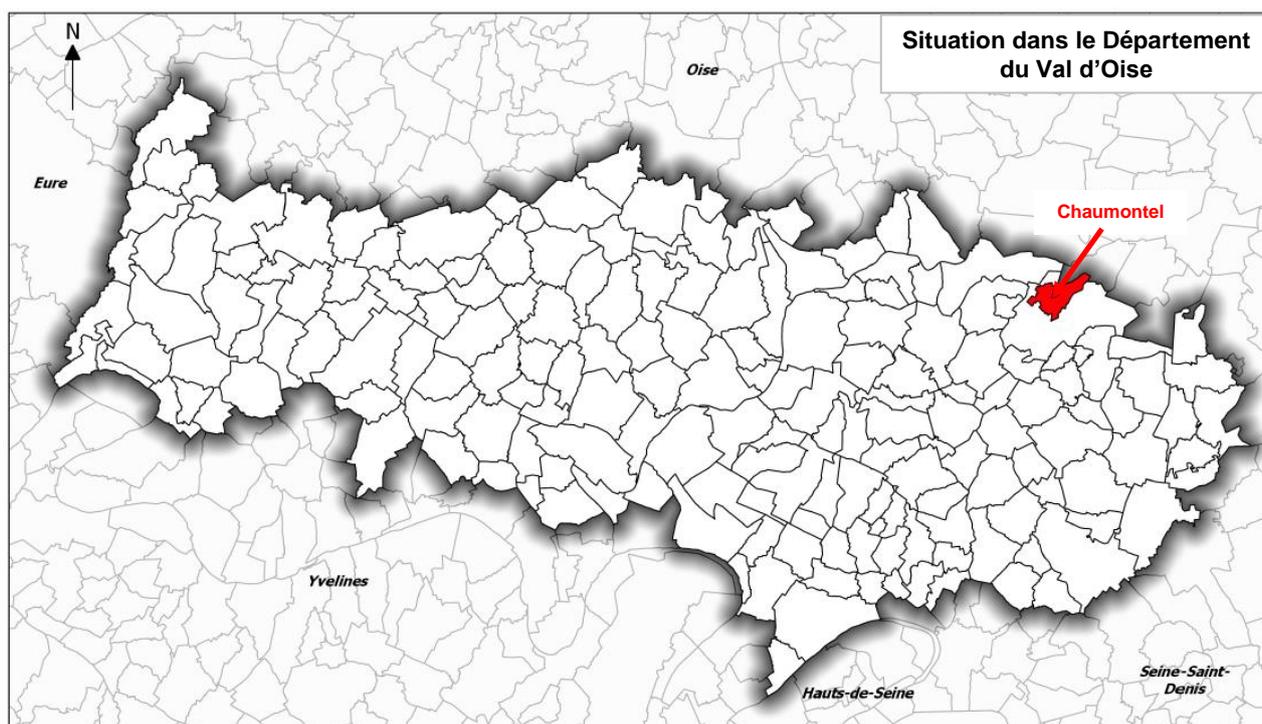
La commune de Chaumontel appartient à la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France (C3PF), qui n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Géographiquement, le territoire communal est situé en lisière de la forêt de Coye et est positionné de part et d'autre de la vallée de l'Ysieux. Le bourg de Chaumontel est par ailleurs contigu à la ville de Luzarches.

D'une superficie de 423 hectares, le territoire de la commune est de taille restreinte.

Le territoire de Chaumontel n'est bordé que par 2 communes : Coye-la-Forêt au nord, et Luzarches qui encercle le territoire de Chaumontel à l'ouest, au sud et à l'est.

Par ailleurs, le territoire de Chaumontel est traversé du nord au sud par la RD 316 qui relie Chantilly - Creil (RD 1016 dans l'Oise) à la région parisienne (via Sarcelles).

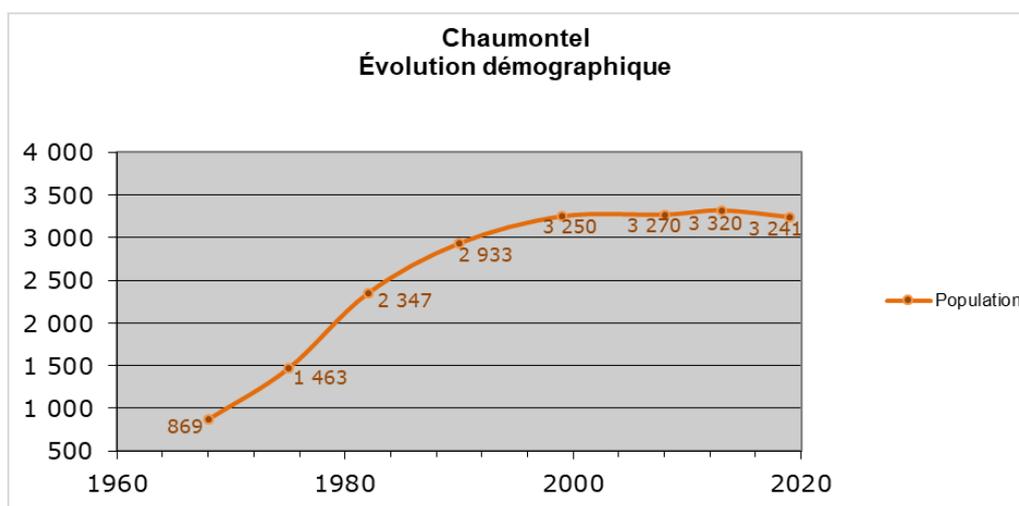


1 - 1 - 2 - Démographie**Évolution de la population**

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1968	869	/	/
1975	1 463	+ 594	+ 68,3 %
1982	2 347	+ 884	+ 60,4 %
1990	2 933	+ 586	+ 24,9 %
1999	3 250	+ 317	+ 10,8 %
2008	3 270	+ 20	+ 0,6 %
2013	3 320	+ 50	+ 1,5 %
2019	3 241	- 79	- 2,4 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE

Après une forte croissance démographique dans les décennies 1970-1980-1990, la commune de Chaumontel observe un net tassement depuis une vingtaine d'années.



La population légale 2019, entrée en vigueur au 01/01/2022, est la suivante :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
3 241	54	3 295

La population « comptée à part » comprend les personnes dont la résidence habituelle est située dans une autre commune (malades dans des établissements de santé, communautés religieuses,...). Dans l'étude statistique, c'est la population municipale, dite « sans doubles comptes », qui sert de référence.

Les facteurs démographiques

L'évolution démographique de la commune résulte de deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde naturel représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune ; il correspond au renouvellement sur place de la population.

Le solde migratoire représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui quittent le territoire communal.

	Taux de variation annuel (%)		dû au solde naturel (%)		dû au solde migratoire (%)	
	Chaumontel	CC Carnelle Pays-de-France C3PF	Chaumontel	CC Carnelle Pays-de-France C3PF	Chaumontel	CC Carnelle Pays-de-France C3PF
1968 - 1975	+ 7,8	+ 4,2	+ 0,3	+ 0,5	+ 7,5	+ 3,7
1975 - 1982	+ 6,9	+ 3,1	+ 0,2	+ 0,3	+ 6,8	+ 2,7
1982 - 1990	+ 2,8	+ 1,4	+ 0,2	+ 0,2	+ 2,6	+ 1,2
1990 - 1999	+ 1,1	+ 1	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,8	+ 0,7
1999 - 2008	+ 0,1	+ 0,5	+ 0,6	+ 0,4	- 0,5	+ 0,1
2008 - 2013	+ 0,3	+ 1,1	+ 0,4	+ 0,4	- 0,1	+ 0,7
2013 - 2019	- 0,4	+ 0,5	+ 0,1	+ 0,4	- 0,5	+ 0,1

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

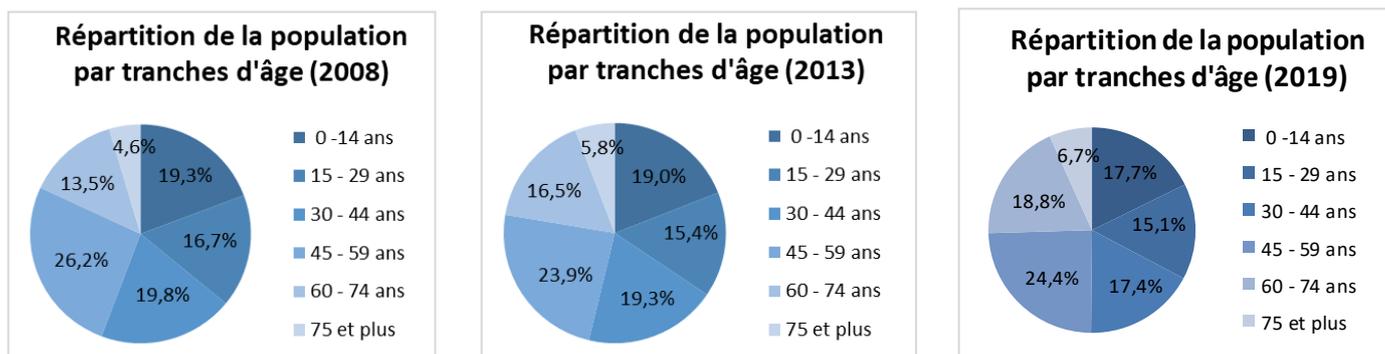
Le taux de variation annuel de la population communale est ainsi proche de 0 depuis les années 2000, voire négatif aujourd'hui.

Une comparaison avec le taux de variation de la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France (C3PF) montre que la commune de Chaumontel connaît une évolution démographique inférieure à la moyenne intercommunale.

Répartition par âge de la population

	% de la population en 2008	% de la population en 2013	% de la population en 2019	Moyenne C3PF en 2019 (%)
0 - 14 ans	19,3	19	17,7	19,1
15 - 29 ans	16,7	15,4	15,1	16,8
30 - 44 ans	19,8	19,3	17,4	19,3
45 - 59 ans	26,2	23,9	24,4	22
60 - 74 ans	13,5	16,5	18,8	15,3
75 et plus	4,6	5,8	6,7	7,7

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



La répartition par âge de la population de Chaumontel fait apparaître un vieillissement de la population.

En outre, une comparaison avec la C3PF montre que la commune présente une pyramide plus âgée que la moyenne intercommunale.

Ménages

Le nombre de ménages sur la commune était de 1 275 en 2019, contre 1 255 en 2013 et 1 202 en 2008. La taille moyenne des ménages est exposée dans le chapitre 1.1.3. relatif au logement.

Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
2008	1 567	156, soit 10 %
2013	1 533	178, soit 11,6 %
2019	1 482	119, soit 8 %

Source: Recensements Généraux de Population, INSEE.

En 2019, sur les 3 241 habitants recensés, 1 482 étaient déclarés comme actifs ayant un emploi. Par ailleurs, le nombre d'actifs résidant à Chaumontel, et travaillant sur la commune, a nettement baissé entre 2013 et 2019.

En outre, la commune enregistrait en 2019 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants) de 77,3 %,
- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants) de 71,1 %,
- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 8 %,
- un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs) de 29,6 %.

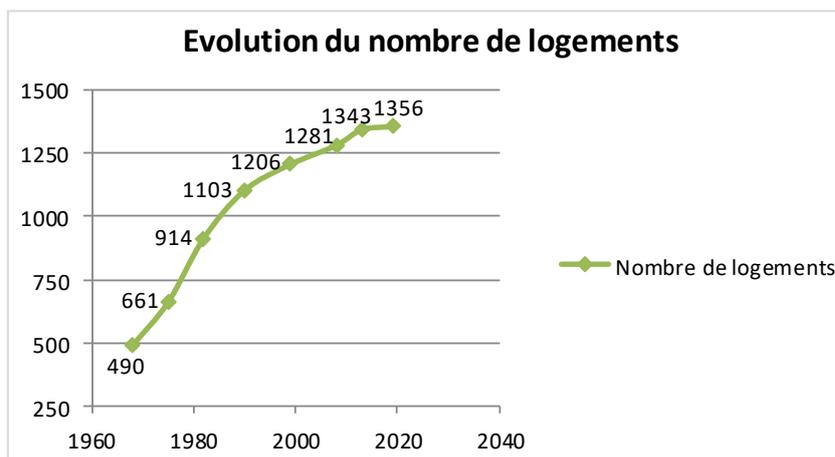
Emplois

Le nombre d'emplois sur la commune était de 438 en 2019, contre 546 en 2013 et 489 en 2008. Indépendamment de facteurs globaux, cette baisse significative du nombre d'emplois sur la commune entre 2013 et 2019 ne trouve pas d'explications particulières.

1 - 1 - 3 - Logement

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Nombre total de logements	490	661	914	1 103	1 206	1 281	1 343	1 356
Nombre et part des résidences principales	303 61,8 %	485 73,4 %	753 82,4 %	950 86,1 %	1 121 93,7 %	1 201 93,7 %	1 258 93,7 %	1 278 94,2 %
Nombre et part des résidences secondaires	172 35,1 %	152 23 %	104 11,4 %	88 8 %	57 4,7 %	29 2,3 %	30 2,3 %	19 1,4 %
Nombre et part des logements vacants	15 3,1 %	24 3,6 %	57 6,2 %	65 5,9 %	28 2,3 %	51 4 %	54 4 %	59 4,4 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,87	3,01	3,11	3,08	2,90	2,72	2,64	2,54

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



Les données révèlent un ralentissement progressif de la courbe d'augmentation du nombre de logements sur la commune.

Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires a très largement diminué, tandis que celui des logements vacants reste contenu (moins de 5 %).

En outre, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a considérablement baissé durant les quarante dernières années. Ce contexte de desserrement de la taille des ménages (due à des causes sociologiques : facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,...) doit être pris en compte dans les prévisions de développement établies dans le PLU (augmentation des besoins en logements). A titre de comparaison, la taille moyenne des ménages était de 2,61 dans le département du Val d'Oise en 2019.

Les projections établies concernant la baisse de la taille moyenne des ménages mettent en évidence un besoin de logements sur la commune pour éviter une baisse démographique.

	Nombre d'habitants	Nombre moyen d'occupants par résidence principale (taille des ménages)	Nombre de résidences principales
Recensement légal 2019	3 241	2,54	1 278
Hypothèse 2030 à population stable	3 241	2,40 (hypothèse d'une poursuite de la baisse suivant le rythme observé antérieurement)	1 350

Dans cette hypothèse, le « point mort », qui correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant, serait d'environ 70 logements à l'horizon 2030.

Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 1 278 résidences principales recensées en 2019 sur le territoire communal :

- 1 110 (soit 88,2 %) étaient occupées par des propriétaires,
- 126 (soit 10 %) étaient occupées par des locataires, dont 18 (soit 1,4 %) d'un « logement HLM loué vide »,
- 23 (soit 1,8 %) étaient occupées par des personnes logées à titre gratuit.

S'agissant des logements locatifs sociaux, la commune en comptait 18 soit 1,4 % du parc de résidences principales en 2018, contre 26 soit 2,2 % du parc de résidences principales en 2008. Cette baisse s'explique par le rachat progressif de certains logements par leurs locataires (rue Camille Desmoulins).

Indice de construction

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de logements commencés	6	-	1	2	2	1	2	69	0	1
Répartition par nature de logements : I* / IG* / C*	I : 6 IG : 0 C : 0	I : - IG : - C : -	I : 1 IG : 0 C : 0	I : 2 IG : 0 C : 0	I : 2 IG : 0 C : 0	I : 1 IG : 0 C : 0	I : 2 IG : 0 C : 0	I : 0 IG : 2 C : 67	I : 0 IG : 0 C : 0	I : 1 IG : 0 C : 0

Source : Application Sitadel du Ministère du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

* Répartition par nature de logements : I = logements individuels
IG = logements individuels groupés
C = logements collectifs

Le rythme de construction sur la commune est d'environ 10 logements par an en moyenne sur les dix dernières années. Cette moyenne est toutefois peu représentative car elle a été pour l'essentiel constituée par l'opération de 67 logements collectifs qui a été réalisée en entrée sud de la commune (« allée de la Poire Bezy de Chaumontel »).

Caractéristiques du parc de logements

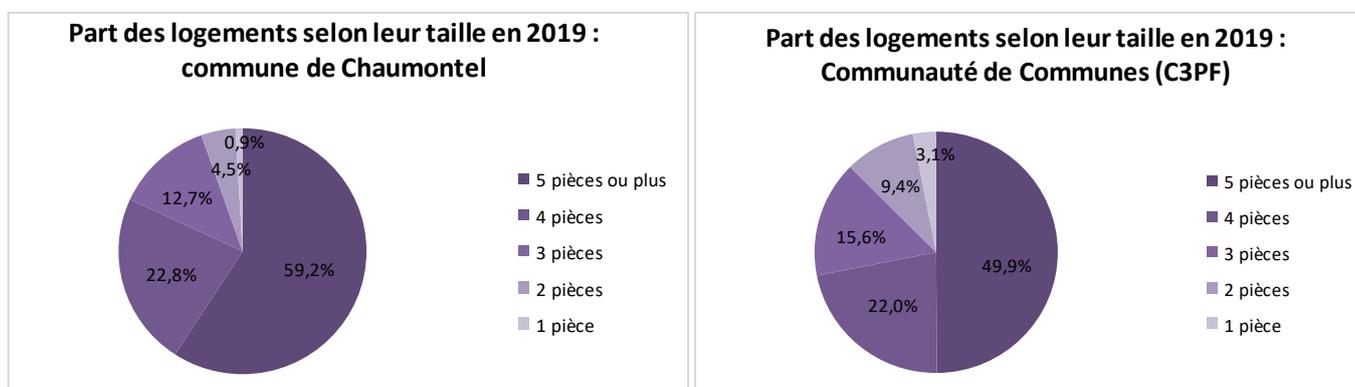
En 2019, le parc de logements était composé de :

- 1 252 maisons individuelles (soit 92,3 %),
- 92 appartements (soit 6,8 %),
- 12 logements autres (foyers-logements, chambres meublées,...).

S'agissant des logements locatifs sociaux, les données sont exposées en page précédente dans le chapitre « statut d'occupation des résidences principales ».

Par ailleurs, la commune n'est pas couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Taille des logements



La répartition de la taille des logements sur la commune montre une surreprésentation des grands logements (5 pièces ou plus) par rapport à la moyenne intercommunale.

Ancienneté d'emménagement

En 2019, l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale était la suivante :

- 7,6 % depuis moins de 2 ans,
- 13,7 % de 2 à 4 ans,
- 15,5 % de 5 à 9 ans,
- 63,2 % depuis plus de 10 ans.

Il ressort que près de 80 % des habitants de Chaumontel y résident depuis plus de 5 ans.

Une comparaison avec l'ancienneté moyenne d'emménagement à l'échelle de la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France – où les parts correspondantes étaient respectivement en 2019 de 9,7 %, 18,5 %, 17,9 % et 53,9 % – met en évidence un taux de rotation des ménages à Chaumontel moindre que la moyenne intercommunale.

1 - 1 - 4 - Activités économiques

↳ Activités commerciales et de services

La commune de Chaumontel compte plusieurs commerces et services de proximité dans le centre-bourg, historiquement implantés aux abords de la place Cyprien Réthoré (place de l'Eglise) et rue de la République, parmi lesquels un bar-tabac-presse, un bar-brasserie-pmu, une pharmacie, un salon de coiffure, une boulangerie.

De plus, plusieurs commerces et services ont été réalisés en rez-de-chaussée de l'opération de logements construite à l'entrée sud de la commune (« allée de la Poire Bezy de Chaumontel »), notamment une clinique vétérinaire, une boulangerie-pâtisserie, un caviste-épicerie fine, une boucherie-charcuterie-traiteur, un fleuriste, un restaurant, une chocolaterie,...

Un pôle santé a également été construit dans le cadre de cette opération ; il comprend un pôle médical qui accueille de nombreux praticiens dans différentes disciplines, un cabinet infirmier, une pharmacie, un laboratoire d'analyses, un opticien, un audioprothésiste, une esthéticienne,...

En outre, également implantés en bordure de la RD 316 en face des services décrits précédemment, la commune accueille sur son territoire le constructeur-aménageur « Flint », une pizzeria, un concessionnaire motos, un restaurant, une vente de véhicules d'occasion,...

En parcourant la RD 316 en direction du nord, la commune compte une zone hôtelière et commerciale (hôtel Kyriad, hôtel Première Classe, supermarché Aldi nouvellement reconstruit), auxquelles s'ajoutent plus au nord une entreprise de peintures, une pizzeria, un centre de lavage automobile et une station-service.

Par ailleurs, à l'extrémité nord de la commune, un bâtiment accueille plusieurs activités, dont un vaste commerce dédié à l'équitation.

↳ Activités industrielles, artisanales et d'entrepôt

La commune compte sur son territoire plusieurs activités industrielles ou artisanales, en particulier « Védiaud Publicité » qui occupe un site conséquent à l'angle de la rue de Paris et de la rue de la République.

La commune compte aussi le « village d'entreprises Morantin » à l'entrée nord de la commune ; plusieurs activités tertiaires et artisanales y sont localisées, en particulier dans les métiers du bâtiment.

A proximité de ce pôle d'activités, deux entreprises sont implantées à Chaumontel, l'une de serrurerie-métallerie (fabrication sur mesure de clôtures, portails,...), l'autre d'aménagements paysagers.

L'entreprise « Manoir Engrenages » située rue d'Oradour-sur-Glane en limite de Luzarches est aussi répertoriée sur la commune.

↳ En 2019, 259 **établissements** actifs (hors agriculture) étaient recensés sur la commune ; leur répartition par secteur d'activité était la suivante :

Etablissements par secteur d'activité	Nombre	Part
Industrie manufacturière, extractive et autre	13	5 %
Construction	39	15,1 %
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	78	30,1 %
Information et communication	4	1,5 %
Activités financières et d'assurance	8	3,1 %
Activités immobilières	9	3,5 %
Activités spécialisées et activités de services administratifs	47	18,1 %
Administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale	37	14,3 %
Autres activités de services	24	9,3 %

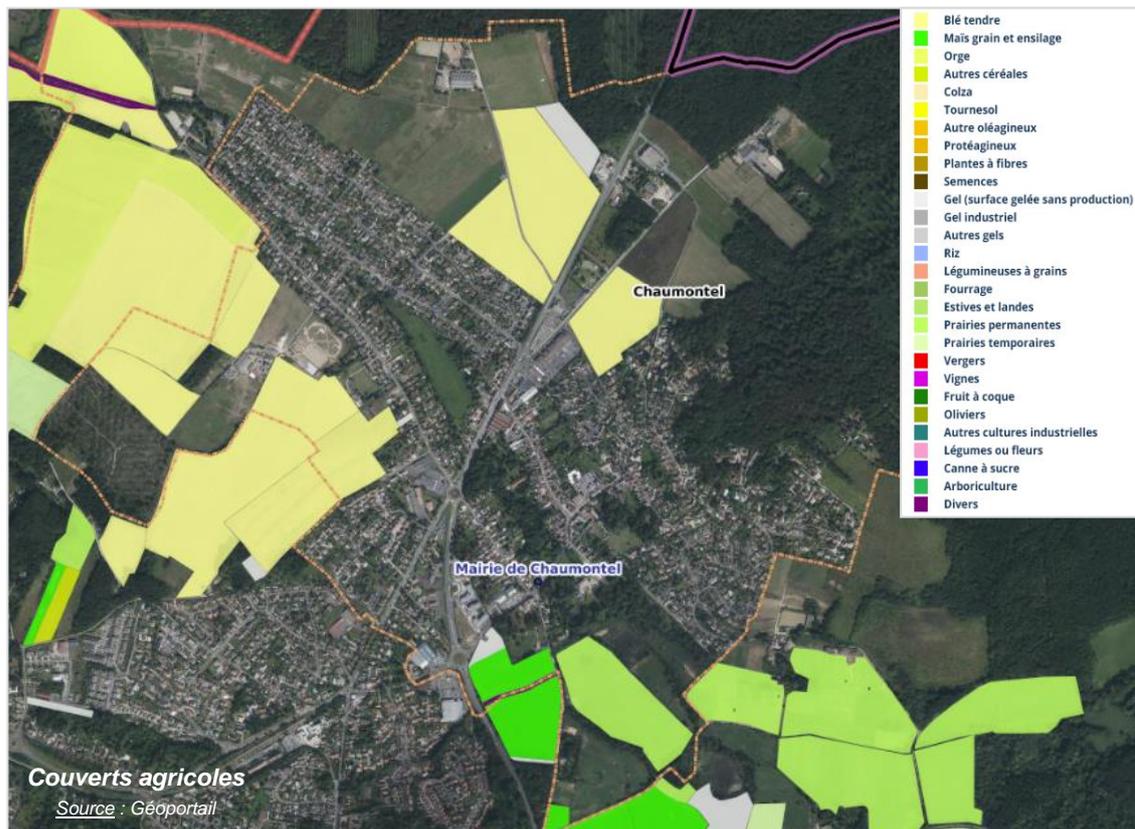
Source : Recensement Général de Population, INSEE.

↳ **Activités agricoles**

La commune de Chaumontel ne compte plus aujourd'hui de siège d'exploitation agricole. Le Recensement Général Agricole 2010 (dans l'attente des résultats du RGA 2020) faisait état de la présence de 3 exploitations, pour une Surface Agricole Utilisée (SAU) de 83 ha. Les 3 exploitations recensées à cette date ont depuis cessé leur activité.

L'activité agricole est ainsi constituée par des exploitants qui cultivent des terres sur le territoire communal, mais sans y avoir leur siège d'exploitation. Parmi ces exploitations, aucune ne dispose de bâtiments sur la commune.

La cartographie ci-après, issue du Registre Parcellaire Graphique (déclarations Politique Agricole Commune), permet d'affiner la connaissance des pratiques culturales (couverts agricoles).



L'activité agricole sur le territoire communal est ainsi constituée de polyculture céréalière.

Par ailleurs, plusieurs activités équestres – centres équestres, écuries, haras – complètent le tissu économique sur la commune.

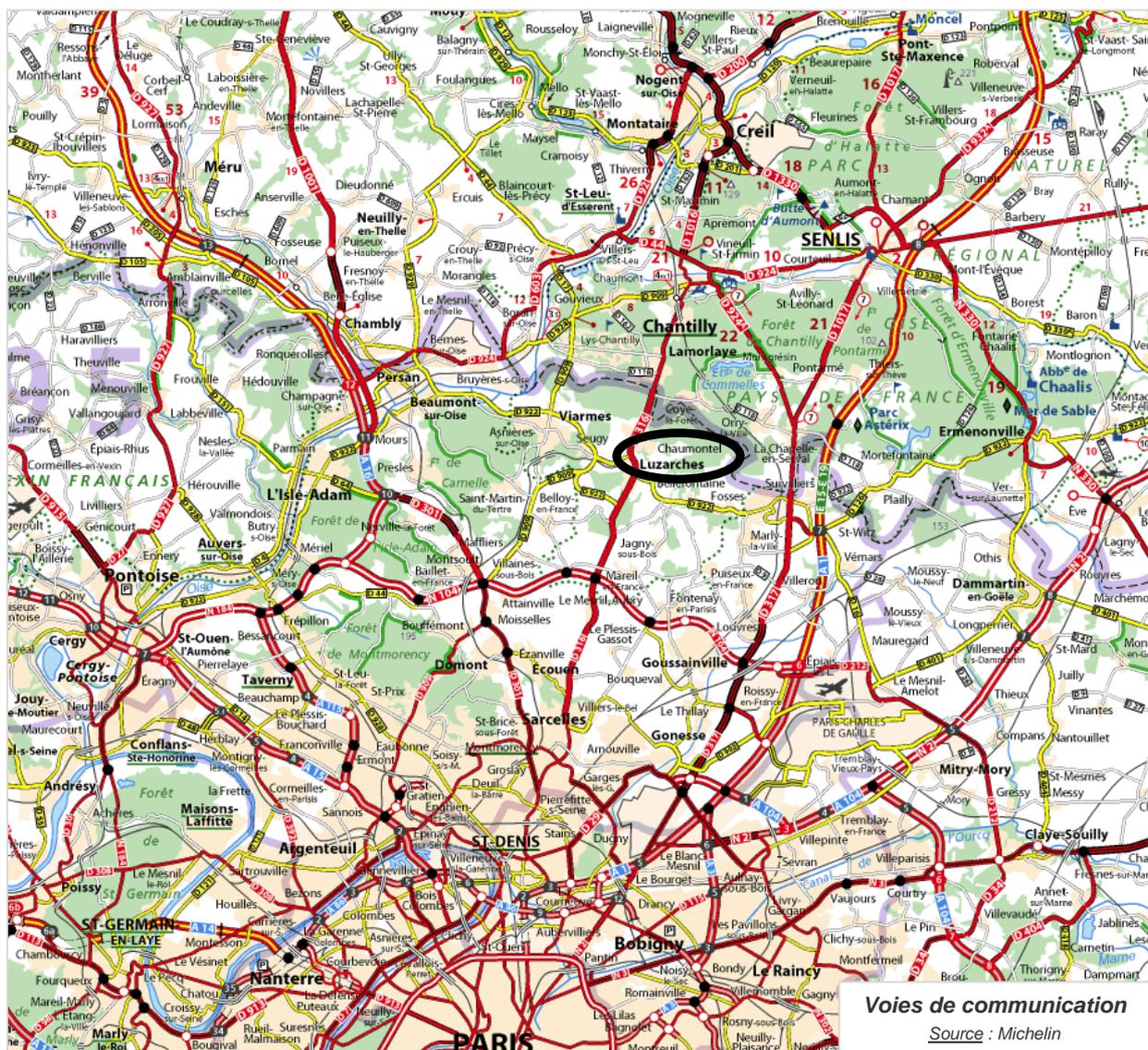
1 - 1 - 5 - Équipements

a) Equipements d'infrastructure

↳ Voirie routière

La desserte routière de Chaumontel est principalement assurée par la RD 316 qui relie Chantilly - Creil (RD 1016 dans l'Oise) à la région parisienne (via Sarcelles). D'après un comptage effectué en 2015 au sud de Luzarches, la RD 316 supportait un trafic de 25 297 véhicules/jour, dont 4 % de poids lourds.

La RD 922 (rue d'Oradour-sur-Glane en continuité de Luzarches) complète la desserte routière, ainsi que les voies reliant Chaumontel aux communes voisines (voies communales).



↪ Voie ferroviaire

Le territoire communal n'est pas traversé par une voie ferrée.

↪ Voie fluviale

Le territoire communal n'est pas traversé par une voie navigable.

↪ Réseau d'eau potable

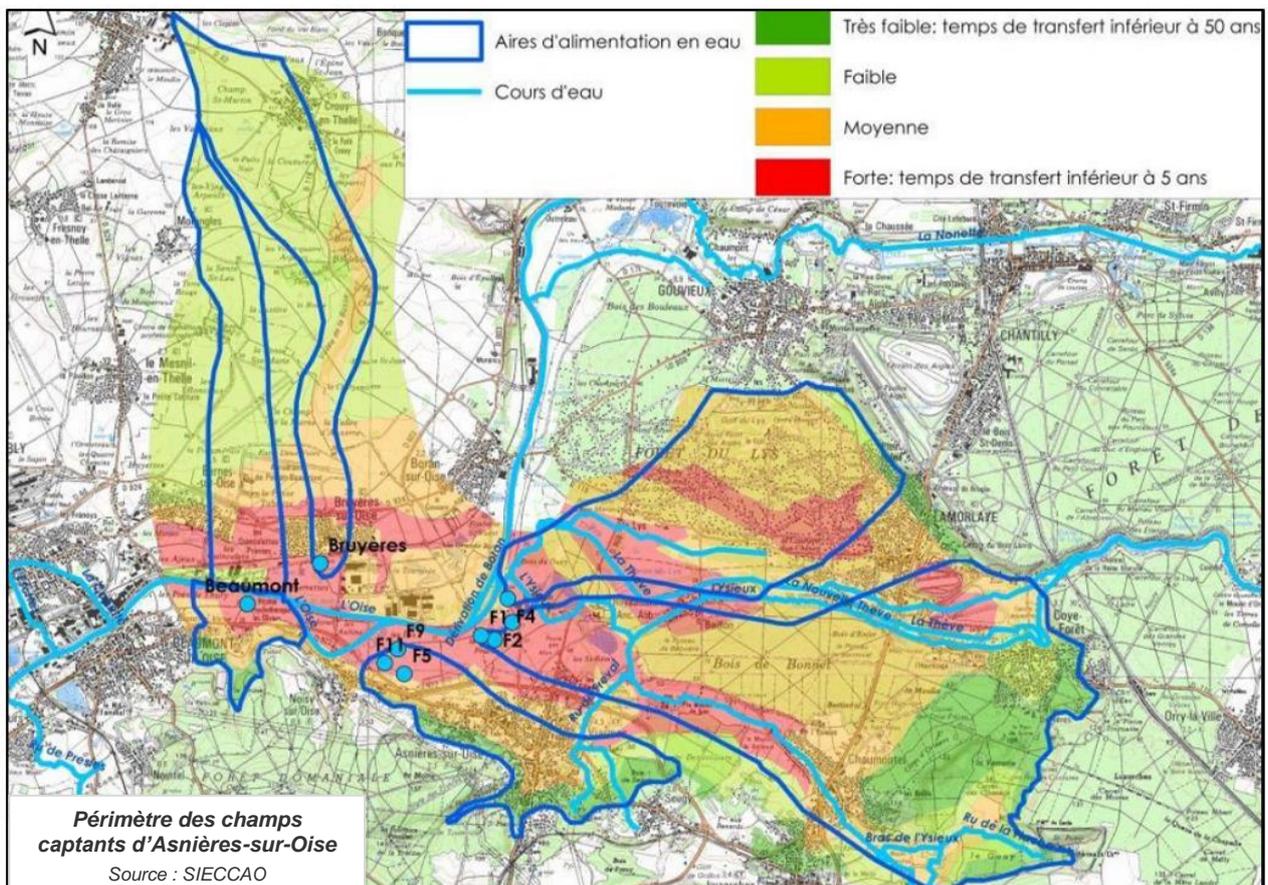
NB : La terminologie « eau potable », telle qu'utilisée dans l'ensemble du dossier de PLU, doit être entendue comme « eau destinée à la consommation humaine ».

La commune de Chaumontel est alimentée en eau potable par un réseau qui est géré par le Syndicat Intercommunal d'Exploitation des Champs Captants d'Asnières-sur-Oise (SIECCAO).

La distribution est confiée à la SAUR.

Le plan du réseau d'eau potable est annexé au dossier de PLU (pièce n°6b).

L'eau potable distribuée provient des eaux issues de 4 captages situés sur le territoire d'Asnières-sur-Oise.



Le réseau d'adduction en eau potable dans le bourg de Chaumontel présente des canalisations de diamètre égal ou supérieur à 100 mm dans les rues principales. D'autres canalisations de diamètre important constituent l'ossature du réseau d'adduction, notamment une canalisation de 200 mm rue de Paris et rue d'Oradour-sur-Grane (qui correspond à l'amenée d'eau sur la commune).

La distribution de l'eau est complétée par des canalisations dites secondaires. De diamètre inférieur à 100 mm, elles complètent la structure principale du réseau. De plus, certaines voies sont alimentées par des canalisations en antenne (non bouclées), c'est le cas principalement des voies en impasses.

L'état du réseau et qualité de l'eau sont aujourd'hui satisfaisantes.

↳ **Défense incendie**

Il est rappelé que, pendant longtemps, ce sont les normes d'une circulaire interministérielle datant de 1951 qui s'appliquaient. Les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitaient le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum ; les poteaux devaient pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures, et cela à 1 bar de pression minimum. De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne devait pas dépasser 200 m linéaires sur voie carrossable, distance qui pouvait être étendue à 400 m en milieu rural sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours.

Cette circulaire de 1951 n'est plus en vigueur depuis le 15 décembre 2015, date d'entrée en application du « Référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie ». En application d'un décret du 27 février 2015 paru au Journal Officiel le 01 mars 2015, il revenait à chaque Préfecture, dans un délai de 2 ans, d'établir un Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie. Le RDDECI du SDIS 95 a ainsi été approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 2017.

Le relevé des hydrants, effectué par le Service Départemental d'Incendie et de Secours, est annexé au dossier de PLU (pièce n°7a). Il fait état de quelques poteaux présentant un débit inférieur à 60 m³/h, mais sans incidence réglementaire puisque que les secteurs concernés sont situés à moins de 200 m d'un autre poteau normalisé.

La défense incendie est ainsi satisfaisante sur l'ensemble de la commune.

↳ **Assainissement**

➤ La commune dispose d'un réseau collectif d'assainissement des **eaux usées**, dont la gestion est assurée par le Syndicat Mixte pour la Collecte et le Traitement des Eaux Usées des Bassins de la Thève et de l'Ysieux (SICTEUB).

Le plan du réseau d'assainissement des eaux usées est annexé au dossier de PLU (pièce n°6c).

Le réseau collectif d'assainissement dessert l'ensemble du bourg de Chaumontel. Il se compose de conduites permettant l'acheminement des eaux usées, associées à des conduites de refoulement et à des postes de relèvement qui assurent le fonctionnement du réseau en compensant les différences altimétriques.

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration d'Asnières-sur-Oise, dont la capacité de traitement est de 63 000 équivalents-habitants.

Par ailleurs, le zonage d'assainissement, dont la dernière mise à jour a été approuvée par délibération du SICTEUB en date du 24 janvier 2024, a confirmé l'assainissement collectif sur l'ensemble de la commune.

Le zonage d'assainissement est annexé au dossier de PLU (pièce n°6d).

➤ S'agissant des **eaux pluviales**, la commune dispose d'un réseau collecteur dans les rues principales.

Les eaux pluviales recueillies sur le territoire se dirigent vers le milieu naturel ; elles s'acheminent ainsi vers les points bas du territoire communal qui correspondent à la vallée de l'Ysieux.

↳ **Réseaux divers**

↳ La gestion du **réseau électrique** est assurée par le Syndicat Mixte Départemental d'Electricité, du Gaz et des Télécommunications du Val d'Oise (SMDEGTVO). Le plan du réseau électrique est annexé au dossier de PLU (pièce n°7b).

La puissance des postes de distribution (ou transformateurs électriques) s'exprime en kVA (kilo volt ampère), 1 kVA équivaut à 1 kW (kilowatt). Le besoin d'une habitation neuve est de l'ordre de 12 kVA. Par ailleurs, un transformateur peut être utilisé, au maximum, à 110 % de sa capacité.

Le réseau de distribution d'électricité sur la commune de Chaumontel ne fait pas état de difficultés majeures, même si plusieurs transformateurs approchent leur capacité maximale.

Par ailleurs, le réseau électrique est enfoui sur une large part du bourg ; la rue Vassord et la rue des Commissions ont fait l'objet des derniers travaux d'enfouissement à l'automne 2022.

↳ La commune de Chaumontel est par ailleurs desservie par le réseau de **gaz** ; sa gestion est assurée par le SMDEGTVO précédemment cité.

↳ S'agissant du réseau des **technologies de l'information et de la communication**, le très haut débit par fibre optique a été déployé sur la commune.

Par ailleurs, la qualité de réception en téléphonie mobile sur la commune est variable selon les opérateurs. Deux antennes sont présentes sur le territoire communal : une antenne Orange et Free à l'approche de la RD 316 dans la partie nord de la commune, une antenne Bouygues Telecom et SFR à hauteur du chemin des Brulis.

↳ **Collecte des déchets**

La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée par la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France, qui a délégué cette compétence au Syndicat mixte pour la gestion et l'incinération des déchets urbains de la région de Sarcelles (SIGIDURS).

La déchetterie la plus proche de Chaumontel est située sur la commune de Viarmes.

b) Equipements de superstructure

↳ Equipements administratifs et services publics

Les services administratifs municipaux sont aménagés dans la mairie située rue André Vassord, mairie qui a fait l'objet d'une rénovation complète il y a quelques années. Les services techniques municipaux sont quant à eux situés dans un bâtiment vieillissant rue d'Oradour-sur-Glane à 150 m de la mairie.

↳ Equipements socio-culturels

La commune dispose d'une bibliothèque au voisinage de l'école et compte également une salle polyvalente située rue d'Oradour-sur-Glane (« salle Eugène Coudre »).

De nombreuses associations complètent la vie culturelle sur la commune, auxquelles s'ajoutent, dans un autre registre, les activités de réception dans le château de Chaumontel (hébergement hôtelier, événementiel,...) qui ont fait l'objet dernièrement d'importants travaux visant à les développer.

↳ Etablissements scolaires

La commune compte un groupe scolaire situé rue du Tertre, comprenant une école maternelle et une école élémentaire. « *L'école maternelle de Chaumontel* » comptait un effectif d'environ 100 élèves sur l'année scolaire 2021-2022, tandis que l'effectif de « *l'école élémentaire du Val d'Ysieux* » était d'environ 220 élèves cette même année. La cantine et l'accueil péri-scolaire sont assurés sur la commune.

La Municipalité observe des problématiques de stationnement et de transport scolaire au voisinage de l'école ; une réflexion est engagée en vue d'optimiser et de rationaliser le fonctionnement quotidien du groupe scolaire et des flux occasionnés.

Une école privée élémentaire (« *L'Espérance* ») complète les établissements sur la commune ; elle accueillait une quarantaine d'élèves sur l'année scolaire 2019-2020.

Par ailleurs, les collégiens et lycéens qui résident à Chaumontel sont principalement scolarisés dans les établissements de Luzarches.

↳ Equipements sportifs et de loisirs

La commune compte une aire de jeux et un city-stade en bordure du chemin de Coye, et à l'extrémité de celui-ci un pôle sportif et de loisirs (terrains de football, courts de tennis,...).

Le centre équestre « du Bois de la Noue », dans la partie sud-ouest du territoire communal, accueille quant à lui de nombreux adhérents, en complément de plusieurs autres centres équestres ou écuries situés aux environs immédiats de Chaumontel (sur le territoire de Luzarches en particulier).

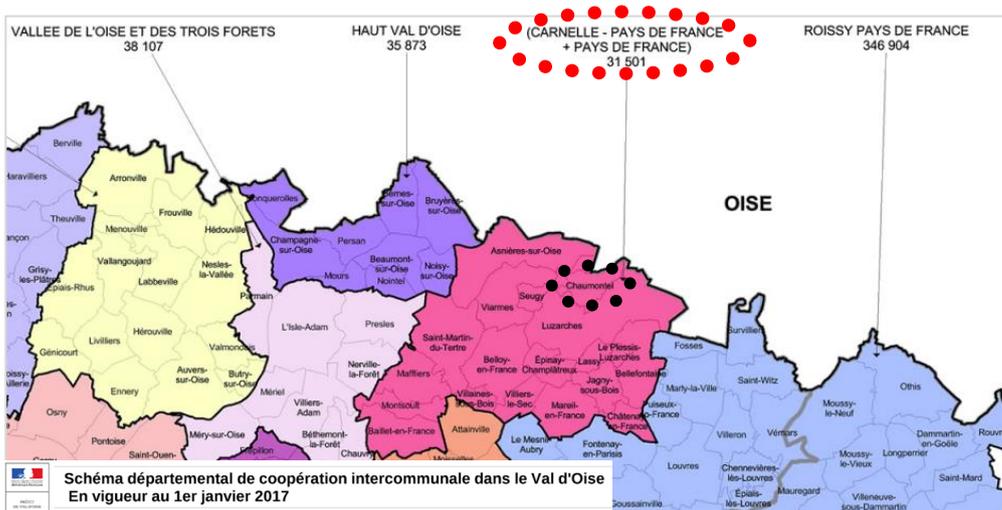
Par ailleurs, la commune compte une salle de danse située rue d'Oradour-sur-Glane (« salle Cathy Fleury »).

↳ Plus globalement, la commune bénéficie d'un bon degré d'équipements publics, et d'une offre culturelle et de loisirs diversifiée.

1 - 1 - 6 - Intercommunalité

a) Intercommunalité et Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La commune de Chaumontel est membre de la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France (C3PF), qui regroupe 19 communes et compte environ 32 000 habitants. Alors que le siège de la C3PF se situe à Luzarches (environ 4 700 habitants), la commune la plus peuplée est Viarmes avec environ 5 200 habitants. Chaumontel se trouve au 4^{ème} rang des populations municipales après Montsoulst (environ 3 600 habitants).



Situation de la commune par rapport au territoire de la C3PF

La Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

b) Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le territoire est en revanche couvert par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui a été approuvé par décret du 27 décembre 2013.



Île-de-France 2030

CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTES PARTIES DU TERRITOIRE

Schéma directeur de la région Île-de-France adopté par la délibération du conseil régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013

île de France
Demain s'invente ici

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transport collectifs		Niveau de desserte		
		Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international				
Niveau de desserte métropolitain				
Niveau de desserte territoriale				
Les réseaux routiers et fluviaux				
Autoroute et voie rapide				
Réseau routier principal				
Franchissement				
Aménagement fluvial				

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeux nationaux
- Site multimodal d'enjeux métropolitains
- Site multimodal d'enjeux territoriaux

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

L'extrait ci-avant de la carte de destination générale du territoire (SDRIF) montre que le territoire de Chaumontel n'est pas couvert par un figuré « nouveaux espaces d'urbanisation » : ni en « secteur d'urbanisation préférentielle » où la densité exigée par le SDRIF doit être au moins égale à 35 logements par hectare, ni en « secteur d'urbanisation conditionnelle » où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création d'une desserte adaptée en transports collectifs.

Ainsi sur la partie urbanisée de la commune de Chaumontel, seuls sont identifiés sur l'extrait ci-avant des « espaces urbanisés », avec une distinction entre les « espaces urbanisés à optimiser » et les « quartiers à densifier à proximité d'une gare ». Or, Chaumontel étant située à proximité immédiate de la gare de Luzarches, elle est concernée par cette seconde typologie.

Dans ce contexte, les règles relatives à la densification – telles qu'établies par le SDRIF – doivent s'appliquer comme suit :



1. Densifier les espaces urbanisés existant à la date d'approbation du SDRIF

Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant à la date d'approbation du SDRIF, le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de **10%** de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat entre 2013 et 2030.

En outre, lorsqu'une commune comprend des quartiers situés dans un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro (existante ou à venir), ou de l'ordre de 500 mètres autour d'une station de transport collectif en site propre (existante ou à venir), l'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat attendue à l'horizon 2030 est portée à **15%**.

c'est le cas de Chaumontel

C'est donc sur cette base que doivent être effectués les calculs de densification à Chaumontel afin d'évaluer l'accroissement de la densité qui y est attendu par le SDRIF :

- d'une part s'agissant de la densité humaine des espaces urbanisés,
- d'autre part s'agissant de la densité des espaces d'habitat.

CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ HUMAINE DES ESPACES URBANISÉS EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

Définition La densité humaine est le rapport entre la population et l'emploi d'une part, et la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » d'autre part.

Données à mobiliser Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013, les habitants et les emplois sont d'abord dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; chacun de ces chiffres est rapporté à la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » de la collectivité en 2013.

Calcul de la densité humaine en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHumaine}_{2013} = \frac{\text{Habitants} + \text{emplois en 2013 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

Calcul de la densité humaine en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHumaine}_{2030} = \frac{\text{Habitants} + \text{emplois en 2030 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

Objectif Le document d'urbanisme doit permettre que la densité humaine des espaces urbanisés « au sens strict » s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(\text{DensitéHumaine}_{2030} - \text{DensitéHumaine}_{2013}) / \text{DensitéHumaine}_{2013} \geq 10\% \text{ (ou } 15\%)$$

Densité humaine des espaces urbanisés



Population municipale en 2014, en habitants :	3 324
Emploi total en 2013 en unités :	544
Superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012, en hectares :	127,50
Estimation de la densité humaine des espaces urbanisés au sens strict en 2013, en habitants + emplois par hectare :	30,30

Objectif SDRIF 2030 :

Chaumontel 2013 :

$$30,30 + 15\% \text{ soit } 30,30 + 4,55 = 34,85$$

$$\frac{3\,324 + 544}{127,50} = 30,30 \quad \Longrightarrow \quad \frac{x + 544}{127,50} = 34,85 \quad (\text{avec hypothèse d'un nombre d'emplois stable})$$

$$x = 3\,899 \text{ habitants}$$

$$3\,899 - 3\,324 = 575 \text{ habitants et emplois supplémentaires entre 2013 et 2030}$$

CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ DES ESPACES D'HABITAT EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

Définition La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

Données à mobiliser Dans les espaces d'habitat en 2013, les logements sont dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; Ces chiffres sont rapportés à la superficie des espaces d'habitat en 2013.

Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHabitat}_{2013} = \frac{\text{Nombre de logements en 2013 dans les espaces d'habitat en 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHabitat}_{2030} = \frac{\text{Nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitat en 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

Objectif Le document d'urbanisme doit permettre que la densité moyenne des espaces d'habitat s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(\text{DensitéHabitat}_{2030} - \text{DensitéHabitat}_{2013}) / \text{DensitéHabitat}_{2013} \geq 10\% \text{ (ou } 15\%)$$

Densité des espaces d'habitat

Parc total de logements en 2013, en logements :	1 342,80
Superficie des espaces d'habitat en 2012, en hectares :	109,40
Densité des espaces d'habitat en 2013, en logements par hectare :	12,30

Objectif SDRIF 2030 :**Chaumontel 2013 :**

$$\frac{1\,343}{109,40} = 12,30$$



$$12,30 + 15\% \text{ soit } 12,30 + 1,85 = 14,15$$

$$\frac{y}{109,40} = 14,15$$

$$y = 1\,548 \text{ logements}$$

$$1\,548 - 1\,343 = 205 \text{ logements supplémentaires entre 2013 et 2030}$$

S'agissant des orientations générales du SDRIF, celui-ci s'appuie sur trois piliers interdépendants : « relier et structurer », « polariser et équilibrer », « préserver et valoriser » :

I - Polariser et équilibrer :

Voir ci-avant.

II - Préserver et valoriser :

Les fronts urbains d'intérêt régional :

Les fronts urbains d'intérêt régional sont intangibles [le territoire de Chaumontel n'est pas concerné] : aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés ; il appartient au document d'urbanisme d'en fixer les limites précises.

Les espaces agricoles :

Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles d'une superficie inférieure à 5 ha dans l'agglomération centrale et 15 ha hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte ; cependant, ces espaces sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert.

Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées ou non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les espaces boisés et naturels :

Sans préjudice des dispositions du Code de l'Environnement, les espaces naturels représentés sur la carte doivent être préservés ; ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.

Sans préjudice des dispositions du Code Forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha ; un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Les espaces verts et les espaces de loisirs :

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation.

Si la commune comprend des secteurs déficitaires en espaces verts publics ou dispose de moins de 10 % en superficie d'espaces agricoles, boisés, naturels et d'espaces ouverts urbains, une attention toute particulière doit être portée à la préservation des espaces boisés et naturels. Dans ce cas, l'offre d'espaces verts publics de proximité doit être développée afin de tendre vers 10 m² par habitant.

Le document d'urbanisme doit permettre la création des espaces verts et des espaces de loisirs d'intérêt régional identifiés sur la carte.

Les continuités :

Les continuités (espaces de respiration, continuités écologiques, liaisons agricoles et forestières, liaisons vertes) doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation / valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructure,...) Le territoire de Chaumontel n'est pas concerné.

Les fleuves et les espaces en eau :

Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme.

III - Relier et structurer :

Les infrastructures de transport :

Il convient d'éviter d'implanter les constructions accueillant les populations les plus sensibles (équipements de santé, établissements scolaires, installations sportives de plein air) à proximité des grandes infrastructures routières ou ferroviaires.

Concernant les projets d'infrastructure de transport représentés sous la forme d'un tracé sur la carte, les espaces nécessaires à leur réalisation font l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde, y compris pour les gares et installations y afférant.

Concernant les projets d'infrastructure de transport pour lesquels un tracé n'est pas encore défini et représenté sous la forme d'un principe de liaison sur la carte, les dispositions d'urbanisme ne doivent pas compromettre la réalisation du projet représenté sur la carte, ni celles des gares et installations y afférant, ou la rendre plus difficile et coûteuse, notamment en obérant la possibilité de nouveaux franchissements.

Les aéroports et les aérodromes :

Les emprises aéroportuaires sont destinées à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports.

L'armature logistique :

Les terrains d'emprise affectés à la logistique (ports, infrastructures ferroviaires, sites multimodaux) doivent être conservés à ces usages. Une relocalisation est possible à condition que son bilan soit aussi avantageux en termes de service rendu, de préservation de l'environnement et de protection des populations.

L'étalement de l'activité logistique le long des axes routiers doit être évité. Les implantations des activités logistiques doivent être compactes afin de limiter la consommation d'espace, dans le respect des orientations relatives aux espaces urbanisés et aux nouveaux espaces d'urbanisation.

Les réseaux et les équipements liés aux ressources :

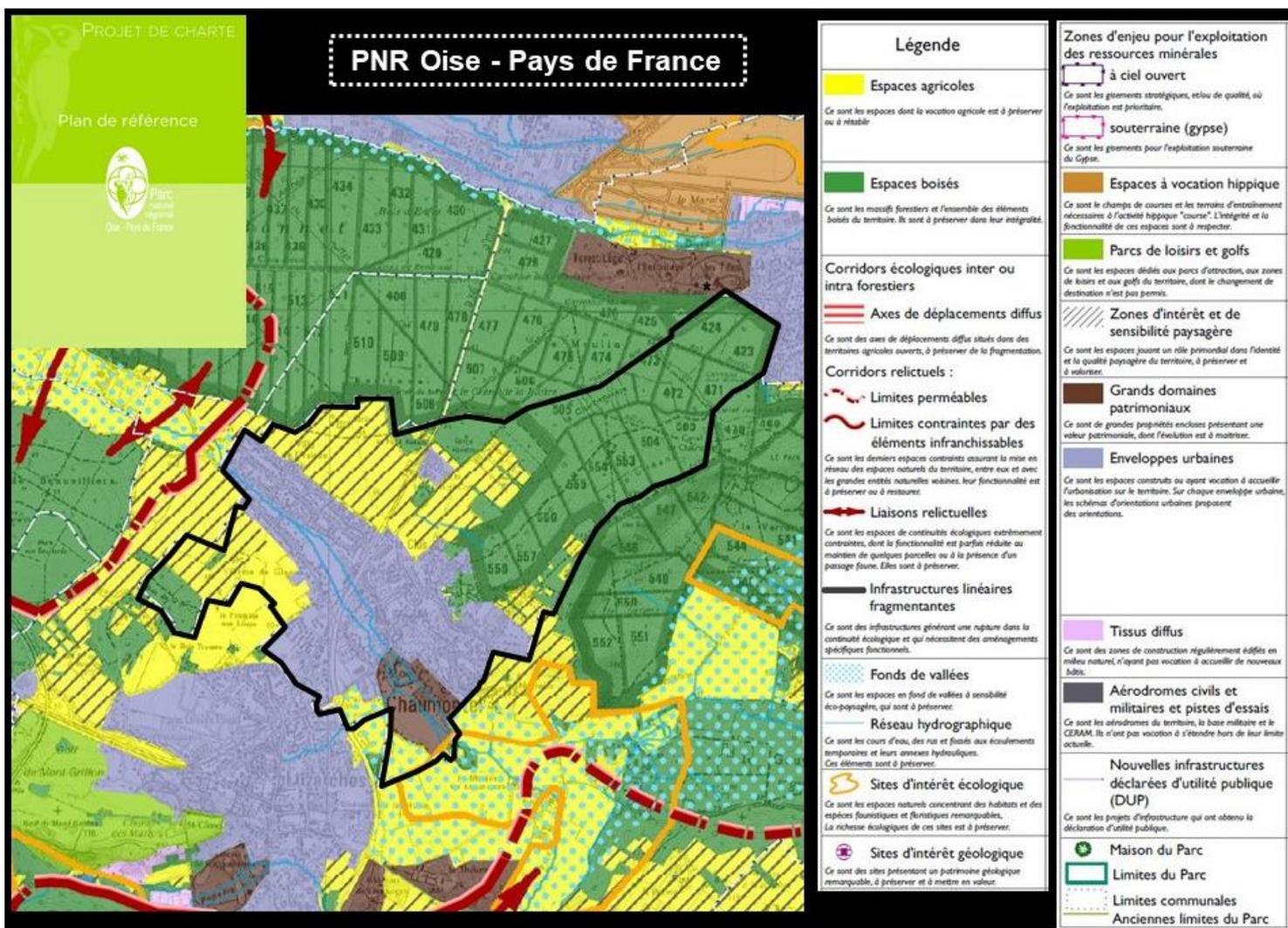
Les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Une relocalisation est possible à condition que son bilan soit aussi avantageux en termes de service rendu, de préservation de l'environnement et de protection des populations.

Il est nécessaire de maintenir leur accès (routier, ferré, fluvial) et de pérenniser un voisinage compatible avec ces activités. Il faut prévoir, en fonction des besoins, les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'en accroître les performances au profit d'un meilleur fonctionnement des unités.

c) Parc Naturel Régional Oise - Pays de France

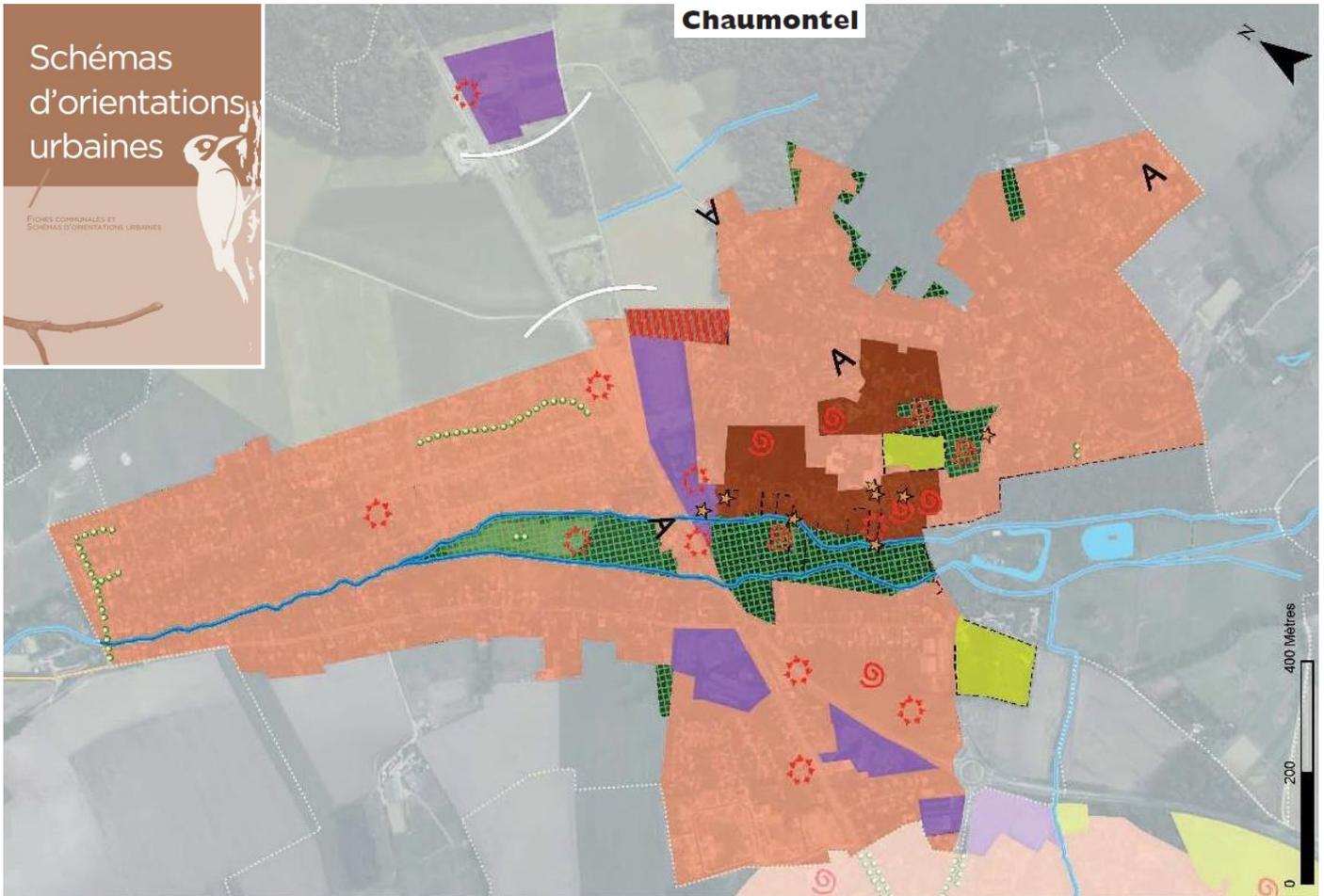
La commune de Chaumontel est par ailleurs située dans le Parc Naturel Régional (PNR) Oise - Pays de France, dont la nouvelle Charte est en vigueur depuis le 18 janvier 2021.

Les principaux documents sont rappelés, au premier rang desquels le « Plan de référence » :



Le Plan de référence identifie les « enveloppes urbaines » (trame de couleur gris-mauve), excluant ainsi les extensions urbaines au-delà.

La Charte présente en outre des « Schémas d'Orientations Urbaines », qui proposent des orientations au sein des enveloppes urbaines :



Schémas d'orientations urbaines

CLÉS DE LECTURE SPÉCIFIQUES AUX CARTOGRAPHIES DES SCHEMAS D'ORIENTATIONS URBAINES

Clés de lecture

Légendes et vocations	Dispositions de la Charte associées
Tissus d'intérêt architectural et/ou urbain Ce sont les parties anciennes des villes, des bourgs et des villages, dont le caractère identitaire et la diversité typologique sont à maintenir.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (cf. disposition 14.4). Maintenir une diversité typologique dans les tissus bâtis et accompagner les évolutions de l'architecture patrimoniale et vernaculaire (cf. disposition 15.3).
Tissus bâtis récents Ce sont les tissus bâtis contemporains périphériques des villes, des bourgs et des villages, souvent composés de lotissements pavillonnaires, à valoriser (aménagement, réqualifier) et/ou à optimiser, le cas échéant.	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les mutations du bâti et des tissus urbains existants pour permettre un renouvellement urbain harmonieux et optimisé (cf. disposition 12.3). Aménager, réqualifier les espaces déstructurés ou dégradés (cf. disposition 14.5).
Espaces éco-paysagers Ce sont généralement des espaces de cœur d'îlots ou de fonds de parcelles, occupés par des jardins, des vergers, des pâtures, etc. qui présentent des enjeux paysagers et/ou écologiques. En fonction des projets communaux, ces espaces sont soit préservés, soit font l'objet d'un aménagement ou d'une urbanisation ou d'intérêt éco-paysager pris en compte.	<ul style="list-style-type: none"> Optimiser la densité des opérations de développement urbain, dans le respect de l'environnement paysager, naturel et bâti (cf. disposition 12.2). Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine (cf. disposition 13.2).
Grandes propriétés Ce sont des unités foncières souvent de plus d'1ha, incluses dans les trames parcellaires traditionnelles, recevant des villes ou des maisons bourgeoises d'un grand intérêt architectural, et possédant souvent un patrimoine paysager intéressant. Ces grandes propriétés sont préservées. Cependant, elles peuvent accueillir quelques constructions dans le respect de l'environnement du bâti, du patrimoine paysager et des murs de clôture.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (cf. disposition 14.4).
Quartiers d'écuries Ce sont les secteurs où les écuries disposent d'un accès direct aux pistes ou dont les façades aux pistes est aménagée soit maintenant. Celles-ci sont bien situées peuvent être amenées à changer de destination si les conditions (façades, les bâtiments) ne permettent plus de maintenir l'activité.	<ul style="list-style-type: none"> Participer au maintien de l'activité hippique « courses » et à sa valorisation au cœur du territoire (cf. disposition 24.3).
Zones ou sites d'activités économiques Ce sont les zones ou les sites permettant de maintenir une activité économique. Ils peuvent le cas échéant être optimisés voire réqualifiés.	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner un aménagement économique qualitatif du territoire (cf. disposition 26.0).

Légendes et vocations	Dispositions de la Charte associées
Secteurs agricoles potentiellement urbanisables à vocation d'habitat Ce sont les secteurs agricoles susceptibles d'accueillir des projets d'aménagement recevant de l'habitat. En l'absence de projet, ces secteurs demeurent agricoles.	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les collectivités pour produire une offre diversifiée de logements (cf. disposition 11.2). Optimiser la densité des opérations de développement urbain, dans le respect de l'environnement paysager, naturel et bâti (cf. disposition 12.2). Proposer et accompagner l'expérimentation d'opérations urbaines répondant aux objectifs de densification et de développement durable (cf. disposition 12.3). Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine (cf. disposition 13.2). Promouvoir un urbanisme sobre en énergie (cf. disposition 15.2). Maintenir une diversité typologique dans les tissus bâtis et accompagner les évolutions de l'architecture patrimoniale et vernaculaire (cf. disposition 15.3).
Secteurs agricoles potentiellement urbanisables à vocation d'activités économiques Ce sont les secteurs agricoles susceptibles d'accueillir des projets d'aménagement recevant des activités économiques. En l'absence de projet, ces secteurs demeurent agricoles.	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner un aménagement économique qualitatif du territoire (cf. disposition 26.1). Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine (cf. disposition 13.2). Promouvoir un urbanisme sobre en énergie (disposition 15.2).
Terrains cultivés en milieu urbain Ce sont les parcelles agricoles, de jardins familiaux, de potagers incluses dans les tissus bâtis, à préserver.	<ul style="list-style-type: none"> Optimiser la densité des opérations de développement urbain, dans le respect de l'environnement paysager, naturel et bâti (cf. disposition 12.2). Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine (cf. disposition 13.2).
Friches d'activités Ce sont les friches industrielles, commerciales et artisanales à reconvenir dans une logique d'optimisation du foncier et de valorisation des secteurs urbains.	<ul style="list-style-type: none"> Optimiser l'occupation du foncier dédié aux activités économiques par la reconversion des friches et la réqualification de l'existant (cf. disposition 12.4). Aménager, réqualifier les espaces déstructurés ou dégradés (cf. disposition 14.5).
Monuments historiques classés ou inscrits Ce sont les éléments bâtis protégés (bâti patrimonial). Ils participent à la structure et à l'identité paysagère du territoire. Ils sont à restaurer et à valoriser.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir, restaurer et valoriser les éléments structurants et les éléments singuliers qui contribuent à l'identité du territoire (cf. disposition 14.2).
Éléments bâtis d'intérêt patrimonial, non protégés Ce sont les éléments bâtis singuliers (bâti patrimonial non protégé, petit patrimoine rural) qui participent à la structure et à l'identité paysagère du territoire. Ils sont à maintenir, à restaurer et à valoriser.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir, restaurer et valoriser les éléments structurants et les éléments singuliers qui contribuent à l'identité du territoire (cf. disposition 14.2).
Linéaires bâtis remarquables Ce sont les linéaires de murs et toitures, et les continuités bâties à préserver.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir, restaurer et valoriser les éléments structurants et les éléments singuliers qui contribuent à l'identité du territoire (cf. disposition 14.2). Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (cf. disposition 14.4).

Légendes et vocations	Dispositions de la Charte associées
Ensembles bâtis remarquables Ce sont les ensembles bâtis (bâti, lotissements, ensembles d'immeubles...), présentant un intérêt architectural et/ou urbain à préserver.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (cf. disposition 14.4).
Éléments paysagers remarquables Ce sont les éléments paysagers singuliers (arbres remarquables, principalement) qui participent à l'identité des villes, des bourgs et des villages, et sont à préserver.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir, restaurer et valoriser les éléments structurants et les éléments singuliers qui contribuent à l'identité du territoire (cf. disposition 14.2).
Alignements d'arbres / haies Ce sont les ensembles paysagers constituant le réseau végétal (alignements, rotondes, murs d'arbres, linéaires de haies...), à préserver.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir, restaurer et valoriser les éléments structurants et les éléments singuliers qui contribuent à l'identité du territoire (cf. disposition 14.2). Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine (cf. disposition 13.2).
Points de vue ou relations visuelles structurantes Ce sont les points de vue et les relations visuelles qui contribuent à la découverte et favorisent la mise en valeur du territoire. Ils sont à préserver et à maintenir.	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser les relations visuelles structurantes et les axes de découverte (cf. disposition 14.3). Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (cf. disposition 14.4).
Chemins à remailer Ce sont les sentiers et chemins constituant un réseau à préserver et remailer.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir, restaurer et valoriser les éléments structuraux et les éléments singuliers qui contribuent à l'identité du territoire (cf. disposition 14.2).
Routes à caractère pittoresque Ce sont les routes présentant un caractère pittoresque et participant à la découverte du territoire, à préserver et valoriser.	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser les relations visuelles structurantes et les axes de découverte (cf. disposition 14.3).
Franges d'urbanisation Ce sont les espaces de transition entre espace urbain et espace naturel à préserver ou à réqualifier.	<ul style="list-style-type: none"> Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine (cf. disposition 13.2).
Secteurs potentiels d'aménagement et/ou de réqualification Ce sont les espaces pouvant voir leur traitement amélioré par un aménagement plus qualitatif.	<ul style="list-style-type: none"> Aménager, réqualifier les espaces déstructurés ou dégradés (cf. disposition 14.5).
Secteurs potentiels de densification et de reconversion Ce sont les secteurs porteurs de renouvellement urbain pouvant faire l'objet d'une opération de densification et de reconversion.	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les mutations du bâti et des tissus urbains existants pour permettre un renouvellement urbain harmonieux et optimisé (cf. disposition 12.3).
Coupages d'urbanisation Ce sont les espaces discontinus, non urbanisés, entre deux espaces bâtis, à préserver.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (cf. disposition 14.4).

En complément des schémas d'orientations urbaines, la Charte présente des fiches communales, celle de Chaumontel est reprise ci-après :

FICHE COMMUNALE

Chaumontel

1/ CADRAGE :

BOURG ASSOCIÉ À UNE VILLE PÔLE dans la stratégie d'aménagement du Parc

Commune appartenant aux unités paysagères n°5 « Massif de Chantilly » et n°13 « Vallée de l'Ysieux ».

Documents produits par le Parc :

- Plan de paysage de la vallée de l'Ysieux et du marais du Lys,
- Étude urbaine,
- Cahier de recommandations architecturales,
- Étude de principes de requalification de la RD 316,
- Plaque de découverte du village.

2/ PROTECTIONS PATRIMONIALES

DES SECTEURS BÂTIS :

- En limite des sites classés de la vallée de l'Ysieux et du Domaine de Chantilly,
- Pas de périmètre de protection MH.

3/ PRÉSENTATION SOMMAIRE

DES SECTEURS BÂTIS :

Le bourg de Chaumontel, adossé au coteau boisé de la forêt de Coye, donne sur une « clairière » agricole bordée au nord par le bois de Bonnet et à l'Ouest par le bois de Beauvilliers.

La RD 316 (ex-RN16) longe le village ancien à l'ouest et sépare les espaces urbanisés en deux parties.

L'urbanisation du village ancien implanté le long de l'Ysieux, en pied de coteau, a ensuite investi celui-ci, jusqu'à « miter » la forêt, au lieu-dit « Les Brûlis ». Il s'est également développé le long de l'Ysieux (« la Villa de l'Ysieux ») et le long de l'ancienne route de Paris vers le sud, jusqu'à former une conurbation avec la commune voisine de Luzarches, bien que la déviation de Luzarches (RD 316) semble marquer physiquement une limite entre les deux communes.

La commune possède deux zones d'activités : une première au sud du bourg, principalement dédiée au commerce et à l'hôtellerie, et une seconde, urbanisation de fait, au nord du bourg, plus disparate (maisons-témoins, magasin regroupant diverses enseignes).

La commune est également le site d'implantation d'un « village d'entreprises » sur la friche d'une ancienne plateforme logistique, et de plusieurs usines, le long de la RD 316, ou en frange de Luzarches.

On note également la présence d'un « grand domaine », le parc du château de Chaumontel, accueillant une activité d'hôtellerie, et un centre équestre près des équipements sportifs de la commune, en lisière forestière.

Les constructions édifiées sans autorisations en forêt dans le secteur des Brûlis, au nord-est du bourg en haut de coteau, ne sont pas reconnues comme étant situées dans l'enveloppe urbaine. Un Espace Naturel Sensible d'intérêt local a été mis en place par délibération communale pour lutter contre la « cabanisation » dans ce secteur.

La commune ne compte pas d'écart.

4/ ENJEUX ET POTENTIALITÉS IDENTIFIÉS À L'INTÉRIEUR DES ENVELOPPES URBAINES :

Préserver / protéger le patrimoine bâti et paysager :

- Préserver les milieux humides entre les deux bras de l'Ysieux,
- Préserver le caractère villageois de l'ancien village.

Optimiser l'occupation des espaces bâtis :

- Étudier les possibilités de reconversion de la ferme dans le centre du bourg, rue du Tertre, ainsi que les espaces connexes,
- Rechercher les conditions d'une optimisation de l'occupation parcellaire rue de la République, et autour de l'école.

Aménager / requalifier les espaces bâtis :

- Requalifier la RD 316 dans la traversée urbaine,
- Mettre en valeur les espaces naturels entre les deux bras de l'Ysieux,
- Aménager qualitativement les espaces publics du centre-bourg,
- Étudier l'aménagement qualitatif d'une place publique en entrée sud du bourg
- Requalifier les accès et les abords de la zone d'activités nord.

Contenir l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines :

- Secteur agricole potentiellement urbanisable à vocation d'habitat, dans le prolongement de la ruelle Morant = 1 ha 04.

Potentiel de logements réalisables dans les enveloppes urbaines :

- 60 à 100 logements.

d) Autres documents supra-communaux

↳ La commune de Chaumontel n'est couverte ni par un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni par un Plan de Déplacements Urbains (PDU).

↳ Par ailleurs, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE « 2016-2021 », qui avait été adopté le 05 novembre 2015 par le Comité de bassin et arrêté le 01 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Paris en date du 19 décembre 2018. En conséquence, c'est le précédent SDAGE « 2010-2015 », adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009 et entré en vigueur le 17 décembre 2009, qui est remis en application. Les orientations du SDAGE sont les suivantes :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- protéger et restaurer la mer et le littoral,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation,
- acquérir et partager les connaissances,
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

↳ En revanche, la commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

↳ Par ailleurs, le territoire est concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé par arrêté du 07 décembre 2015 (période d'application 2016-2021), document qui vise à réduire les conséquences négatives associées aux inondations.

Toutefois, Chaumontel ne figure pas dans un « Territoire à Risque Important d'Inondation » (TRI), étant précisé que les « TRI » correspondent aux zones dans lesquelles les enjeux, notamment humains et économiques, potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants.

↳ En outre, depuis la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015, le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) doit être élaboré par les EPCI de plus de 20 000 habitants au 1er janvier 2017, ce qui est le cas de la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France (C3PF).

Le PCAET vise à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation au changement climatique, la sobriété énergétique, la qualité de l'air, et le développement des énergies renouvelables.

Le PCAET de la C3PF a été approuvé le 9 juin 2021 ; ses principaux objectifs sont rappelés ci-après :

En conclusion, les principaux objectifs stratégiques de la collectivité à l'horizon 2030, sont :

- Réduire de 23% la consommation énergétique du territoire en 2030 par rapport à 2015, en passant de 668 GWh/an à 507 GWh/an.
- Porter la part de la production d'énergies renouvelables de 36 GWh (2015) à 116 GWh/an, pour atteindre un taux d'EnR de 23% dans le mix énergétique local.

Les grandes orientations stratégiques territoriales, déclinées en objectifs sectoriels sont, à l'horizon 2030 :

- Habitat :
 - Développer massivement la rénovation énergétique globale et performante de l'habitat, en visant 1 000 maisons et 1 900 appartements rénovés d'ici 2030,
 - Sensibiliser et accompagner les habitants vers des pratiques et des équipements plus sobres énergétiquement.
- Tertiaire et industrie :
 - Rénover les bâtiments du secteur tertiaire (publics, privés, bureaux et commerces), en visant 90 000 m² de bureaux, ou équivalent, rénovés au niveau BBC,
 - Sensibiliser et accompagner les commerces et les industries vers des pratiques et des équipements plus sobres énergétiquement.
- Mobilité :
 - Développer les solutions alternatives à la voiture pour les déplacements locaux : modes actifs, covoiturage et transports en commun, en visant par exemple 5 100 personnes se rendant au travail en covoiturage,
 - Soutenir les mêmes leviers pour les déplacements longue distance,
 - Déployer une politique d'aménagement favorable à la réduction des déplacements contraints.
 - Développer les motorisations plus performantes (réduction de la consommation de carburants) et moins émettrices (GNV, électrique)
- Énergies renouvelables
 - Développer prioritairement les filières solaires photovoltaïque, en toiture ou ombrières, d'ici 2030 mais aussi l'éolien, la méthanisation, le bois énergie, le solaire thermique et la géothermie
 - Viser le renouvellement la totalité du parc domestique au bois (1 700 appareils), pour améliorer la qualité de l'air et favoriser des appareils plus performants.

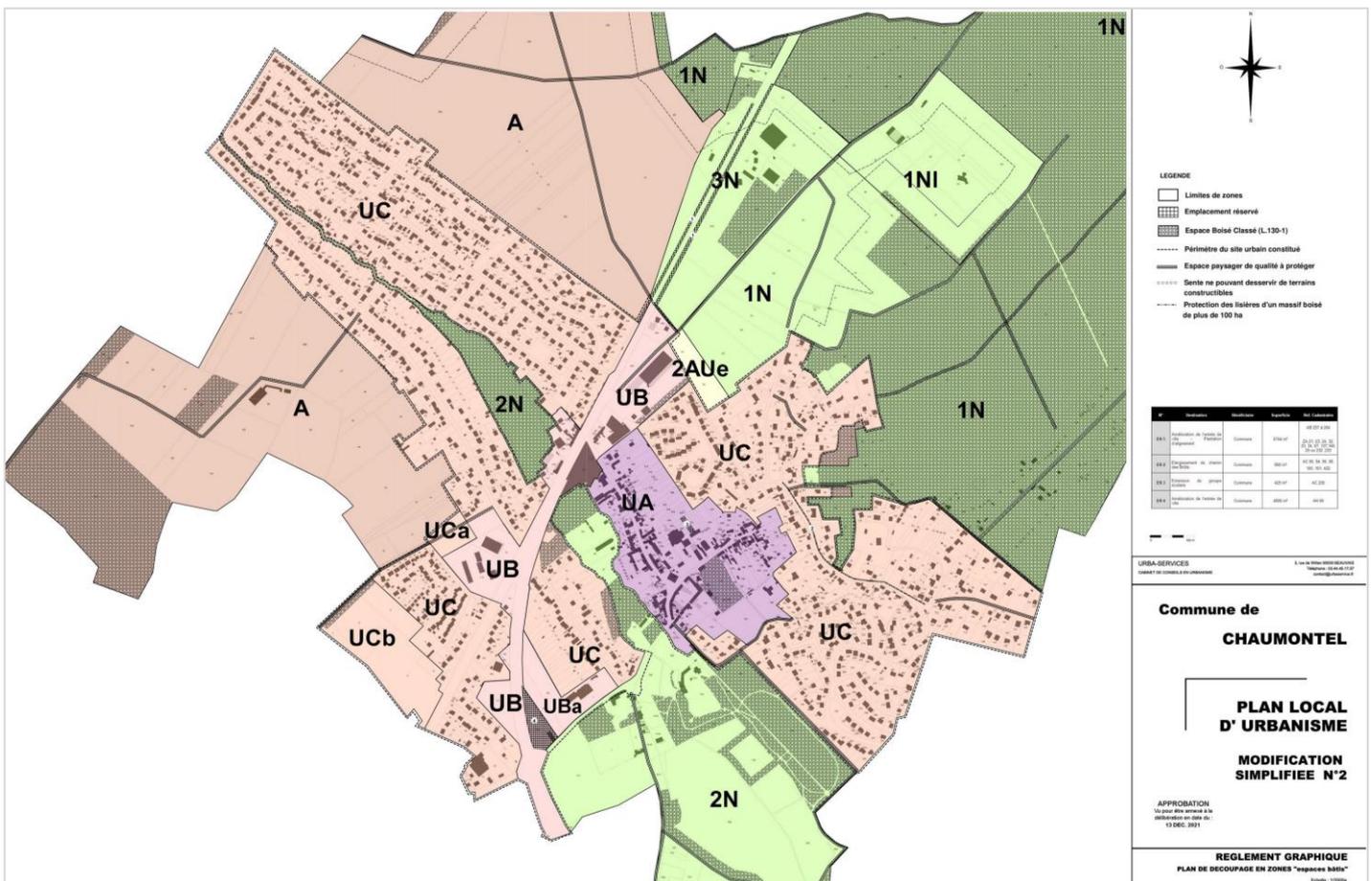
↳ Par ailleurs, la région Ile-de-France n'est pas concernée par l'élaboration d'un Schéma Régional d'Aménagement, et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) dans la mesure où le SDRIF remplit ce rôle.

1 - 1 - 7 - Document d'urbanisme antérieur

La commune de Chaumontel est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 mai 2005. Le PLU a ensuite fait l'objet :

- d'une modification n°1 approuvée en date du 26 avril 2011,
- d'une modification simplifiée n°1 approuvée en date du 26 mars 2012,
- d'une modification n°2 approuvée en date du 28 novembre 2016,
- d'une modification simplifiée n°2 approuvée en date du 13 décembre 2021.

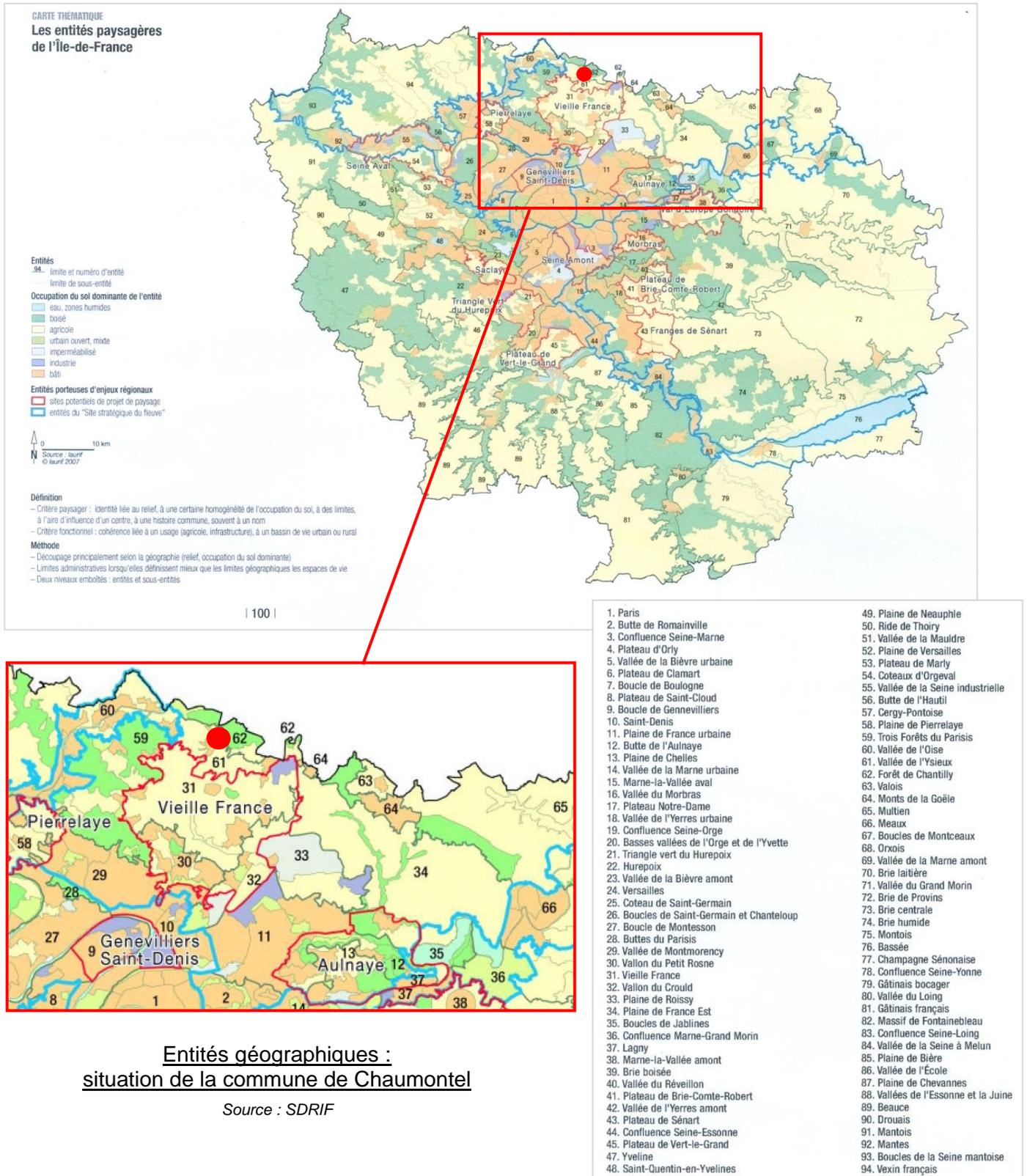
Les plans de découpage en zones du précédent PLU sont rappelés pour mémoire ci-après :



1.2. - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - 2 - 1 - Géographie

La commune de Chaumontel appartient à deux entités géographiques : la « *vallée de l'Ysieux* » dans ses deux tiers sud et la « *Forêt de Chantilly* » dans son tiers nord.



Concernant la vallée de l'Ysieux, sa dissymétrie et le changement d'axe au milieu du parcours de l'eau donnent des approches sensiblement différentes en amont ou en aval de la vallée. En partie amont, de Fosses à Luzarches, la vallée est étroite, encaissée entre deux plateaux agricoles, et extrêmement segmentée avec des pentes marquées. La séquence aval est plus ouverte, la vallée s'élargissant progressivement jusqu'à atteindre cinq kilomètres de large à la hauteur des communes de Viarmes et d'Asnières-sur-Oise pour se confondre avec les vallées de la Thève et de l'Oise.

En amont, la vallée abrite de petits villages implantés sur les lignes de sources. Plus en aval, au fur et à mesure de son ouverture, la vallée présente des unités urbaines plus importantes (Luzarches, Chaumontel, Viarmes, Asnières), développées sur les versants.

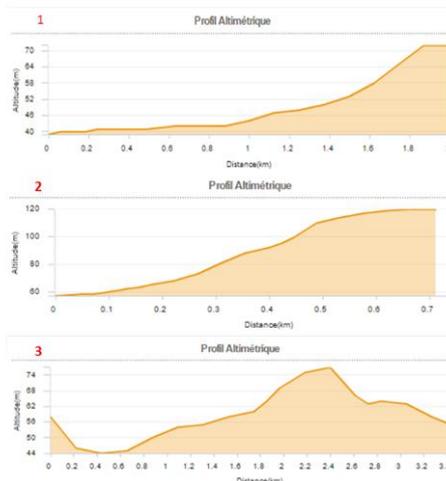
S'agissant du massif forestier de Chantilly, il correspond à une grande zone de plateau calcaire, au relief peu prononcé. Le relief s'accroît néanmoins vers le sud, créant des ambiances forestières diverses et accidentées : les côtes d'Orléans (122 m) et le Pain de Sucre (109 m) situés entre Chaumontel et Coye-la-Forêt en sont les points forts. La forêt est traversée d'est en ouest par la Thève qui entaille le plateau calcaire.

1 - 2 - 2 - Topographie

Les cotes NGF permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief. Le point le plus haut du territoire communal (122 m) est situé dans sa partie nord-est à l'extrémité du chemin des Brulis au sein du massif forestier. Le point le plus bas (37 m) est localisé dans le fond de la Vallée de l'Ysieux qui traverse le territoire communal d'est en ouest en sillonnant le bourg. L'amplitude d'altitude sur la commune est donc de 85 m.

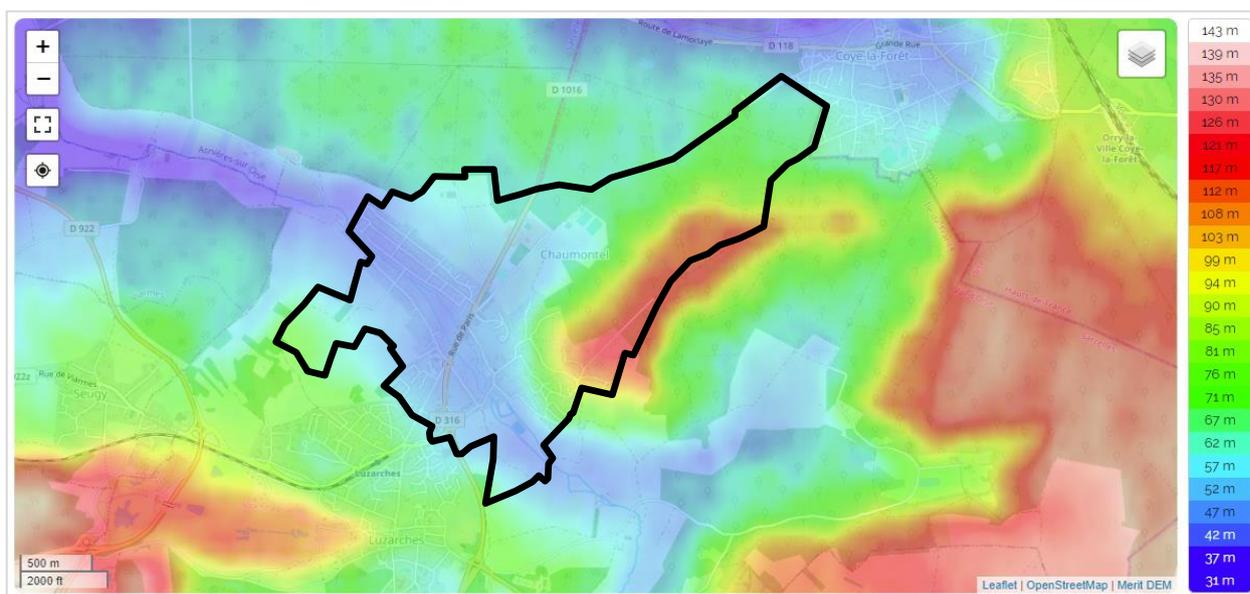
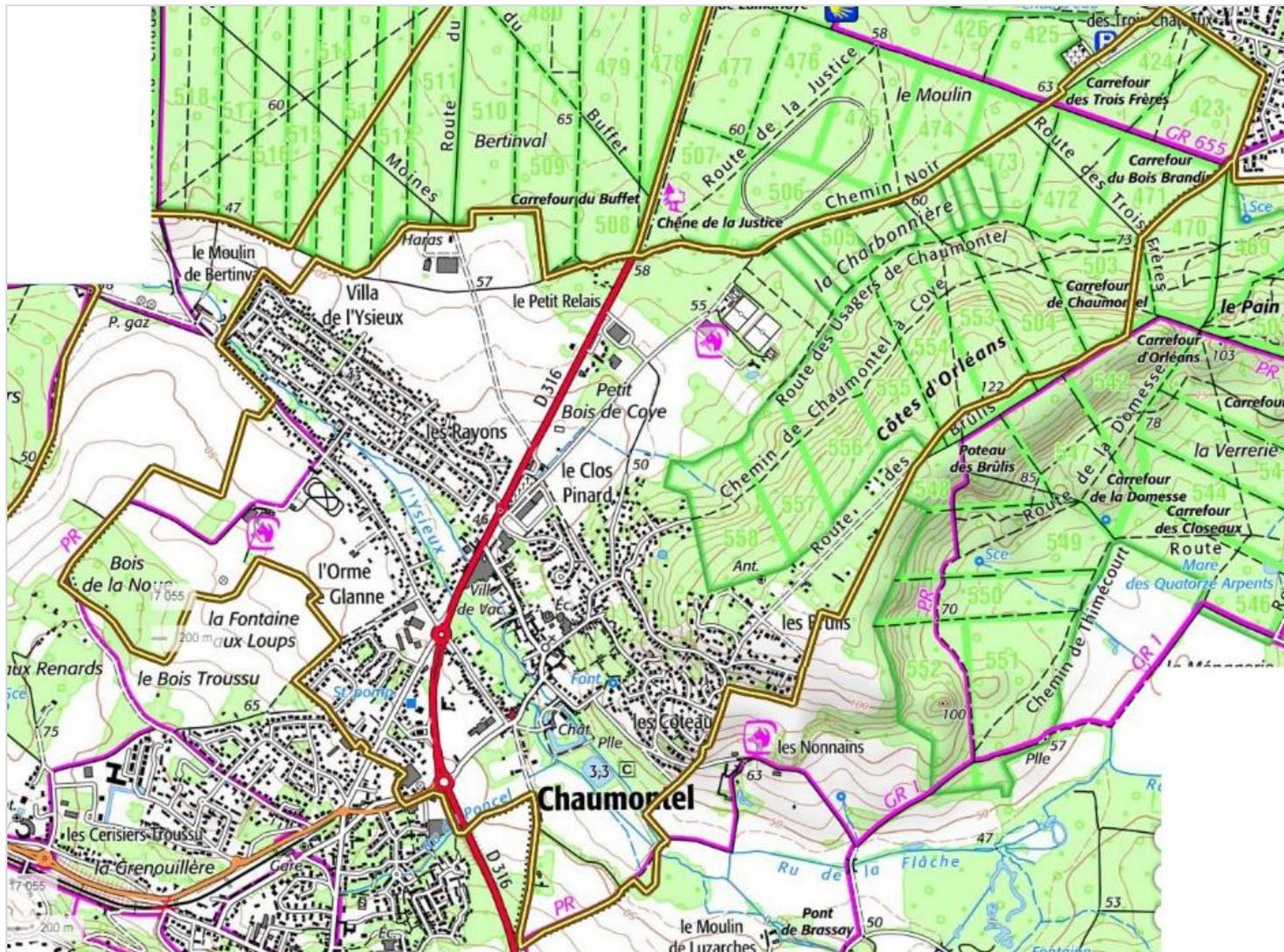
De plus, l'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques :

- la vallée de l'Ysieux au fond de laquelle le village de Chaumontel s'est implanté puis développé ; les altitudes sont d'environ 40 m sur l'ensemble des points les plus bas ;
- le versant sud-ouest en direction de Luzarches, versant à pente douce où les altitudes avoisinent 55 à 60 m ;
- le versant nord-est en direction du massif forestier, coteau aux pentes nettement plus marquées où les altitudes passent de 50 à 100 m sur une courte distance ;
- le plateau forestier à l'extrémité nord-est du territoire communal qui présente une altimétrie comprise entre 110 et 120 m dans sa partie la plus élevée.



Territoire de la commune de Chaumontel

Extrait de carte IGN (Source : Géoportail)



En outre, les lignes de crêtes (lignes de points hauts) et les talwegs (lignes de points bas) ont été mis en évidence, ils précisent l'analyse du relief effectuée précédemment. Ces éléments, qui organisent le relief, doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants, et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

Les lignes de talwegs se dirigent vers les points bas situés dans le fond de la Vallée de l'Ysieux ; les écoulements s'effectuent en direction de la rivière de l'Ysieux.

1 - 2 - 3 - Hydrographie

Le territoire communal est traversé par la rivière de l'Ysieux qui s'écoule selon un axe sud-est / nord-ouest et qui constitue un affluent de l'Oise ; elle appartient ainsi plus largement au bassin versant de la Seine.

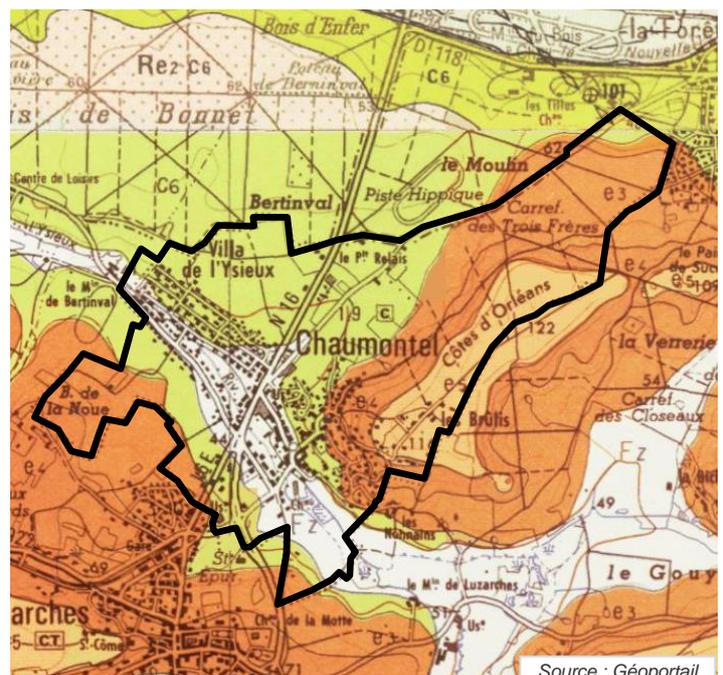
L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs qui assurent l'acheminement des eaux vers les points bas situés dans le fond de vallée de l'Ysieux. La rivière de l'Ysieux se scinde en deux bras à hauteur du bourg de Chaumontel (cours d'eau principal + bief). Elle est alimentée par plusieurs petits affluents parmi lesquels le ru du Poncel à l'extrémité sud du territoire communal en limite de Luzarches et le ru de la Flâche à l'Est du territoire de Chaumontel (en contrebas du centre équestre « Les Nonnains »).

Concernant les inondations, coulées de boue, remontées de nappe et mouvements de terrain, la commune a fait l'objet de différents arrêtés de catastrophe naturelle qui sont précisés dans le chapitre 1.2.14. relatif aux contraintes. Indépendamment de l'arrêté de 1999 qui a correspondu à la tempête nationale, les autres sont relatifs à des épisodes météorologiques brutaux ayant provoqué des inondations et coulées de boue par ruissellements.

1 - 2 - 4 - Géologie

La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existants sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie joue un rôle important dans la morphologie du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères.

Le territoire de Chaumontel présente un substrat sableux dans son tiers nord-est à hauteur du massif forestier (en orange foncé sur le plan ci-contre), auxquels s'ajoutent des calcaires en partie sommitale (en orange clair). Les versants reposent quant à eux sur de la craie blanche à silex (en vert), tandis que le fond de vallée est composé d'alluvions récentes de type limons, sables, tourbes (en bleu pâle).



1 - 2 - 5 - Milieux naturels et continuités écologiques

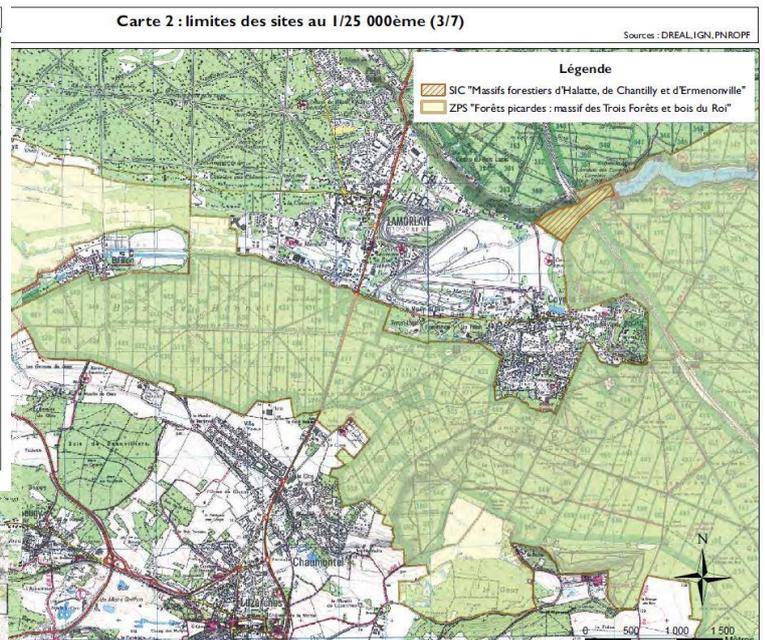
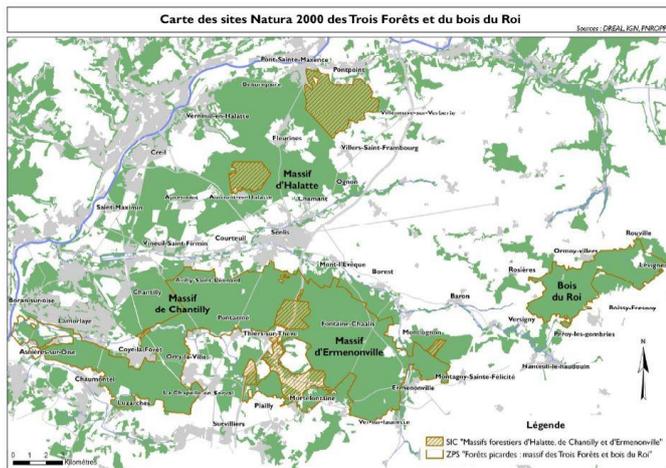
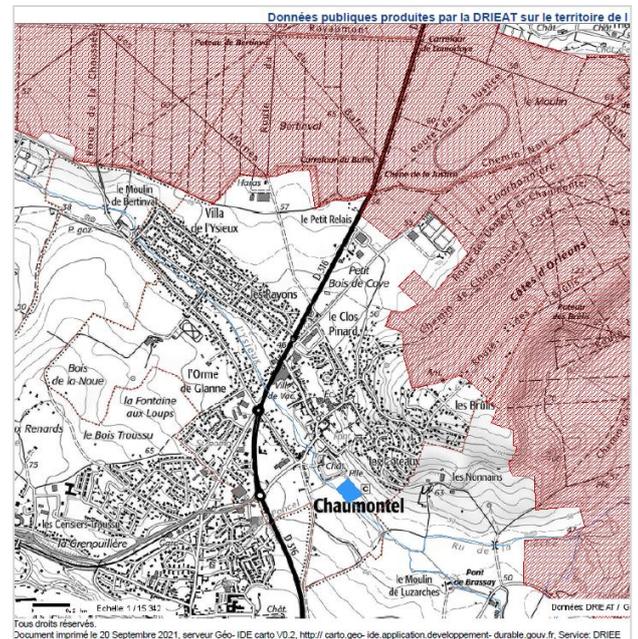
Le document d'urbanisme se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles. Il convient de présenter l'ensemble des zonages du patrimoine écologique auxquels appartient le territoire de Chaumontel, à partir de l'inventaire établi par les services de l'Etat (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

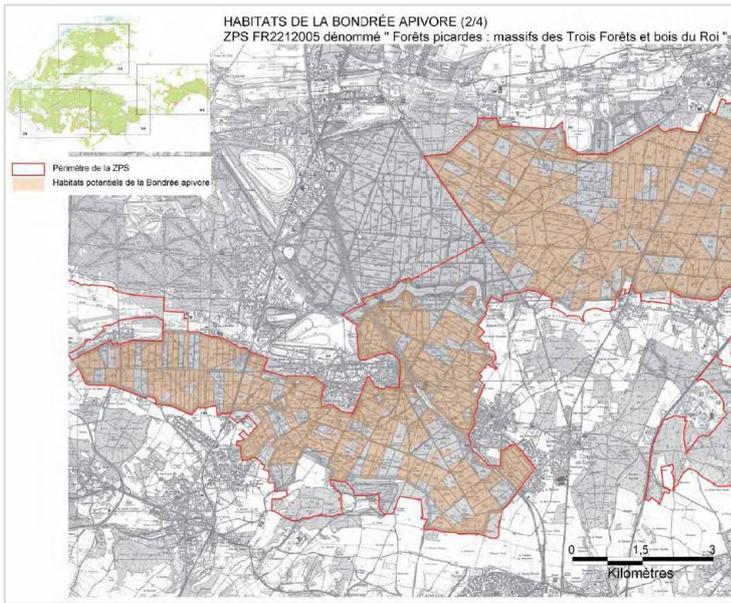
↳ Site Natura 2000 « des Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » :

Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne, pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore » ; ce classement reconnaît la qualité d'habitats naturels.

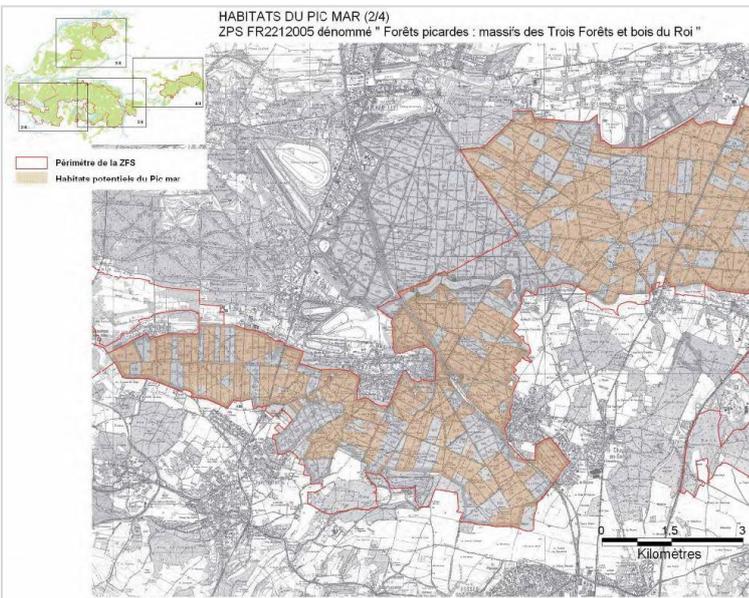
Le site Natura 2000 « Massif des trois forêts et Bois du Roi » correspond à une Zone de Protection Spéciale (ZPS), qui réunit les forêts d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville, ainsi que le bois du Roi. Il identifie une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intra-forestiers et péristreux, sur des substrats variés majoritairement sableux. Le site abrite une avifaune riche et diversifiée, notamment la Bondrée apivore, le Pic mar et le Pic noir ; il présente ainsi une grande valeur écologique, tant pour des espèces nicheuses que pour des espèces migratrices.

Le Document d'Objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000, qui est commun à celui du site Natura 2000 « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville », a été approuvé par arrêté préfectoral du 02 mars 2012.

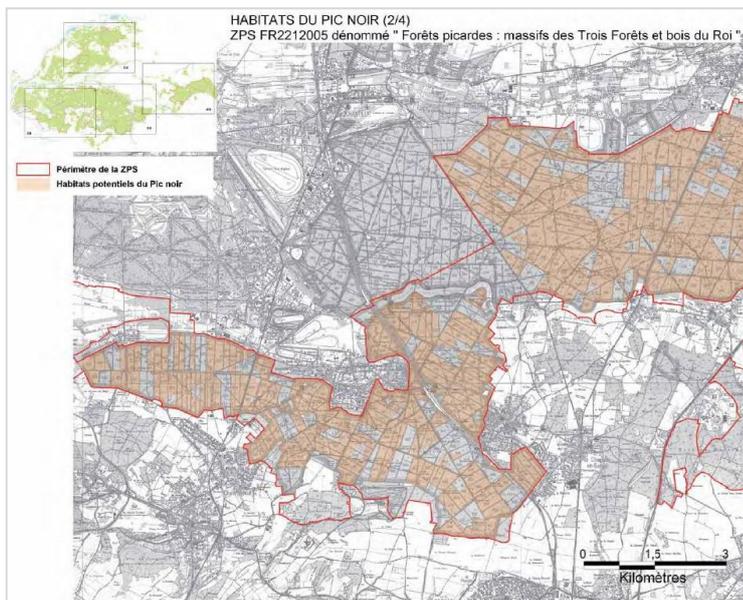




FICHE ESPECE



FICHE ESPECE



FICHE ESPECE

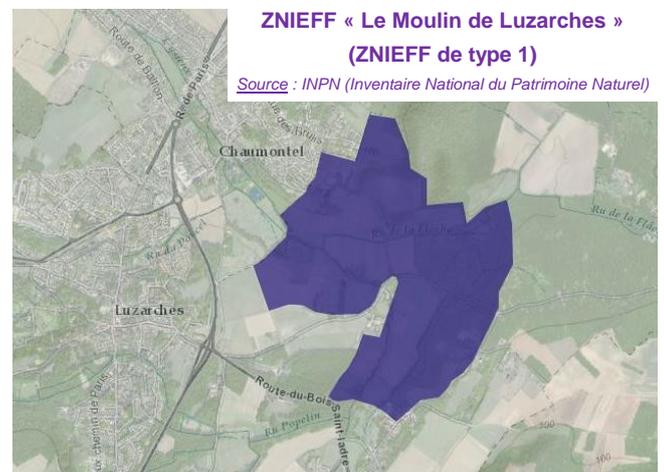
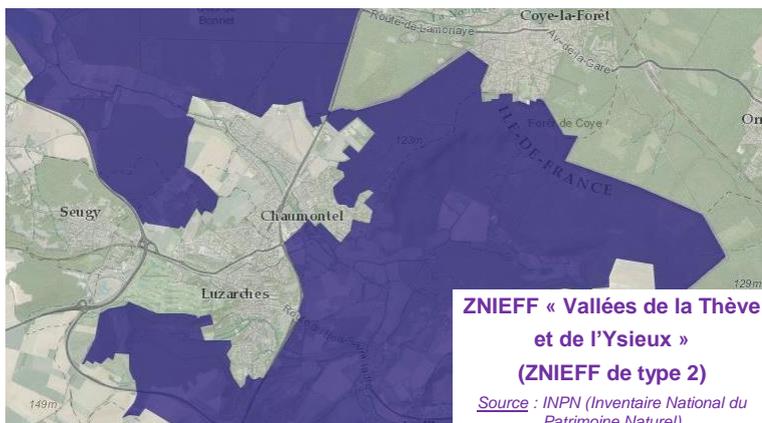
↳ ZNIEFF « Le Moulin de Luzarches » (ZNIEFF de type 1) et ZNIEFF « Vallées de la Thève et de l'Ysieux » (ZNIEFF de type 2) :

La commune est couverte par des ZNIEFF, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

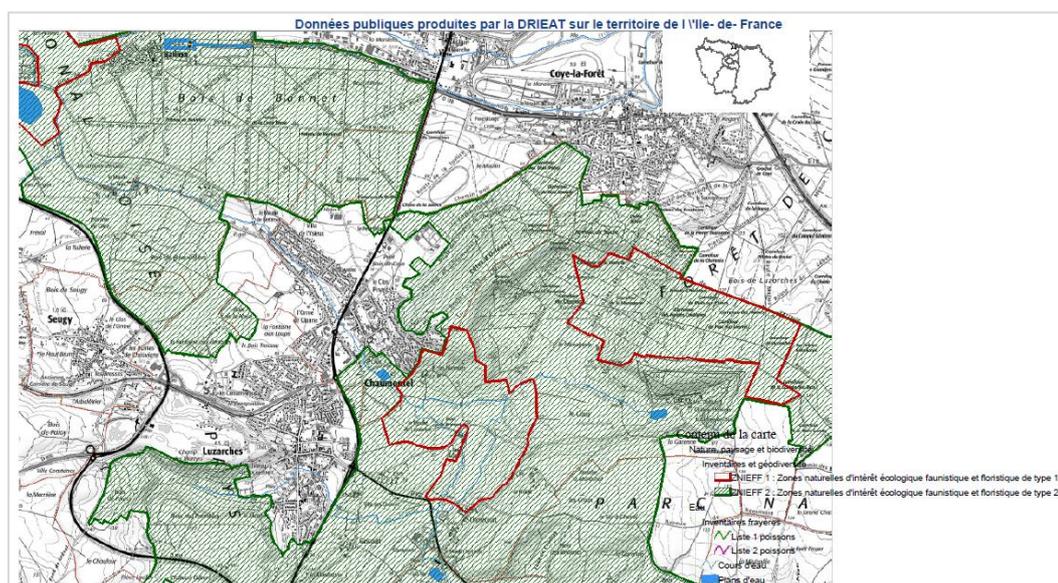
Une distinction est faite entre les ZNIEFF de type 1 et de type 2 : une ZNIEFF de type 1 concerne un espace d'une superficie relativement limitée, défini par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel ; une ZNIEFF de type 2 concerne un grand ensemble naturel riche ou peu modifié par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes, une ZNIEFF de type 2 peut inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Les ZNIEFF de type 1 sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations mêmes limitées ; l'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée. Les ZNIEFF de type 2 présentent des enjeux moins forts ; des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

La ZNIEFF de type 1 « Le Moulin de Luzarches » se situe pour l'essentiel sur le territoire de Luzarches et tangente l'urbanisation de Chaumontel dans sa partie sud-est.



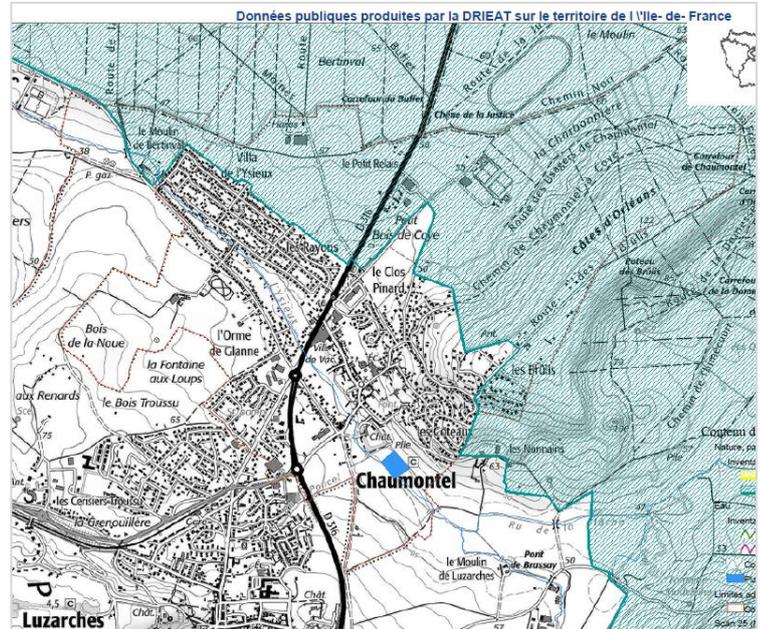
La ZNIEFF de type 2 « Vallées de la Thève et de l'Ysieux » encercle les communes de Chaumontel et Luzarches.



↳ ZICO « Massif des trois forêts et Bois du Roi » :

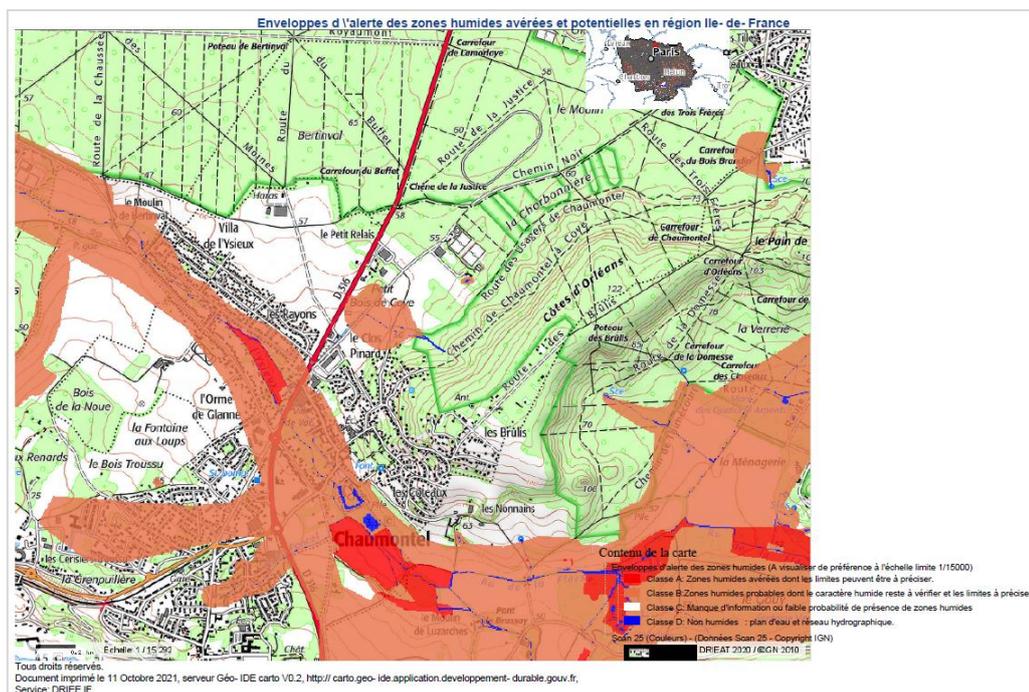
Les espaces non bâtis situés en lisière nord du bourg de Chaumontel (espaces forestiers + espaces agricoles en partie), sont couverts par une ZICO, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux, qui identifie des milieux de vie correspondant à des aires de reproduction ou d'hivernage, ou à des zones de relais de migration pour les oiseaux.

Ces massifs forestiers présentent une forte valeur écologique, en abritant une avifaune riche et diversifiée, avec la présence d'espèces nicheuses comme l'Alouette lulu, la Bondrée apivore, ou la Pie-Grièche écorcheur, mais aussi des espèces migratrices comme le Balbuzard pêcheur, la Cigogne blanche et la Grue cendrée. A ces espèces emblématiques s'ajoutent le Pic Mar, le Pic Noir, le Martin pêcheur, et l'Engoulevent d'Europe. Le site constitue ainsi une halte migratoire pour de nombreux oiseaux, mais une dégradation des habitats forestiers pourrait influencer sur la préservation d'oiseaux nicheurs sur le massif.



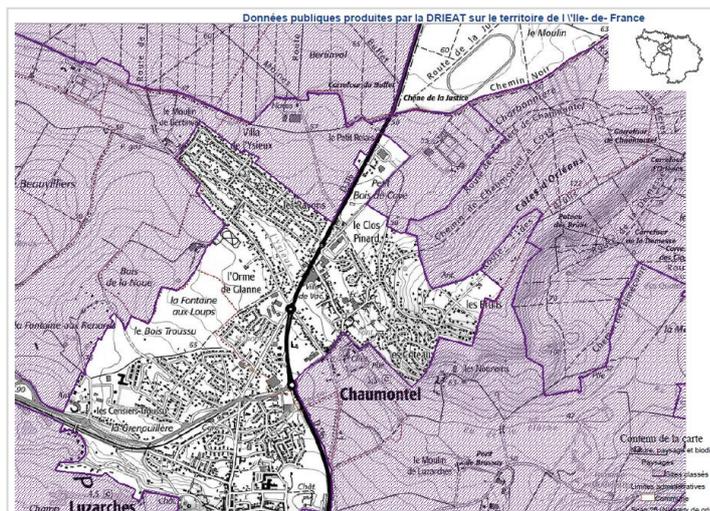
↳ Zones humides :

La commune est par ailleurs concernée par des zones humides, dont certaines avérées qui sont identifiées dans le fond de vallon de l'Ysieux, d'une part en continuité sud du château de Chaumontel, et d'autre part à hauteur de « l'île d'Ysieux » à l'ouest de la RD 316. Le reste du fond de vallon est repéré en « zones humides probables », mais dont le caractère humide reste à vérifier.



↳ Sites classés « Domaine de Chantilly » et « Vallée de l'Ysieux et de la Thève » :

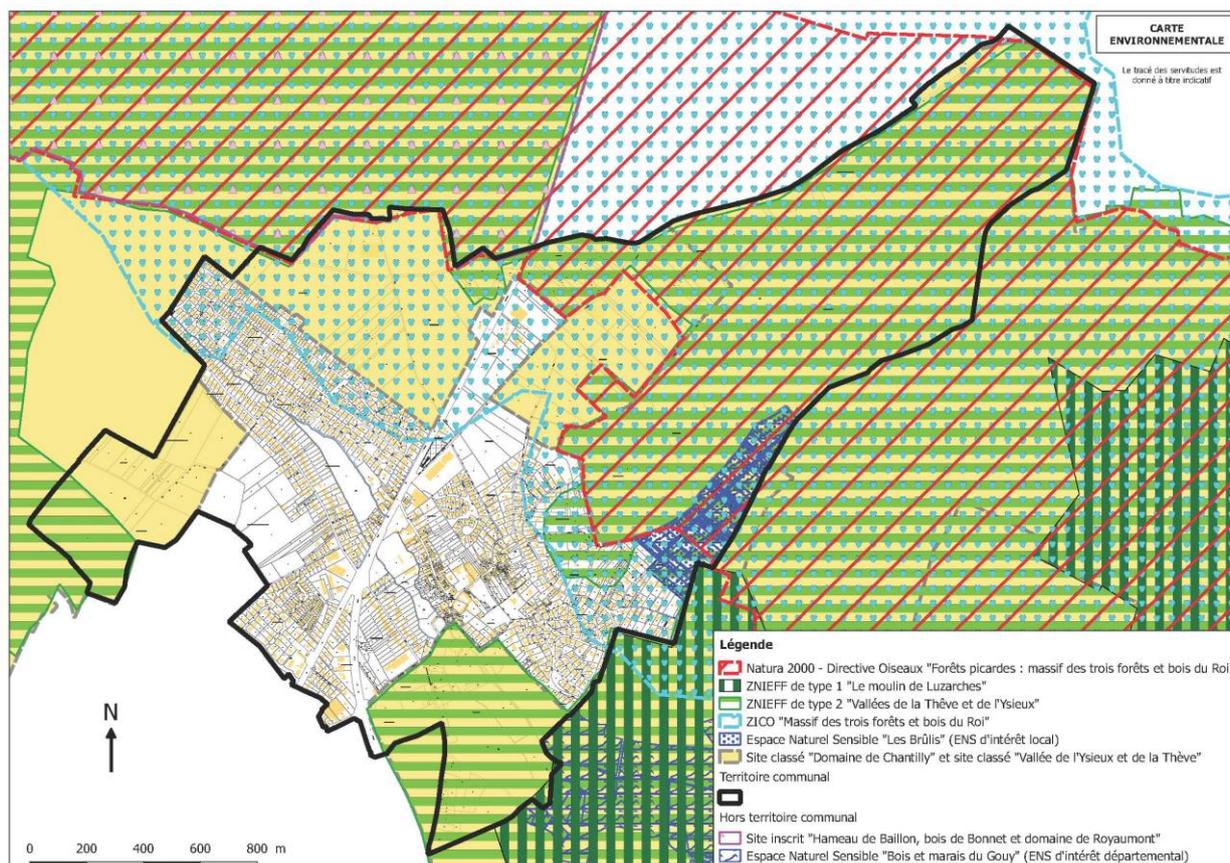
Ces deux sites classés ceinturent les agglomérations de Chaumontel et de Luzarches, respectivement au nord de Chaumontel s'agissant du site classé « Domaine de Chantilly », et à l'ouest et à l'est de la commune s'agissant du site classé « Vallée de l'Ysieux et de la Thève ».



↳ Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS), reconnaissance complémentaire établie par le Conseil Départemental du Val d'Oise, sont identifiés pour leur intérêt écologique et paysager. Cette classification s'accompagne d'outils d'aide à la gestion de ces espaces (soutien technique et financier). Est ainsi identifié un ENS d'intérêt local « Les Brûlis » qui couvre un espace situé de part et d'autre du chemin des Brûlis (cf. carte ci-après) ; il s'agit d'un espace majoritairement boisé mais occupé par quelques constructions (enjeu de « cabanisation »), cette inscription en ENS ouvre la faculté de préempter. En outre, au contact de Chaumontel mais exclusivement sur le territoire de Luzarches, figure un autre ENS : « Bois et Marais de Gouy », ENS d'intérêt départemental.

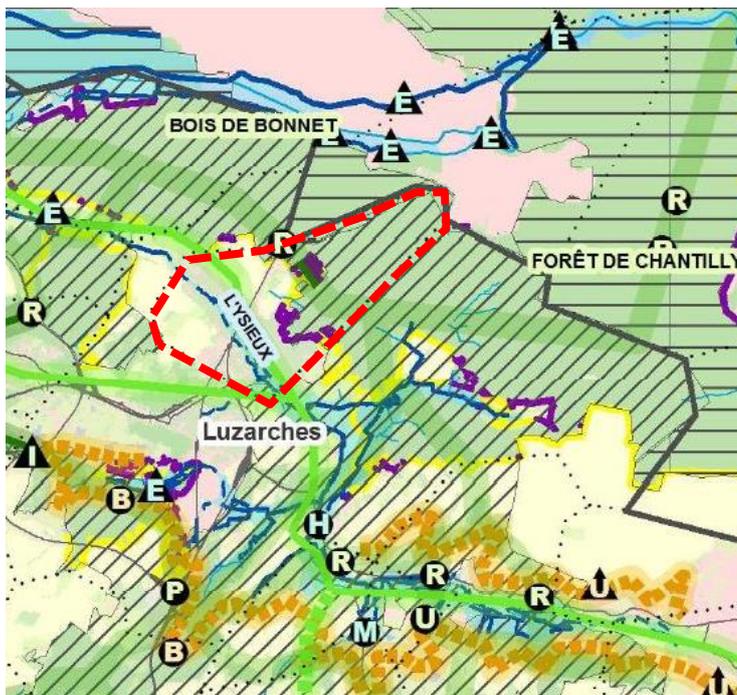
↳ Synthèse des reconnaissances environnementales par report des couches SIG :



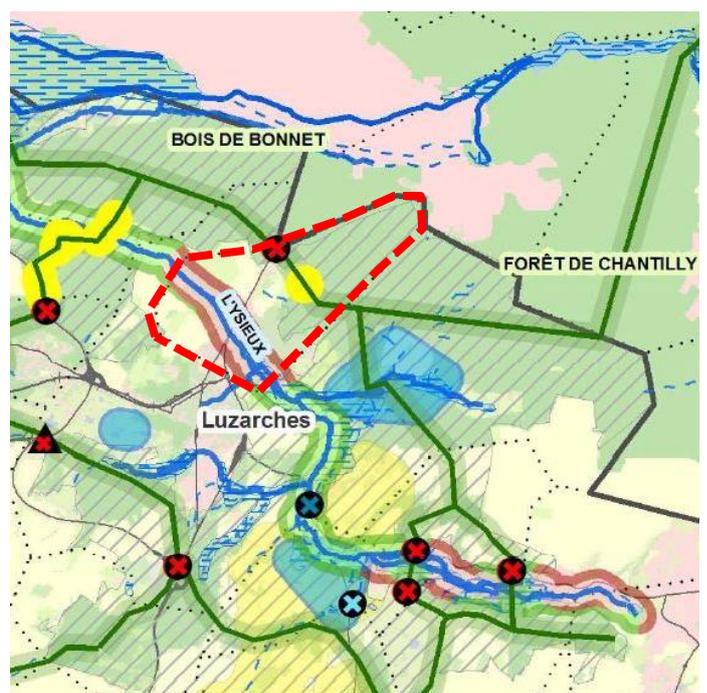
↳ En outre, le degré de sensibilité écologique du territoire communal est complété par les éléments du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), qui a été approuvé par délibération du Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par arrêté du Préfet le 21 octobre 2013.

Le SRCE présente les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, établit une cartographie de celles-ci, et propose des mesures mobilisables pour préserver et restaurer la biodiversité.

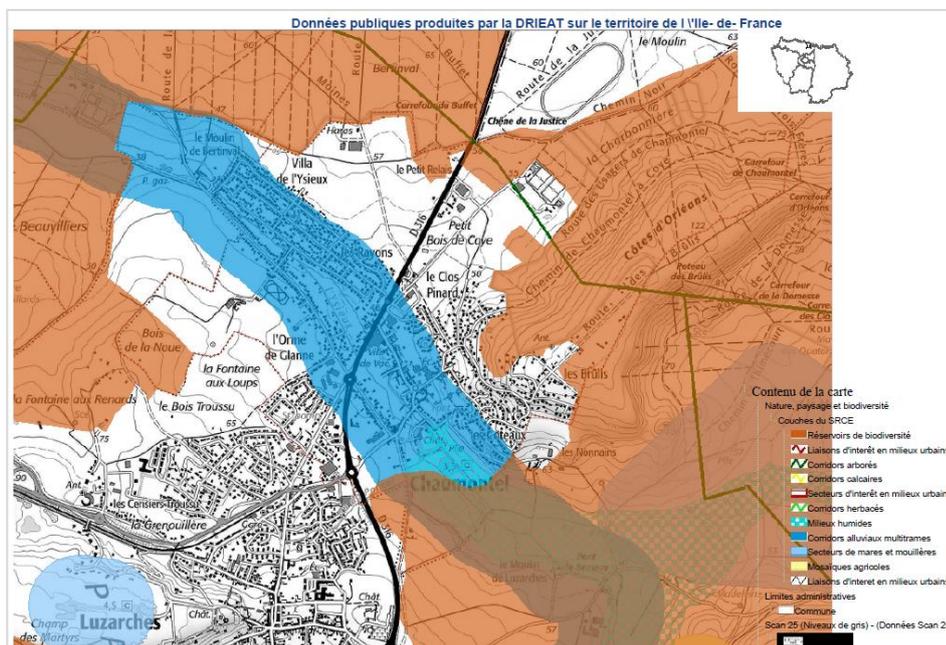
SRCE / « Carte des composantes »



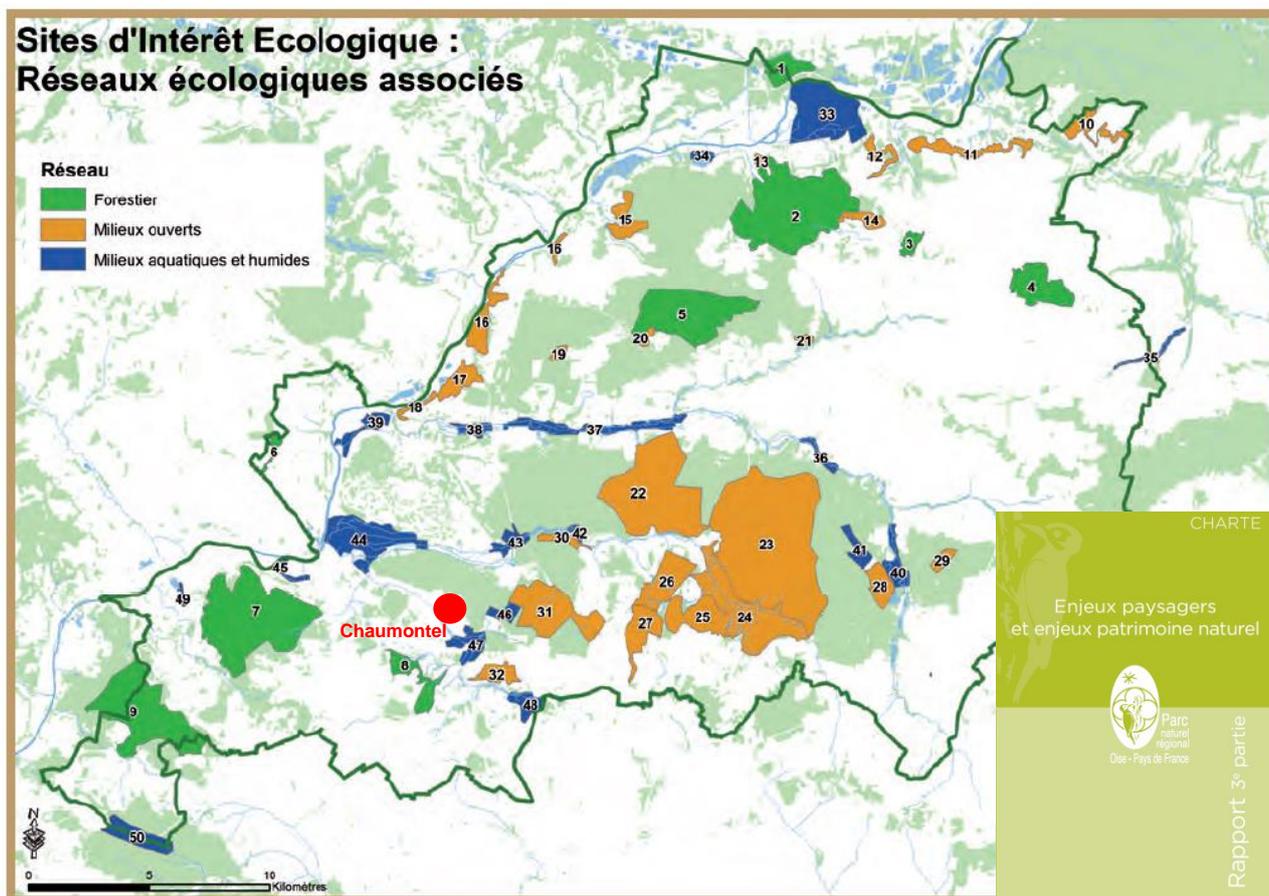
SRCE / « Carte des objectifs »



Le document ci-contre correspond à une synthèse cartographique du SRCE établie par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France (DRIEAT).



↳ Par ailleurs, le territoire communal n'est pas couvert par l'un des Sites d'Intérêt Ecologique (SIE) identifiés par le PNR. La commune est toutefois située à proximité de plusieurs SIE : n°31 « Route Nibert », n°46 « Carrefour de la Ménagerie », n°47 « Moulin de Luzarches ».



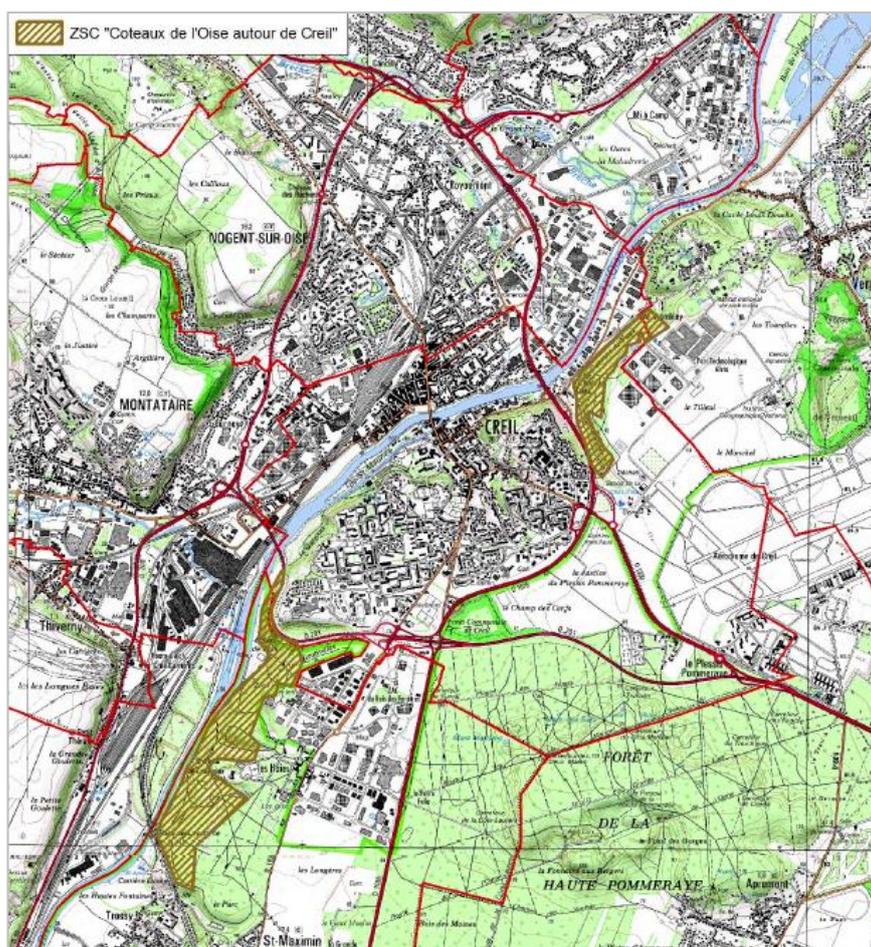
↳ Par ailleurs, outre le site Natura 2000 existant sur le territoire communal (décrit ci-avant), un autre site Natura 2000 est relevé dans un rayon de 20 km autour de la commune :

- site Natura 2000 « coteaux de l'Oise autour de Creil », situé à environ 11 km au nord de Chaumontel, correspond à une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Ce site Natura 2000 couvre d'une part le coteau de Laversine sur le territoire de Saint-Maximin (à 11 km de Chaumontel), et d'autre part le coteau de Vaux situé à cheval sur les territoires de Creil et de Verneuil-en-Halatte (à 15 km de Chaumontel).

Ce site couvre plusieurs espaces dispersés représentatifs des potentialités en habitats du plateau picard méridional. Ces coteaux sont occupés par de nombreux stades de succession végétale caractéristiques des sols calcaires, depuis la pelouse sèche méso-xérophile jusqu'à la hêtraie neutrophile. Cette typicité attribue au site une série floristique remarquable : une grande diversité d'orchidées, sept espèces protégées, et de nombreuses espèces menacées. D'un point de vue faunistique, l'intérêt ornithologique est fort, avec plusieurs rapaces nicheurs.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté du 28 juillet 2014.



1 - 2 - 6 - Climat et air

↳ Le climat :

Le département du Val d'Oise est soumis à un climat océanique, doux et humide, avec prédominance des vents d'ouest à sud-ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique. La pluviométrie, répartie au cours de l'année, diffère assez peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en avril contre 68 mm en décembre. Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares.

Dans le Val d'Oise, le climat est assez doux du fait de la proximité relative de la mer et de l'altitude modeste. La température moyenne annuelle est d'environ 12°C. Les étés sont assez frais avec une cinquantaine de jours de température maximale supérieure à 25°C (dont une dizaine de jours dépassant 30°C).

La durée d'ensoleillement est, en moyenne, de 4,3 heures par jour. Les brouillards (visibilité inférieure à 1 km) sont fréquents (une cinquantaine de jours par an, avec un maximum en octobre). La neige est présente une dizaine de jours par an, principalement entre janvier et février. Les orages circulent en moyenne une vingtaine de jours par an, pour l'essentiel entre mai et septembre dans un régime de vents de sud-ouest qui apportent de l'air chaud et humide. La grêle est peu fréquente (2-3 jours par an).

Les vents dominants proviennent du secteur sud-ouest, parfois du nord-est (bise) notamment en hiver et au printemps. Des vents forts sont observés une quarantaine de jours par an en moyenne. Les vents tempétueux en rafales sont rares.

↳ L'air :

Le Val d'Oise bénéficie d'une qualité de l'air relativement bonne par rapport à la moyenne observée en Ile-de-France. Néanmoins, l'analyse des concentrations de polluants dans l'air laisse apparaître une situation plutôt contrastée :

- une nette amélioration des valeurs moyennes annuelles en dioxyde de soufre ; les mesures réalisées par les différents capteurs montrent que les objectifs de qualité sont aujourd'hui respectés ;
- une relative stagnation de la pollution de fond pour l'azote, et des concentrations proches des objectifs de qualité ;
- en ce qui concerne l'ozone, une dégradation de la pollution de fond généralisée à l'ensemble de la région.

Ces résultats montrent la nécessité de poursuivre la réduction des émissions de polluants primaires, précurseurs de l'ozone :

- pour les poussières en suspension, les résultats observés sur les quelques capteurs existants font apparaître qu'il s'agit d'un polluant important à surveiller ; la pollution par les particules fines fait partie des polluants sur lesquels la vigilance doit rester mobilisée.
- en ce qui concerne les phénomènes de pointe de pollution, le Val d'Oise est relativement épargné par comparaison au cœur de l'Ile-de-France ; le niveau d'information et de recommandation est toutefois occasionnellement atteint.

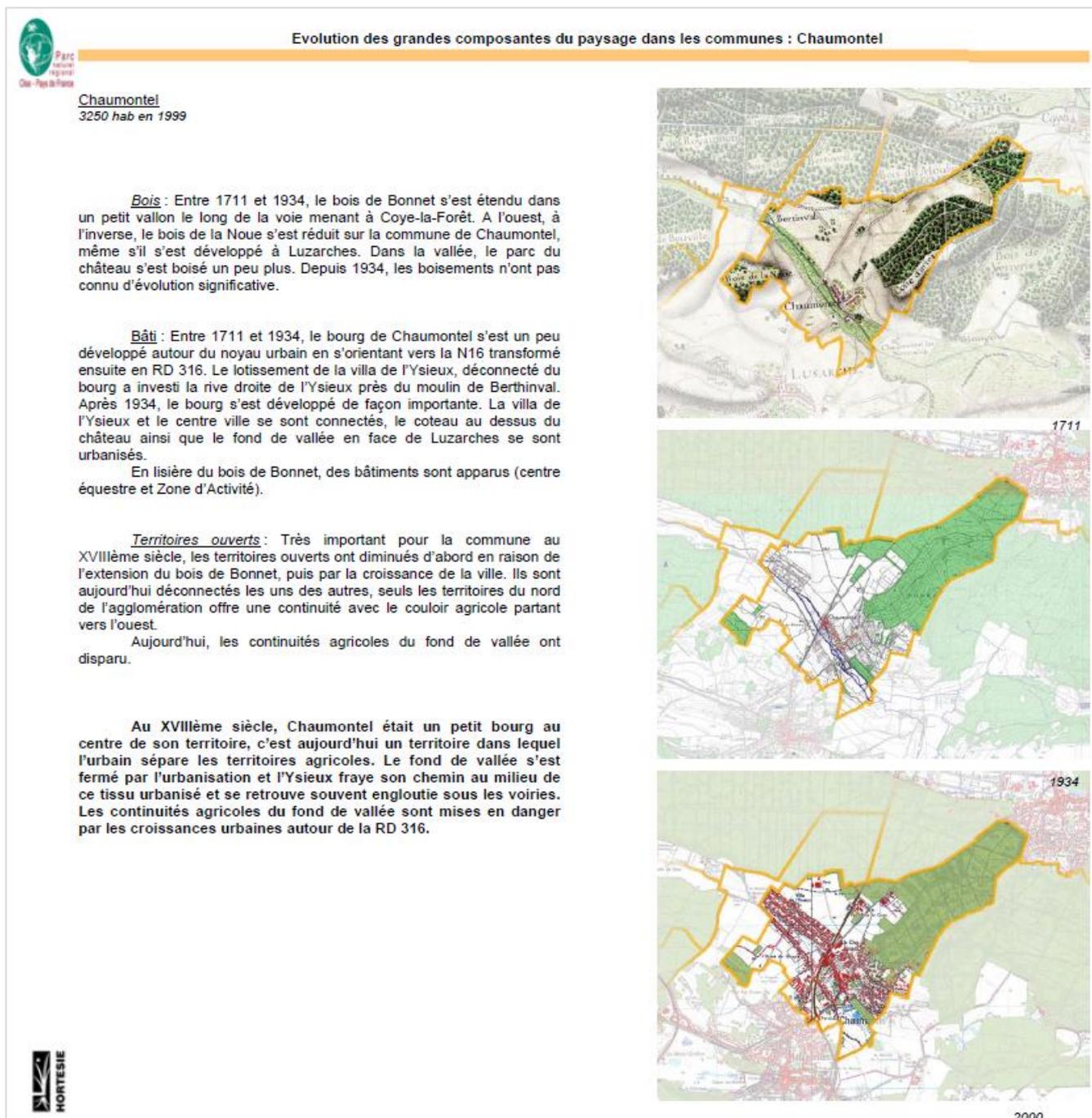
↳ En outre, il est rappelé qu'un Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) a été élaboré par la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France. Approuvé le 9 juin 2021, ses principaux objectifs sont rappelés au chapitre 1-1-6 « intercommunalité ».

1 - 2 - 7 - Paysage

La détermination de chaque entité paysagère se définit selon des critères croisés : critères géographiques (relief, ondulations, fortes pentes,...), critères visuels (existence de percées visuelles et de points de vue, lignes d'horizon, lignes directrices du regard,...), critères naturels (couverture végétale, sensibilité environnementale,...).

Les particularités géographiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères.

Les éléments repris ci-après sont issus du « *Plan Paysage de la Vallée de l'Ysieux* » élaboré par le cabinet « Hortesie » pour le PNR Oise - Pays de France s'agissant du premier document ci-dessous, et pour le reste de l'étude urbaine spécifique à Chaumontel réalisée par le cabinet « *A Ciel Ouvert* » pour le PNR Oise - Pays de France.



HORIZONS ET AIRES VISUELLES

De larges assiettes visuelles, des points de vue parfois remarquables

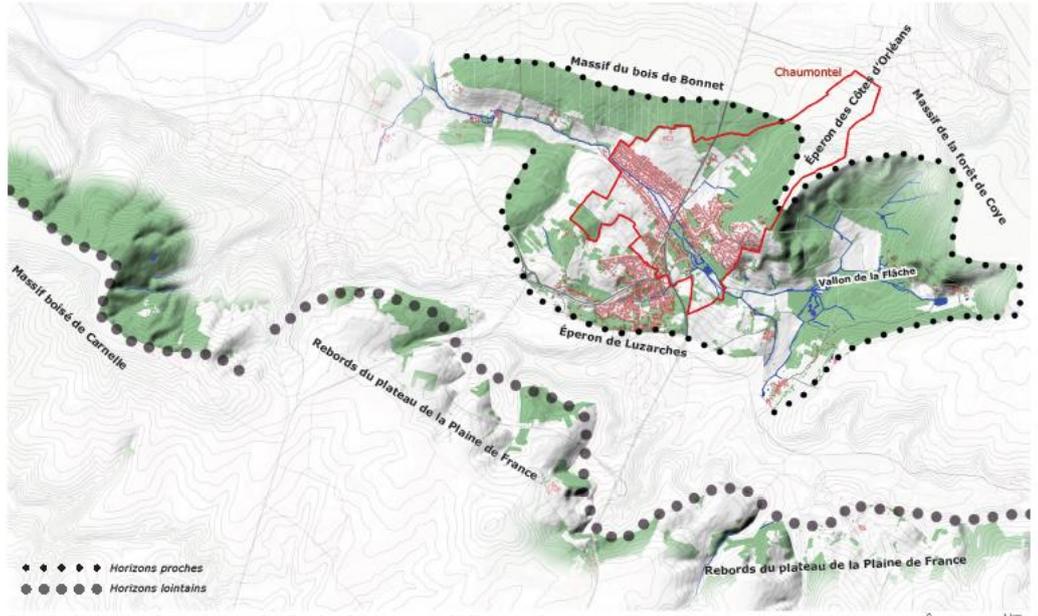
Au creux de la vallée de l'Ysieux, Chaumontel bénéficie d'un patrimoine visuel riche induit par la morphologie du relief de la vallée qui dégage des horizons souvent monumentaux. Les aires visuelles qui s'offrent à Chaumontel sont de deux natures :

- Des vues proches depuis le fond de vallée
- Des vues lointaines depuis les coteaux de la vallée de l'Ysieux.

Les massifs boisés qui couronnent les lignes de crêtes et les points hauts constituent généralement leurs limites et dessinent l'horizon.

Depuis le fond de vallée, les vues sont relativement courtes. Le regard butte rapidement sur les coteaux boisés, raccourcissant la profondeur de champ et rapprochant les horizons dessinés par les lisières. Cependant, elles embrassent une large portion du territoire de la vallée de l'Ysieux comprise entre le massif du bois de Bonnet au nord et l'éperon de Luzarches au sud. Autour de l'agglomération de Chaumontel, les prairies et les cultures assurent la mise à distance entre le bâti et la forêt et garantissent par leur vacuité, la lisibilité partielle de l'entité de paysage de la vallée de l'Ysieux, largement fragmentée et opacifiée par l'urbanisation (photo 1). L'éperon des Côtes d'Orléans constitue un point de basculement qui isole partiellement le vallon de la Flèche de la vallée de l'Ysieux, très ouverte et souvent encadrée de coteaux boisés (photo 2). Vers l'ouest, la vue file droit alors que le gabarit de la vallée s'élargit et prend la direction de l'Oise. L'ouverture générale de la plaine alluviale de l'Oise se profile à l'horizon (photo 3).

Chaumontel comprend un vaste territoire de coteaux bien exposés au sud, d'où l'on peut prendre de la hauteur et profiter d'une situation en belvédère. Depuis ces versants nord de la vallée de l'Ysieux, le regard embrasse donc de vastes panoramas, franchit les versants opposés et file vers le rebord vallonné du plateau de la Plaine de France. À l'ouest, le massif boisé de Carnelle ferme le paysage (photo 4). Ces territoires de coteaux mettent en évidence la position d'interface de Chaumontel, aux confins de la Plaine de France et à l'orée des grands massifs forestiers de Coys et de Chantilly.



Carte des horizons et des ouvertures visuelles depuis la commune de Chaumontel



1 - La perception de l'ampleur de la vallée est rendue possible grâce au dégagement des prairies qui occupent le fond de vallée. Ces espaces en herbe rase et ouverts mettent en scène le rapport entre le relief proéminent de l'éperon des Côtes d'Orléans et le plat du fond de vallée.



2 - L'éperon des Côtes d'Orléans s'avance vers la vallée de l'Ysieux tandis que le vallon de la Flèche est dissimulé dans son renforcement boisé. Une différence de niveau qui rend dynamique ce point de vue et renforce la profondeur de champ du vallon de la Flèche.



3 - La vallée de l'Ysieux s'ouvre pleinement vers l'ouest. L'effacement progressif des coteaux annonce le grand site d'interfluve de l'Oise, de la Thève et de l'Ysieux. L'hiver, les transparences végétales accentuent cette impression d'ouverture.



4 - L'horizon lointain du massif boisé de Carnelle forme une lisière plus claire qui surmonte l'épaisseur sombre des coteaux de l'Ysieux. Le relief descend doucement vers l'ouest et indique la présence de la vallée de l'Oise. L'étagement des différents plans accentue la profondeur du paysage perçu et offre une perception monumentale de la vallée.

À Ciel Ouvert, B. Canard, Vue d'ici

PNR Oise-Pays de France • Etude urbaine de Chaumontel • Phase 1 - 2011

Des sous-entités de paysage délimitées par les espaces urbanisés

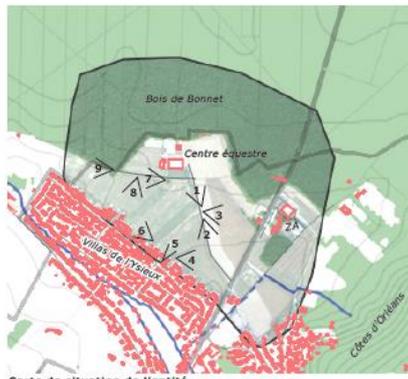
Au sein de l'entité paysagère générale de Chaumontel, délimitée par les coteaux boisés de la vallée de l'Ysieux, plusieurs entités de paysage intermédiaires peuvent être définies. Elles correspondent à des aires visuelles plus spécifiques et d'échelles plus locales. Ces entités plus petites sont parfois séparées par des seuils créés par la micro-topographie, mais dans le cas de Chaumontel, elles le sont plus souvent par le réseau routier (principal vecteur de découverte du territoire) et les zones urbanisées. Les entités paysagères ne sont jamais totalement hermétiques, elles communiquent entre elles et se chevauchent.

• Le balcon du bois de Bonnet

Le balcon du bois de Bonnet se situe sur sa lisière et embrasse les pâtures à chevaux qui lui font face. Ce vaste espace ouvert descend en pente douce vers le fond de la vallée de l'Ysieux. Sa limite sud est urbaine, constituée par les murs et les haies opaques des Jardins des lotissements des Villas de l'Ysieux.

La petite route qui mène au centre équestre construit à l'approche de la forêt offre de larges panoramas sur la vallée et les reliefs boisés qui l'encadrent. Elle donne également une vue d'ensemble de l'agglomération de Chaumontel, des maisons accrochées aux versants de l'éperon des Côtes d'Orléans à la vaste étendue pavillonnaire des Villas de l'Ysieux. Vers le nord-est, la zone d'activité implantée le long de la route départementale se détache nettement devant la lisière boisée et déprécie un paysage pourtant bien structuré par le contact franc entre espace ouvert et forêt (photos 1 à 3).

Depuis la frange urbaine des Villas de l'Ysieux, le recul sur l'entité paysagère révèle encore davantage ses proportions. Le déroulé continu des bois souligne les reliefs. La ligne de la route départementale accentue la perception de la pente douce du terrain (photo 4). Aucun cheminement n'existe le long de la limite entre les lotissements et l'espace pâturé ou cultivé. Certaines rues débouchent brutalement sur les champs, sans continuité. Aujourd'hui non constructibles, on imagine aisément que ces espaces libres pourraient facilement être urbanisés à l'avenir (photos 5 et 6).



Carte de situation de l'entité



1 - Au bout du chemin des Rayons, les bâtiments clairs du centre équestre se détachent nettement sur la lisière forestière occupant une sorte de clairière. Les champs et les pâtures se partagent l'espace ouvert.



2 - L'agglomération de Chaumontel s'expose dans toute sa diversité : maisons éparées dans la pente du coteau, bâtiments commerciaux et quartiers pavillonnaires dans le fond de la vallée. On aperçoit à l'horizon le rebord du plateau de la Plaine de France.



3 - La zone d'activités isolée de l'agglomération regroupe des activités hétéroclites : supermarché, maisons d'exposition, vente de piscines, ancienne discothèque qui nuisent à la qualité paysagère du site (seuil urbain et seuil forestier) et concurrence le paysage de lisière du bois de Bonnet et de la forêt de Coye.



4 - Depuis la frange urbaine du quartier des Villas de l'Ysieux, les reliefs boisés prennent encore plus d'ampleur et dévoilent leur étendue. La route départementale, accompagnée par le Petit Bois de Coye, relie la zone d'activités à la station service qui borne le seuil urbain de Chaumontel.



5 - Une des rues transversales des Villas de l'Ysieux débouchant sur un champs et permettant de retrouver un contact avec le coteau ouvert et la forêt.



6 - La limite entre parcelles urbanisées et pâtures est particulièrement franche. Aucun cheminement ne permet de la longer. Le point de vue est donc uniquement limité au bord du champ mais la vue s'ouvre sur toute la lisière forestière au nord.

Dans la partie ouest de l'entité, un chemin pédestre aux origines anciennes (ancien chemin de Viarmes à Senlis) traverse des pâtures à chevaux clôturées. Orienté est-ouest, il offre des perceptions lointaines remarquables, cadrées d'un côté par la lisière du bois de Bonnet, et très largement ouvertes de l'autre. Cet itinéraire a malheureusement perdu sa continuité et n'existe plus aujourd'hui que sur un court tronçon (photos 7 à 9).

L'entité du «balcon du bois de Bonnet» conserve encore de réelles qualités paysagères, mais elle reste très fragile et sujette à la pression foncière. Les écuries et la zone d'activité ont d'ores et déjà dégradé la perception de la lisière forestière. Il est donc important de conserver ce vaste espace ouvert afin de préserver les vues remarquables qui permettent d'appréhender le grand paysage de Chaumontel.



7 - L'ancien chemin de Viarmes à Senlis entre en résonance avec l'orientation de la vallée de l'Ysieux et offre une vue panoramique sur ce territoire au relief expressif.



8 - Vue vers le sud : les Villas de l'Ysieux forment un premier plan continu aux versants de l'éperon de Luzarches.



9 - Le chemin s'arrête brusquement au niveau de la limite communale, au moment où le panorama, se développant jusqu'au massif boisé de Carnelle, devient de plus en plus remarquable.

• L'alcôve du chemin de la Genestraye

Cette petite entité de paysage est en partie visuellement reliée à celle du «balcon du bois de Bonnet», et physiquement séparée par la route départementale. Les champs et les prairies qui s'y trouvent prennent globalement une forme allongée qui s'encastre dans le bois de Bonnet. Cernée de tous côtés par les bois ou par l'urbanisation de Chaumontel, elle présente des horizons relativement proches, appréhendée comme une sorte de vaste clairière.

Deux itinéraires permettent d'appréhender l'alcôve de la Genestraye. Le chemin de Coye, aujourd'hui goudronné, donne accès à l'arrière de la zone d'activités, au centre équestre du Chemin et aux équipements municipaux situés en lisière du bois de Bonnet. Le chemin de la Genestraye, piste pédestre et équestre, part des quartiers de Chaumontel et se connecte au chemin de Coye traversant le massif forestier.

Le chemin de Coye longe l'espace ouvert sur toute sa longueur, il offre donc une belle perception du coteau boisé et en partie urbanisé des Côtes d'Orléans (photo 1), mais aussi du front urbain de Chaumontel. Le pied du coteau est recouvert par une nappe de maisons accompagnées de jardins qui descendent jusqu'au village d'entreprises récemment construit le long du chemin de Coye. Malgré ses proportions imposantes, ce bâtiment reste discret dans la silhouette urbaine (photo 2), contrairement aux volumes colorés ou clairs de la zone d'activités, particulièrement prégnants dans ce paysage dominé par la végétation.

À l'orée de la forêt, quelques beaux arbres accompagnent le chemin. Au sud, l'horizon est marqué par l'éperon de Luzarches. Le petit bois de Coye joue un rôle d'écran et procure à cet espace un caractère intime et protégé des nuisances de la route départementale qui passe pourtant juste derrière (Photo 3).

Le chemin de la Genestraye traverse l'espace ouvert en diagonale et constitue un itinéraire de découverte de Chaumontel particulièrement intéressant. Depuis ce chemin, on aborde le front urbain de bois : les différents quartiers d'habitation s'inscrivent alors lisiblement dans la topographie. La vue porte loin jusqu'à la butte de Saint-Martin-du-Tertre (Photo 4).

En avançant vers le nord, le paysage est cadré par les bois. La zone d'activité, le centre équestre et l'urbanisation de Chaumontel sont visibles de loin (photos 5 et 6).

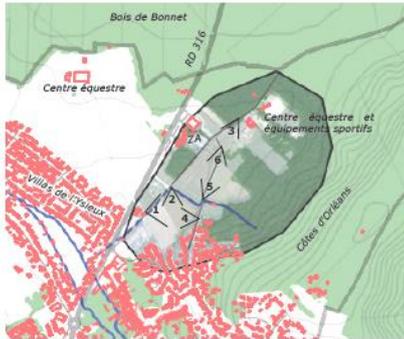
Le centre équestre et les équipements sportifs municipaux (notamment des terrains de tennis) sont installés dans le dernier renforcement du bois de Bonnet. À cet endroit, les prairies dessinent plusieurs avancées dans la forêt; le rapport entre espace ouvert et boisements gagne ici en complexité (photos 7 à 10).



1 - Le chemin de Coye file droit en direction du Bois de Bonnet et donne à voir l'ourlet boisé de manière panoramique.



2 - La profusion de la végétation des jardins crée une assise forte aux quartiers de maisons individuelles, assurant une transition douce avec la forêt d'une part et avec les bâtiments commerciaux de fond de vallée d'autre part.



3 - Au débouché du chemin de Coye sur l'espace ouvert, les reliefs et les bois orientent le regard vers l'éperon des Côtes d'Orléans. L'urbanisation de Chaumontel occupe l'arrière plan d'un paysage au caractère champêtre qui s'associe bien avec le massif forestier.



4 - L'entrée dans l'espace urbain est marquée par quelques arbres plantés en bordure du chemin. Le front urbain de Chaumontel se déroule, surmonté d'un horizon boisé lointain.



5 - Le chemin de la Genestraye se dirige le fond des prairies marqué par le centre équestre. À gauche, le Petit Bois de Coye masque en partie les bâtiments de la zone d'activités. L'espace est réellement lu comme une clairière.



7 et 8 - Le centre équestre, de couleur sombre, se fond partiellement dans la lisière boisée et masque les équipements sportifs municipaux situés derrière. Le chemin de Coye s'enfoncé dans le bois de Bonnet.



6 - Vue vers le sud : Le chemin est ponctué par un arbre isolé, élément rare dans le territoire de Chaumontel. L'agglomération de Chaumontel et de Luzarches paraissent très éloignées. L'éperon de Luzarches ferme l'horizon, sans doute une des plus belles scénographies de Chaumontel !



9 et 10 - Les prairies pâturées par les chevaux forment plusieurs petites encoches dans la forêt et rend dynamique le contour de la lisière boisée. Les effets visuels sont ici singuliers avec ce va-et-vient de cette opacité arborée.

• Le fond de vallée humide de l'Ysieux

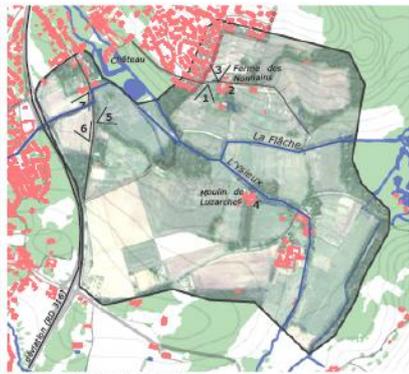
La partie sud de la commune de Chaumontel est occupée par de nombreuses prairies humides de fond de vallée. L'espace est relativement contraint entre la route départementale et le parc du château, il s'ouvre ensuite très largement au niveau de la zone de confluence entre l'Ysieux et le ru de la Flèche, sur le territoire de Luzarches.

Depuis la route de la ferme des Nonnains, surélevée par rapport à la vallée, les prairies verdoyantes se succèdent, parfois entrecoupées par des arbres bordant les cours d'eau et les chemins. On remarquera un petit bois associé à une pièce d'eau sur le cours de l'Ysieux, ainsi que l'alignement d'arbres menant à l'ancien moulin de Luzarches. Au loin, les coteaux de la vallée de l'Ysieux partiellement boisés ferment l'horizon (photo 1).

Au dessus de la ferme (photo 2), des prairies à chevaux se confrontent au front d'urbanisation de Chaumontel, qui s'arrête net au droit de la limite communale (photo 3).

L'espace du fond de vallée humide est traversé par le chemin de Chaumontel à Luzarches. Coupé par la construction de la déviation, il constituait autrefois une liaison alternative à la route nationale entre les centres anciens des deux communes. Le chemin, aujourd'hui carrossable, est bordé par des prairies d'un côté et des champs cultivés de l'autre. On remarque plus particulièrement :

- Les prairies, pâturées par des chevaux, qui sont cernées presque en continu par le parc du château de Chaumontel, des arbres accompagnant le cours de l'Ysieux, un bois isolé et un cordon boisé longeant le chemin. L'hiver, on perçoit la ligne des reliefs alentours par transparence derrière la végétation. La vue perce jusqu'aux versants boisés du vallon de la Flèche (photo 5).
- Les champs cultivés qui s'étendent jusqu'à la déviation et garantissent de larges ouvertures depuis cet axe très fréquenté. Les deux champs sont séparés par le ru du Poncel, affluent de l'Ysieux prenant sa source sur le flanc de l'éperon de Luzarches qui prend plus la forme d'un fossé que d'un ruisseau. Les bâtiments industriels et commerciaux s'exposent le long de la déviation, tandis que le jardin et la maison d'Outre Ville annoncent l'entrée du centre ancien de Chaumontel (photo 6). En regardant vers le sud, la déviation occupe le premier plan, surmontée par une végétation imposante (photo 7).



1 - Le chemin de Coye file droit en direction du bois de Bonnet, et donne à voir l'ourlet boisé de manière panoramique.



2 - La ferme des Nonnains, aujourd'hui transformée en centre équestre borne l'aire urbanisée entre pied de coteau et vallée.



3 - Côté Luzarches, les parcs à chevaux sont dominés par les maisons de Chaumontel.



4 - L'ancien moulin de Luzarches.



5 - Une multitude de clôtures électriques subdivise cette vaste prairie attenante au parc du château de Chaumontel. Un impact sur le paysage indéniable mais totalement réversible !



6 - Depuis le chemin de Chaumontel à Luzarches, l'urbanisation récente implantée le long de la déviation est nettement perceptible. Ces constructions contrastent avec le jardin et la maison d'Outre Ville, ensemble ancien aujourd'hui peu lisible.



7 - La déviation traverse un petit bois et est accompagnée par une végétation épaisse qui protège les quartiers résidentiels de Luzarches des nuisances. Le supermarché implanté au niveau du rond-point se fond à l'horizon. L'espace est lu comme une chambre cultivée.

• La grande clairière de la Noue

Ce vaste espace ouvert se trouve à cheval entre les communes de Chaumontel et de Luzarches. Cernée par les bois à l'ouest et par l'urbanisation de Chaumontel à l'est, il peut presque s'apparenter à une grande clairière. Un centre équestre occupe une position centrale au sein de parcelles principalement cultivées. Quelques prairies se situent à proximité du centre équestre. Les principaux points de vue possibles sur cette entité de paysage se trouvent le long d'une portion de la route Baillon, à l'extrême ouest du quartier des Villas de l'Ysieux et sur le chemin dit du bois de la Noue donnant accès au centre équestre balisé chemin de petite randonnée (PR).

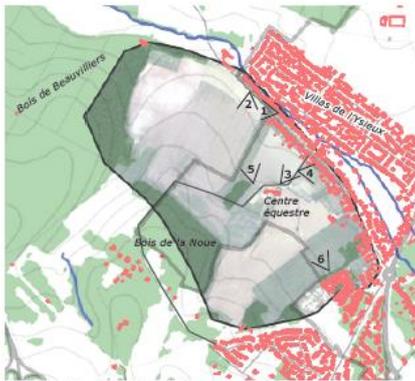
Dans sa dernière séquence (à l'approche du moulin de Bertinval), la route de Baillon est non construite d'un côté : elle offre donc des vues remarquables sur les lisières du bois de Beauvilliers et du bois de la Noue, mis à distance par de grands champs. Les espaces bâtis, cultivés et boisés sont clairement séparés et structurent un paysage particulièrement ordonné (photo 1).

Le centre équestre et le bois isolé qui lui est proche séparent partiellement l'entité en deux parties équivalentes. Il est composé de plusieurs bâtiments de taille imposante qui émergent des champs (photo 2). Implanté légèrement en hauteur par rapport au fond de vallée, il domine les Villas de l'Ysieux au dessus desquelles apparaissent le centre équestre opposé et le bois de Bonnet (photo 3). Les parcelles destinées à la pâture ou à l'entraînement des chevaux descendent jusqu'aux habitations (photo 4). Le front urbain des Villas de l'Ysieux avec ses maisons alignées sur la rue se détache nettement au milieu de la végétation des jardins fondue dans celle des bois (photo 5).

Depuis la frange urbaine du lotissement des Arcades, le bois de la Noue, le bois isolé et le centre équestre se succèdent sur une légère ligne de crête (photo 6).



1 - Curieusement, la route de Baillon n'est pas longée par des pavillons des deux côtés. Elle offre donc un panorama remarquable sur l'espace cultivé délimité par les bois.



Carte de situation de l'entité



2 - Le centre équestre domine légèrement l'espace ouvert, occupant le centre de la clairière.

80

PNR Oise-Pays de France • Étude urbaine de Chaumontel • Phase 1 - 2011

À Ciel Ouvert, B. Canard, Vue d'Ici



3 - Les deux centres équestres sont font face, chacun de leur côté de l'Ysieux. Entre eux, le quartier des Villas de l'Ysieux occupe le fond de vallée.



4 - Les prairies à chevaux jouxtent les jardins privés.



5 - Les Villas de l'Ysieux donnant sur la route de Baillon regardent les champs.



6 - Le centre équestre semble s'avancer sur les champs, inséré dans la continuité des bois. L'horizon s'élève légèrement de façon à éclipser la présence des coteaux boisés alentour.

À Ciel Ouvert, B. Canard, Vue d'Ici

PNR Oise-Pays de France • Étude urbaine de Chaumontel • Phase 1 - 2011

81

SYNTHÈSE DES ENTITÉS DE PAYSAGE LOCALES ET DE LEUR MODE DE PERCEPTION

Des aires visuelles locales rayonnantes autour de l'agglomération de Chaumontel

• Des espaces urbanisés qui fragmentent la vallée de l'Ysieux

La commune de Chaumontel comprend en majorité des territoires de fond de vallée et de pieds de versants caractérisés par des pentes douces. L'agglomération chaumontelloise s'est développée de manière à occuper une grande partie du fond de la vallée l'Ysieux, engendrant la fermeture de cet espace autrefois occupé par des prairies et des cultures. L'urbanisation continue de l'éperon de Luzarches à l'éperon des Côtes d'Orléans opère également une fracture transversale qui divise les espaces ouverts de l'amont de ceux de l'aval.

• Des aires visuelles locales délimitées par la ville et la forêt

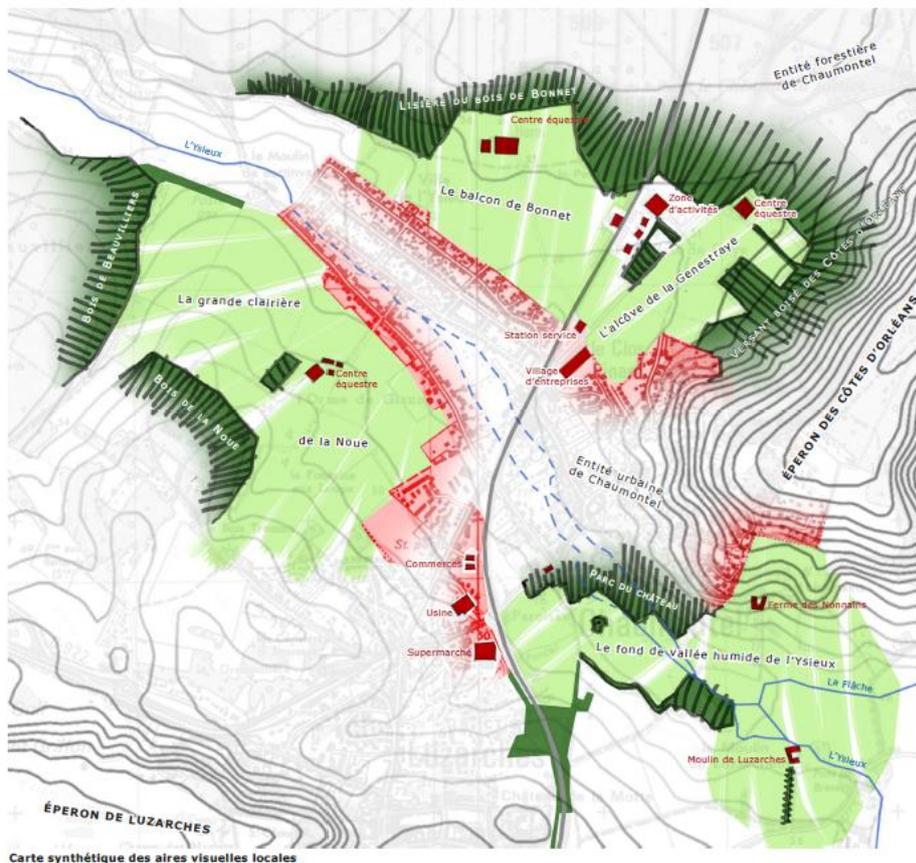
Les différentes entités de paysage définies correspondent aux espaces ouverts (prairies et cultures) compris entre les zones urbanisées et les boisements. Les espaces ouverts garantissent la mise à distance nécessaire permettant la lecture de l'implantation de l'agglomération dans son territoire. Le dialogue visuel entre les fronts bâtis de Chaumontel et les lisières forestières qui cimentent le territoire caractérise aujourd'hui le paysage de Chaumontel.

• Des éléments bâtis repères dans le territoire

Chaque aire visuelle est ponctuée par un ou plusieurs bâtiments. Il s'agit généralement de bâtiments imposants exposés au sein de l'espace ouvert ou en lisière de forêt (centres équestres, ferme des Nonnains, moulin de Luzarches) ou insérés le long de la route départementale (zone d'activités en lisière du bois de Bonnet; station service et village d'entreprises insérés dans le front urbain nord; commerces, usine et supermarché en entrée de ville sud).

• Un territoire ouvert vers l'amont et l'aval de la vallée de l'Ysieux

Outre ces aires visuelles locales clairement délimitées, le paysage s'ouvre vers l'amont et l'aval de la vallée de l'Ysieux. Depuis les limites communales de Chaumontel, les vues portent loin dans les deux sens, dévoilant l'image d'un fond de vallée préservé de l'urbanisation. Ces ouvertures permettent de restituer Chaumontel dans l'entité plus vaste de la vallée de l'Ysieux.



Carte synthétique des aires visuelles locales

82

PNR Oise-Pays de France • Étude urbaine de Chaumontel • Phase 1 - 2011

À Ciel Ouvert, B. Canard, Vue d'Art

1 - 2 - 8 - Forme urbaine

Toute agglomération présente une forme urbaine plus ou moins identifiable. La relation agglomération/paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit prendre en compte au travers des dispositions du PLU.

Il convient de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues de l'agglomération, afin de dégager la forme urbaine dominante et d'analyser les degrés de sensibilité des lisières urbaines. La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle, et doit surtout permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

↳ Silhouette de l'agglomération

L'urbanisation de Chaumontel se constitue du bourg qui présente une forme urbaine s'étirant d'este en ouest le long de la vallée de l'Ysieux ; l'urbanisation a aussi entamé les versants, d'une part au sud en rejoignant Luzarches (les 2 communes sont en conurbation), et d'autre part au nord-est sur le coteau en direction du massif forestier.

Les parties bâties sur le territoire communal sont complétées d'autres constructions situées en discontinuité de la partie agglomérée principale : un secteur d'activités en partie nord entre la RD 316 et le chemin de Coye, trois centres équestres ou haras dispersés sur le territoire, et quelques constructions dites « isolées » le long du chemin des Brulis.

↳ Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel.

Les lisières nord-ouest et sud-ouest du bourg se trouvent en contact immédiat avec les espaces agricoles voisins ; les lisières urbaines sont franches, mais peu intégrées d'un point de vue paysager.

La lisière sud-est du bourg est quant à elle marquée sa position en fond de vallée où l'urbanisation se dissimule dans la trame végétale de la vallée de l'Ysieux, tandis que la lisière nord-est se fond dans une trame arborée plus dense à l'approche du massif forestier.

La silhouette de la commune présente trois séquences urbaines distinctes :



A - Partie sud-ouest du bourg de Chaumontel, en conurbation avec Luzarches



B - Partie médiane du bourg de Chaumontel, le long de la vallée de l'Ysieux



C - Partie nord-est du bourg de Chaumontel, sur le coteau

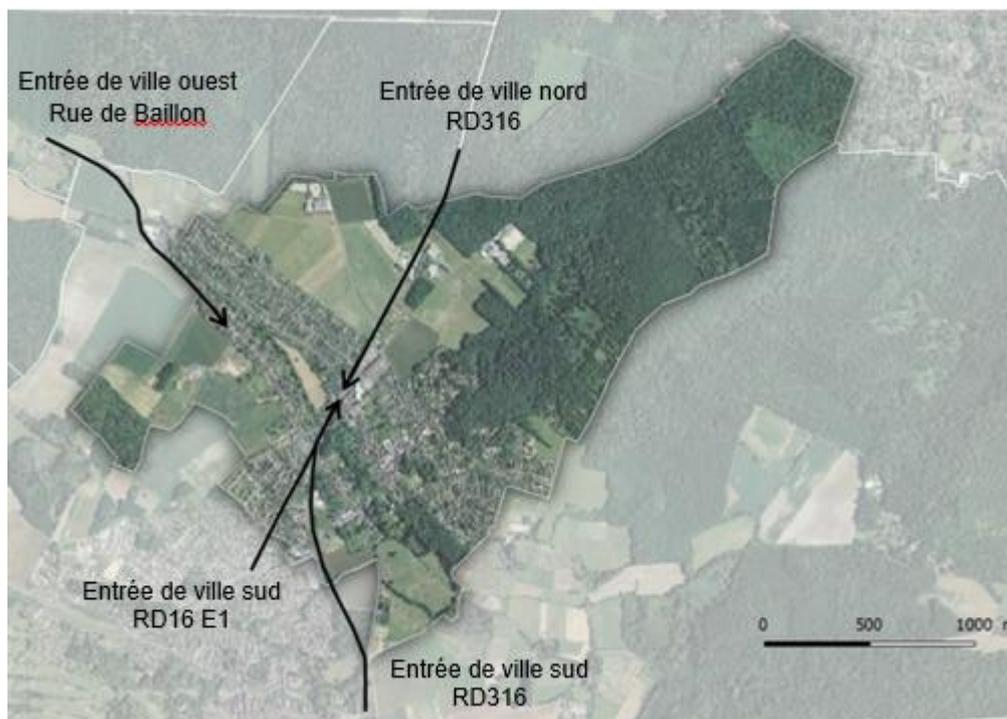
S'agissant de l'évolution des lisières urbaines, c'est l'opération située à l'entrée sud du bourg (opération « allée de la Poire Bezy de Chaumontel » en bordure de la RD 316) qui a constitué la principale mutation de la silhouette dans la période la plus récente.



↳ Entrées d'agglomération

L'étude des entrées d'agglomération a pour objet d'appréhender les vues obtenues depuis les axes de communication, et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées.

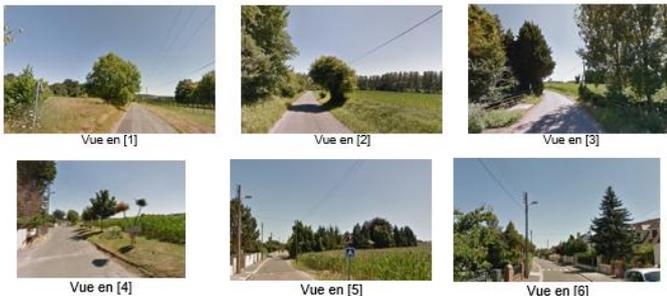
La commune compte 4 entrées d'agglomération, directement par la RD 316 ou convergeant vers elle.



Entrée de ville ouest : route de Baillon

La séquence d'entrée de ville se trouve sur un axe entre Lamorlaye et Chaumontel, mais aussi entre Asnières-sur-Oise et Chaumontel. La vue aérienne permet d'illustrer la transition franche entre l'espace rural et l'espace urbain, elle répond ainsi au schéma type d'une entrée de ville. D'abord à dominante naturelle [1], cette première partie de séquence d'entrée de ville offre un cadre verdoyant, marqué par la présence des formations végétales riveraines de l'Ysieux (peupleraies, ripisylves...) [2], qui suggèrent ainsi sa présence [3]. La route est bordée d'accotements enherbés qui donnent une ambiance très bucolique à ce début de séquence [1,2,3].

Lorsque survient le panneau d'entrée de ville, les aménagements paysagers accompagnent l'entrée progressive en zone urbaine [4]. Les premières marques de l'urbanisation se font discrètes (éclairage public, murets d'enceinte...), mais évoluent au fur et à mesure [5]. Les bordures de routes vertes laissent place aux trottoirs goudronnés, des marquages au sol indiquent la présence de piétons dans la zone, et la végétation correspond à celle qui orne les jardins privés et clos par des murets et clôtures qui par la suite omniprésents [6].



Entrée de ville nord : RD316



La séquence d'entrée de ville nord se trouve sur l'axe principal, la RD315, qui relie Chantilly à Chaumontel en passant par Lamorlaye.

Une fois encore, la transition entre l'espace rural et l'espace urbain est visible sur la vue aérienne, le bois de Bonnet marquant les limites administratives nord de la commune.

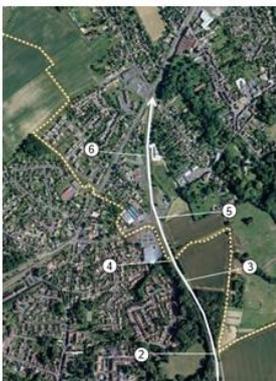
Dans un premier temps, nous nous situons en pleine forêt, les ouvertures visuelles sont donc inexistantes de part et d'autre de la voie carrossable et l'impression de cloisonnement règne, ne poussant par l'usager à ralentir [1]. Au sortir du bois, les marques d'une urbanisation de type périurbain apparaît (centres commerciaux au milieu des champs) [2]. La structure urbaine de la commune est ensuite clairement identifiable, on note sur la droite le bâti de type pavillonnaire assez dense, et à gauche, des constructions plus diffuses de type industrielles et commerciales [3]. Le panneau d'entrée de ville en [4] se trouve à la limite physique entre les espaces agricoles et la zone urbanisée.

Les abords immédiats sont peu qualitatifs en raison d'une intégration paysagère limitée des constructions. La lisibilité des paysages de cette partie de la séquence est relativement difficile en raison de la disparité des éléments qui la composent et d'incohérences marquées dans l'aménagement de la zone (cimetière à proximité de la station-service...) [4]. Les aménagements paysagers ornent les infrastructures routières (ronds-points, espaces résiduels des bords de route...) [5]. En dernière partie de séquence, l'observateur se retrouve cloisonné avec un tissu bâti de front-à-rue et une diminution considérable des perspectives visuelles. En effet, la séquence d'entrée de ville se caractérise par sa pente descendante, qui modifie progressivement la position de l'observateur et réduit ainsi les perspectives visuelles.



Entrée de ville sud : RD316

L'entrée de ville sud sur la RD316 se trouve également sur l'axe principal de la commune, reliant Epinay-Champlâtreux et Chaumontel en passant par Luzarches. D'après la vue aérienne, la séquence correspond à une entrée de ville type avec une transition entre espace rural et urbain marquée.



La première séquence de l'entrée de ville est intéressante car elle offre un point de vue sur les Brûlis, partie résidentielle de la commune qui se trouve sur les pentes d'un mont boisé [1]. La végétation qui borde la route se densifie ensuite, créant une impression de cloisonnement [2]. Quelques ouvertures visuelles ponctuelles s'offrent à l'observateur [3], et cette alternance entre ouverture et fermeture crée une dynamique intéressante [4]. Les aménagements paysagers qui ornent l'entrée en zone urbaine sont implantés sur les infrastructures routières (ronds-points) [5] qui sont au nombre de deux sur la séquence, et permettent ainsi le ralentissement. En poursuivant, nous apercevons les marques d'une urbanisation qui se fait relativement discrète grâce aux quelques boisements intra urbains.

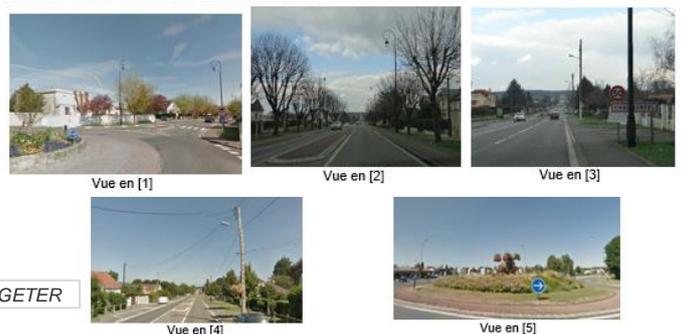


Source : INGETER

Entrée de ville sud : RD16 E1



Cette entrée de ville ne suit pas le schéma classique. En effet, on constate que sur cette séquence, la transition entre espace rural et espace urbain est inexistante, puisque le tissu bâti est continu entre la commune de Luzarches et de Chaumontel. L'alignement d'arbres en [2] qui précède le panneau d'entrée de ville de Chaumontel permet toutefois de marquer visuellement le passage entre les deux communes.



1 - 2 - 9 - Réseau viaire

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération ; c'est l'ensemble des rues, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication, mais aussi un repère dans l'espace.

Une hiérarchie des voies est mise en évidence :

- les voies primaires (structure principale du réseau de voies),
- les voies secondaires (desserte complémentaire du bourg),
- les voies tertiaires (desserte de quelques constructions et/ou voie en impasse).

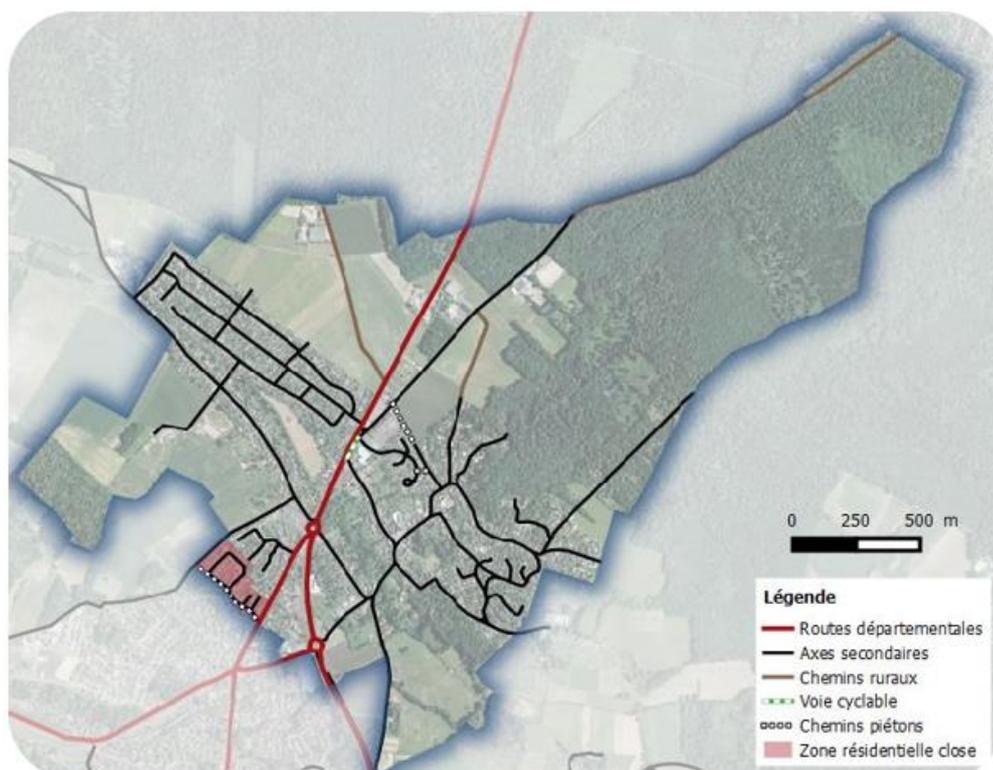
L'étude du réseau de voies est ici principalement abordée en fonction de son rôle dans la structure urbaine de l'espace aggloméré, et dans son développement urbain.

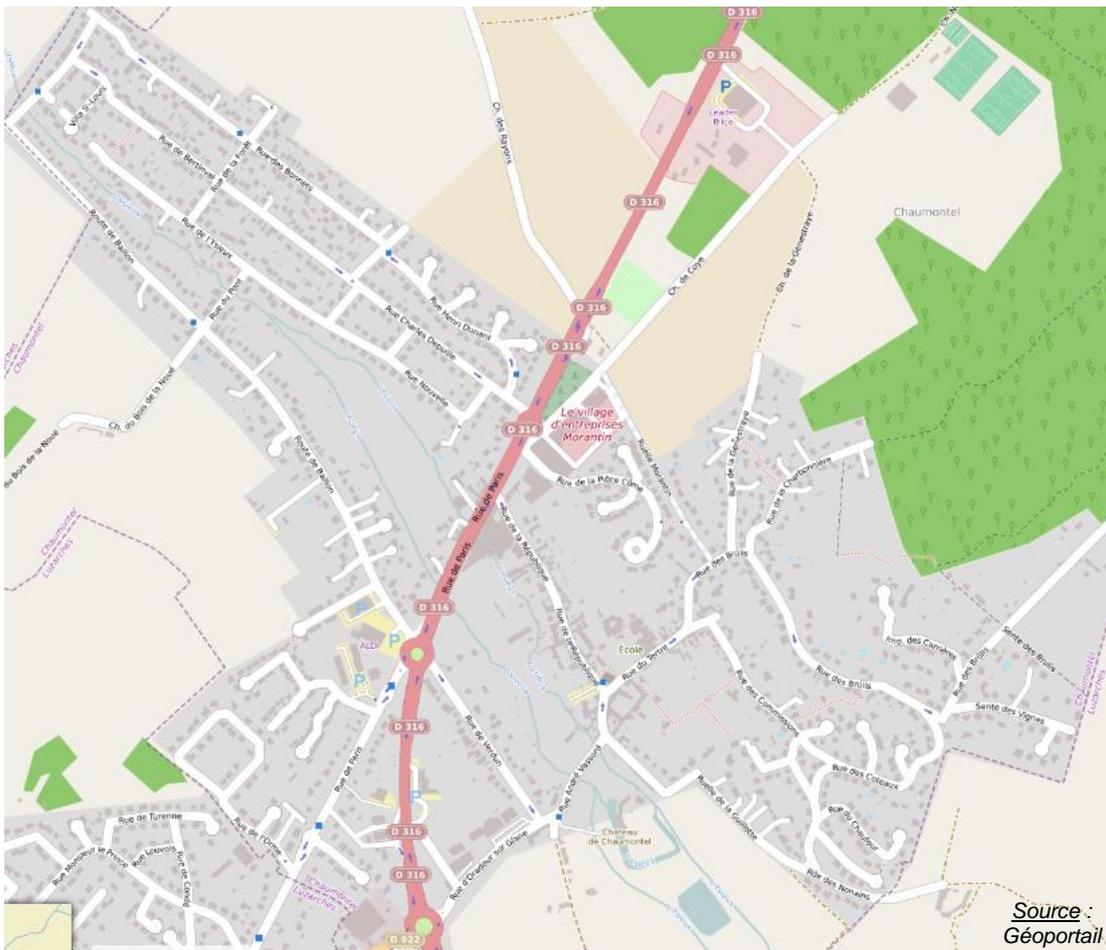
La desserte du bourg de Chaumontel s'articule autour de la colonne vertébrale qu'est la RD 316 (rue de Paris).

Les autres rues du bourg peuvent être considérées comme des voies secondaires en ce qu'elles complètent sa desserte. La maille tertiaire de l'espace aggloméré est quant à elle constituée de voies qui ne desservent que quelques constructions et qui constituent la partie terminale du réseau viaire, il s'agit en particulier des voies en impasse.

Plusieurs chemins ou sentes permettent, au sein du tissu urbanisé, de relier des quartiers entre eux et d'écourter les distances pour les piétons.

D'autres chemins assurent quant à eux, aux portes du bourg en direction des espaces naturels, des itinéraires de promenade et de découverte.





En synthèse, le réseau de voies de Chaumontel est caractérisé par la présence de plusieurs voies au gabarit réduit, générant de fortes contraintes de circulation (voies étroites dont de nombreuses à sens unique, itinéraires parfois peu intuitifs,...). Le maillage des voies présente ainsi un fort degré de contraintes, qui s'avère peu propice à une trop forte densification. C'est dans la moitié Est du bourg que les contraintes du réseau de voies sont les plus notables, non seulement au vu de l'existence de nombreuses impasses (secteur des rues de la Pièce Come, Morantin, de la Genestraye, de la Charbonnière), mais aussi compte tenu d'un réseau de voies qui présente peu de liaisons entre elles, tout particulièrement entre les rues des Brûlis, des Commissions et de la Guillotte où seule la rue des Coteaux permet un bouclage complet.

Il s'agit là d'un héritage du mode de développement urbain de la commune où les éventuelles possibilités de connexions ont été hypothéquées par l'implantation de constructions. Aucune véritable alternative – qui permettrait par exemple de créer un barreau de liaison entre des rues principales – ne se dégage aujourd'hui.

Plus particulièrement, la rue des Brûlis est une voie très empruntée car constituant l'unique itinéraire pour regagner le centre-bourg après s'être engagé au bout de la rue du Tertre. La Commune souhaite pouvoir, au gré des mutations foncières, faire l'acquisition d'une petite largeur d'emprise dans l'optique de faciliter et de sécuriser les cheminements piétonniers.



La rue du Tertre et la rue des Commissions présentent elles aussi une étroitesse qui illustre ces contraintes.



1 - 2 - 10 - Bâti existant

↳ Trame bâtie

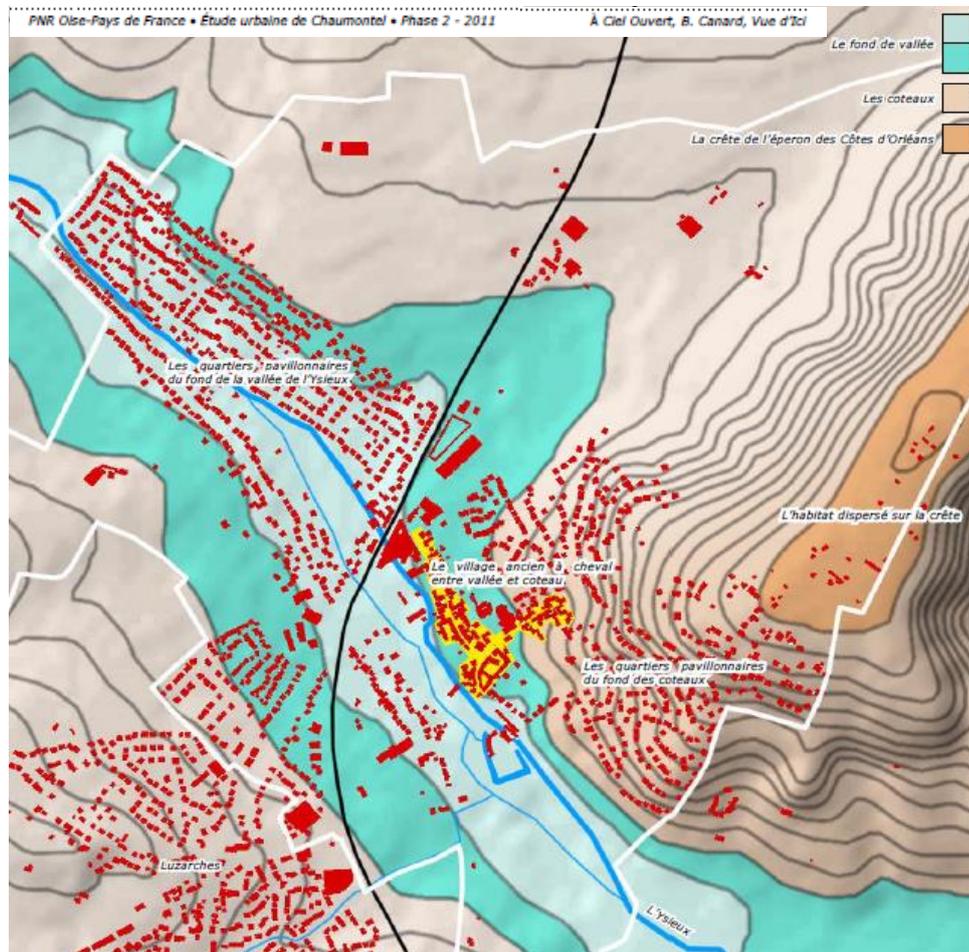
En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace. En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité. Le plan offre une radiographie complète de la trame bâtie.

Dans le bourg de Chaumontel, le rôle des voies de communication dans l'armature urbaine de la commune est mis en évidence. En effet, alors qu'elles sont occultées sur le plan de la trame bâtie, certaines voies se devinent assez largement ; les constructions existantes y dessinent l'emprise de la voie (rue de la République, rue Vassord, rue du Tertre).

Dans ces parties originelles du bourg, la plupart des constructions sont implantées à l'alignement (= implantation en bordure de voie), constituant ainsi des séquences bâties où les perspectives visuelles sont rythmées par les façades des bâtiments. Le développement de l'urbanisation s'est appuyé sur ces rues, qui correspondent à l'armature ancienne de la commune. L'implantation du bâti y structure des fronts bâtis continus, et l'implantation des constructions, parfois d'une limite séparative à l'autre (constructions accolées), engendre un sentiment de densité bâtie assez importante.

La trame bâtie du bourg est par ailleurs constituée de secteurs pavillonnaires où les constructions, implantées au centre de leur parcelle, configurent une succession de pleins et de vides. Cette trame bâtie, propre aux extensions pavillonnaires, présente une certaine diffusion des constructions dans l'espace. Elle correspond pour une très large part aux lotissements, et quartiers pavillonnaires assimilés, des décennies 1970-1980-1990.

La trame bâtie est complétée par l'existence de bâtiments dont l'emprise au sol est plus importante que des constructions à usage d'habitation individuelle. Il s'agit des constructions à usage d'activités qui sont plus grandes consommatrices d'espace, en particulier les bâtiments industriels ou commerciaux situés dans les différents secteurs d'activités de la commune.



↳ Typologie du bâti

Afin d'analyser la morphologie du bâti, une typologie des différentes constructions est dressée. Il s'agit, pour chacune d'elle, de déterminer sa nature, sa répartition et ses caractéristiques architecturales.

LES DIFFÉRENTS QUARTIERS DE CHAUMONTEL

Des quartiers bien distincts englobant totalement le village ancien

L'entité urbaine de Chaumontel s'avère très étalée : les quartiers récents se sont étendus de telle façon que le village ancien n'entretient plus de relations directes avec son environnement agricole et forestier. La carte des quartiers de Chaumontel fait également apparaître que la route départementale joue un rôle de limite entre des quartiers différents. Cela accentue l'impression de coupure du tissu urbain en deux entités principales subdivisées en quartiers.

L'association de différents paramètres comme la pente (relief plat ou au contraire accidenté), la forme du réseau viaire, le maillage parcellaire, le type de bâti et son implantation sur la parcelle génèrent des ambiances urbaines variées. Chaque quartier possède donc des caractéristiques et une atmosphère qui lui sont propres. La végétation joue également un rôle important dans la perception des différents quartiers.

- Le village correspond à l'emprise d'origine de Chaumontel. Le quartier est structuré par deux rues perpendiculaires cadrées par un bâti dense. Il est rarement perceptible. Les bâtiments d'habitations et les anciennes fermes sont imbriqués et créent des cours intérieures, des espaces intermédiaires entre la rue et le jardin.

- Le faubourg industriel s'est développé autour de l'usine Agam-Branson, la première à s'être implantée le long de la grande route de Paris. Plusieurs éléments seront progressivement construits à proximité : l'usine Seif Inox et le récent village d'entreprises. Ce quartier comprend également d'anciens logements ouvriers ainsi qu'une bâtisse imposante surplombant un parc appartenant aux propriétaires de l'usine. Il garde de nombreuses traces d'un passé industriel glorieux.

- Le lotissement de la Villa de l'Ysieux occupe une surface conséquente située au nord de la route départementale. Le quartier résulte de trois logiques d'urbanisation différentes, mais qui produisent des espaces homogènes et équivalents : l'urbanisation progressive des anciens jardins ouvriers, l'urbanisation programmée et groupée d'un lotissement, et l'urbanisation spontanée le long de la route de Baillon. Ces trois étapes d'urbanisation doivent également leur cohérence au réseau viaire qui les connecte sans interruption, et au site dans lesquelles elles s'implantent : le fond de vallée de l'Ysieux.

- À la périphérie proche du village, les environs d'Outreville et du château se développent autour du carrefour historique gardé par la maison d'Outreville. Autrefois lieu de passage stratégique entre Luzarches et Chaumontel en passant par le château, ce quartier est aujourd'hui en marge de l'entité urbaine, essentiellement habité dans sa partie nord, le long de la rue de Verdun. Il constitue néanmoins une porte d'entrée pour Chaumontel et accueille aujourd'hui la mairie. La végétation y est abondante grâce à la présence de l'ancien jardin de la maison d'Outreville et du vaste parc du château.

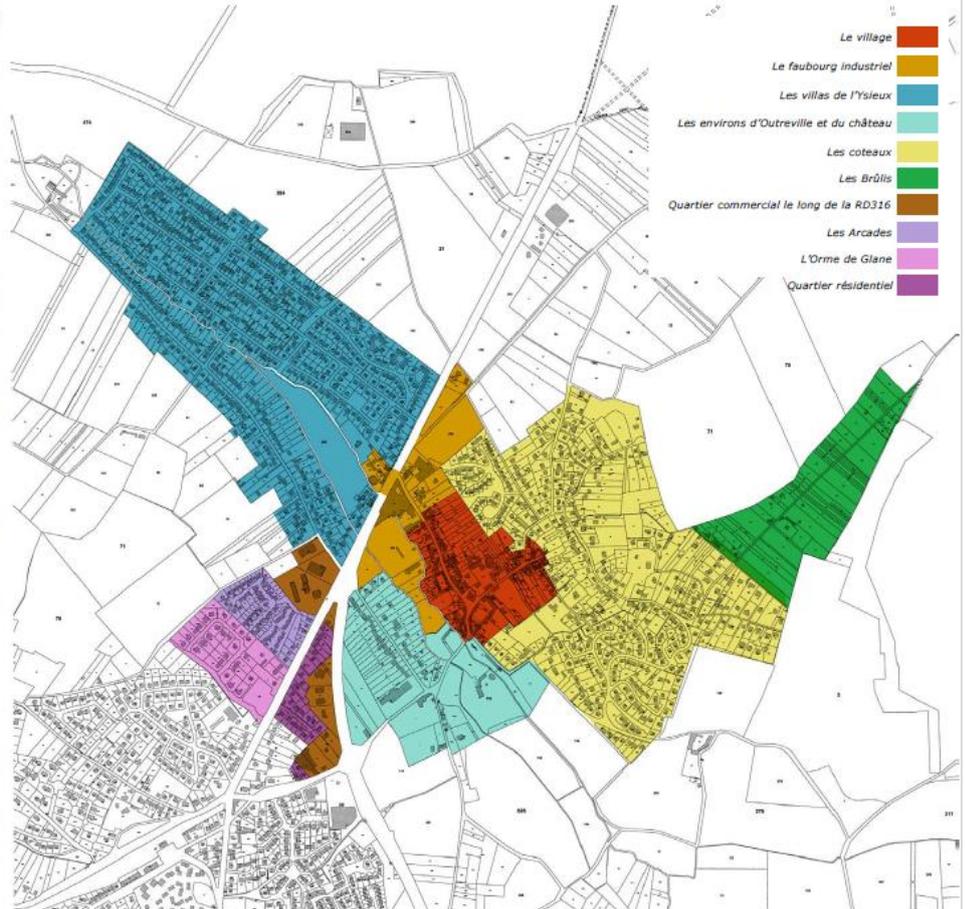
- Comme le quartier des Villas de l'Ysieux, les coteaux regroupent des lotissements planifiés et une urbanisation spontanée qui s'est progressivement développée le long des chemins existants qui relient le cœur du village à la forêt. Sa caractéristique principale est la pente : le relief parfois abrupt conditionne l'implantation des maisons et génère souvent des terrassements importants. Des vues remarquables sur la vallée de l'Ysieux se dégagent ponctuellement. Le réseau viaire, assez labyrinthique et se terminant souvent en cul-de-sac, entraîne parfois des difficultés à se repérer.

- Les Brûlés se trouvent sur la crête de l'éperon des Côtes d'Orléans. La forêt y est particulièrement prégnante et dissimule maisons et cabanes, desservies par un unique chemin d'accès rectiligne.

- Le quartier commercial s'étire le long de la route départementale. Cet axe de circulation a attiré des hôtels et des commerces, mêlés à des habitations de type pavillonnaire. Cet ensemble particulièrement hétéroclite ne constitue pas un quartier en lui-même, mais plutôt un assemblage d'éléments disparates.

- Le lotissement des Arcades est une opération groupée cohérente qui propose une plus grande densité urbaine que les lotissements classiques. L'organisation du bâti et le rapport entre les façades et les habitations est intéressant. Les rues sont plantées et le réseau viaire a été conçu de manière à ce que l'opération voisine s'y connecte.

- Le lotissement de l'Orme de Glane n'a malheureusement pas saisi cette opportunité. Il est complètement refermé sur lui-même et inaccessible au public. Il est constitué de grands bâtiments éparpillés au milieu de vastes parcelles. Aucune réflexion sur la qualité de l'espace public interne ne semble y avoir été menée.



Carte des différents quartiers de Chaumontel

52

PNR Oise-Pays de France • Étude urbaine de Chaumontel • Phase 2 - 2011

À Clé Ouvert, B. Canard, Vue d'ici

Le village



Le village est dominé par des bâtiments anciens organisés de part et d'autre des deux rues d'origine. Il présente une densité urbaine forte caractéristique des villages anciens.



Les deux rues sont articulées par la place de l'église. L'ancien cimetière accolé à l'église accueille aujourd'hui le groupe scolaire. Cet espace a gardé son caractère « ouvert » et permet de prendre du recul sur le paysage urbain environnant.

Le faubourg industriel

Le lotissement de la villa de l'Ysieux

L'usine Agam-Branson est l'emblème de l'époque industrielle, elle s'expose le long de la route départementale. La maison des propriétaires de l'usine et les logements ouvriers complètent cet ensemble industriel.
À Clief Ouvert, B. Canard, Vue d'ici

Le quartier est extrêmement homogène : les pavillons, implantés au milieu de leurs jardins, ponctuent régulièrement les rues.

PMR Oise-Pays de France • Etude urbaine de Chaumontel • Phase 2 - 2011

Les environs d'Outreville et du château

Ce quartier jouxtant le village ancien est marqué par de grandes propriétés arborées : le domaine du château, le domaine d'Outreville et le domaine compris entre l'Ysieux et sa dérivation. La présence du végétal y est forte, elle prend le pas sur le bâti.

Les cotaux

Le relief entraîne une grande variété urbaine : les maisons, les rues s'adaptent à la pente de diverses manières. Des vues remarquables sur le grand paysage s'ouvrent ponctuellement.

Les Bûlles

Le quartier se caractérise par une urbanisation diffuse : cabanes et maisons sont dispersées dans grandes parcelles boisées.

Le quartier commercial le long de la route départementale 316

Les hôtels et les commerces profitent de la proximité de la route départementale. Ils ponctuent la traversée de Chaumontel.

Les Arcades

L'organisation des maisons crée une certaine compacité et permet une variété de traitement de l'espace public.

L'Orme de Glane

Ce lotissement entièrement privé et fermé n'établit aucune relation avec le tissu urbain environnant. Les proportions des bâtiments sont telles que l'opération s'intègre difficilement dans le tissu urbain alentour dominé par des constructions plus modestes.

Le bâti ancien (implanté à l'alignement ou en retrait) :

Le bâti ancien implanté à l'alignement forme un front bâti continu et structure la voie ; il est majoritairement situé dans les rues de la République, Vassord et du Tertre (partie basse). Le bâti ancien implanté en retrait complète la structure originelle, la continuité visuelle étant le plus souvent assurée par des annexes et/ou par des clôtures minérales.

Le bâti ancien se décline en plusieurs typologies et volumétries, d'une part les maisons de maître ou de bourg (constructions de type R + 1), et d'autre part les longères (emprise plus longue que large), longères qui pour certaines étaient à vocation d'habitation, d'autres à vocation agricole.

Le bâti ancien se compose de différents matériaux, même si la pierre calcaire reste largement prédominante.

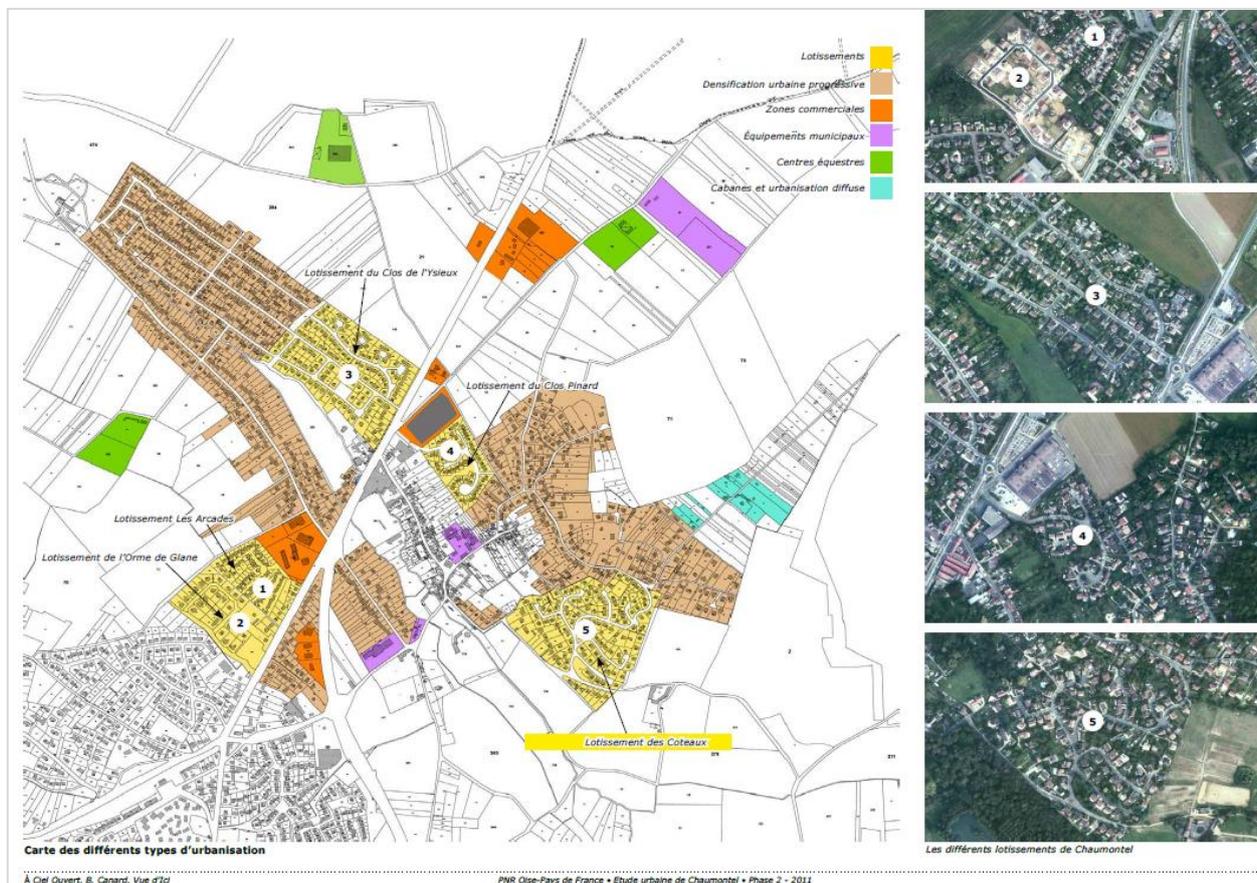
Les toitures sont quant à elles majoritairement de teinte brune constituées de petites tuiles ou de tuiles mécaniques. Elles sont le plus souvent à deux pans, mais des toits à quatre pans sont aussi observés.

Par ailleurs, les clôtures associées au bâti ancien en retrait sont généralement constituées de murs ou de murets en pierre.



Le bâti de type pavillonnaire :

Les constructions pavillonnaires ont étoffé l'urbanisation, soit par comblement de vides au sein de la trame ancienne, soit par des extensions linéaires le long des voies, soit par des opérations plus conséquentes de type « lotissements ».



Les constructions pavillonnaires existantes sur la commune reprennent les caractéristiques usuelles de ce type de bâti. Les constructions sont implantées le plus souvent au centre de leur parcelle, en retrait de plusieurs mètres de l'alignement, et généralement en retrait des deux limites séparatives. Cette implantation engendre un tissu urbain assez lâche, et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace.

Les constructions pavillonnaires présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités claires. Les toitures sont généralement composées de tuiles mécaniques de teinte brune. Différents types de lucarnes caractérisent les toitures des constructions : les ouvertures en toitures correspondent le plus souvent à des lucarnes à deux pans (lucarnes « à bâtière »), à des lucarnes à trois pans (lucarnes « à croupe » ou « à capucine »), ou à des châssis de toit basculant.

Les clôtures sur rue jouent également un rôle important dans la mesure où elles contribuent à l'aspect donné à la rue, et constituent par conséquent une composante du paysage bâti. Les clôtures et portails individuels sont diversifiés (variété de matériaux, de teinte, de hauteur,...). Une distinction est établie selon que les clôtures laissent entrevoir ou non les constructions ; la « transparence » des clôtures sur rue est ainsi très différente entre un mur plein haut, une haie végétale dense, ou une palissade surmontant un muret de soubassement.



↳ L'habitat individuel groupé :

Ce type de bâti correspond à du logement individuel, réparti en bande ou situé dans un même volume bâti. L'habitat individuel groupé constitue une typologie intermédiaire entre le bâti pavillonnaire et l'habitat collectif. L'implantation des constructions, accolées les unes aux autres (le plus souvent par le garage), y dessine un habitat « en bande ». L'opération d'habitat « Les Arcades » au sud de Chaumontel en direction de Luzarches en constitue la principale ; le lotissement de la rue de la Pièce Côme présente lui aussi partiellement une typologie d'habitat groupé.



↳ L'habitat collectif :

Le tissu urbain du bourg de Chaumontel dispose d'une offre en logements collectifs, pour l'essentiel composée de l'opération récemment réalisée en entrée sud de la commune. Les constructions réalisées présentent une architecture relativement travaillée (décrochages de façades et de toitures, toiture « à la Mansart », alternance de tuiles et d'ardoises,...).



Le bâti à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt :

Les bâtiments à usage d'activités sont observés dans les différents secteurs à vocation d'activités identifiés sur la commune ; ils se caractérisent par de grands volumes et par l'utilisation de bardages de teintes diverses.



Le site occupé par « Védiaud Publicité » (ancienne usine « Agam Branson ») est constitué de bâtiments caractéristiques de l'architecture industrielle (toiture en sheds) ; ce site joue un rôle important dans l'image de la commune compte tenu de son positionnement (repère fort le long de la RD 316 : élément indissociable de l'image de Chaumontel).



Le « village Morantin », de conception récente, présente des façades soignées qui facilitent son insertion dans le paysage.



Le bâti à usage d'activités commerciales et de services :

Implantés en rez-de-chaussée de constructions anciennes, les quelques commerces de centre-bourg sont identifiables par leurs vitrines et enseignes.



Les commerces et services réalisés dernièrement en rez-de-chaussée de l'opération située en entrée sud renvoient une image valorisante.



Par ailleurs, la zone hôtelière et commerciale voisine du rond-point de la rue de Paris est constituée de bâtiments à l'aspect spécifiquement dédié à cette vocation.

↳ Le bâti à usage agricole / centres équestres :

Le bâti à usage agricole est peu représenté sur la commune ; il est composé de l'ancien corps de ferme (bâiments en pierre) situé en cœur de bourg place Cyprien Rétoré (place de l'Eglise).



Pour le reste, le bâti assimilé à du bâti agricole correspond aux trois activités équestres réparties sur le territoire communal. Les constructions y correspondent le plus souvent à des hangars (structure métallique et toit de tôles), souvent fermés par des bardages.



↳ Les bâtiments publics :

Les bâtiments publics de la commune, sont pour la plupart aménagés dans des bâtiments d'après-guerre dont l'architecture « contemporaine » est propre aux besoins des équipements (mairie, groupe scolaire, salle polyvalente,...).



1 - 2 - 11 - Evolution de l'urbanisation et consommation de l'espace

↳ Développement urbain :

Une synthèse du développement urbain sur la commune permet de retracer les étapes de l'urbanisation. Les principales phases du développement communal ont été mises en évidence dans le chapitre précédent sur la trame bâtie.

Il est rappelé que la trame bâtie en 1945 correspondait aux entités originelles de la commune (secteurs de constructions anciennes précédemment évoqués). La configuration du village reposait principalement sur la rue de la République, la rue Vassord et la rue du Tertre.

Dans les décennies 1960 et 1970, le bourg de Chaumontel a connu d'importants développements linéaires, d'une part dans la partie ouest de la commune (route de Baillon, rue de Bertinval, rue des Bonnets), et d'autre part dans sa partie Est (rue de la Genestraye, rue de la Charbonnière...), auxquelles se sont ajoutées la route de Paris et la rue de Verdun.

Dans les décennies 1980 et 1990, les opérations nouvelles, en particulier sous forme de « lotissements », ont poursuivi le développement de l'espace aggloméré et ont largement contribué à l'étalement urbain. Dans la partie ouest, l'urbanisation a comblé l'espace entre la RD 316 et la limite communale ouest (rue Henri Dunant, rue de la Ferme,...), tandis que dans la partie Est l'urbanisation a continué sa progression sur le coteau (rue des Coteaux et impasses adjacentes,...).

Dans la période plus récente (décennies 2000-2010), les constructions nouvelles ont étoffé la partie agglomérée, sans étalement urbain. C'est ainsi que le lotissement « privé » de la rue de l'Orme, les constructions du chemin de Senlis, et plus récemment l'opération de « l'allée de la Poire Bezy de Chaumontel », ont permis une densification urbaine.

Les documents ci-dessous, issus de l'étude urbaine spécifique à Chaumontel réalisée par le cabinet « A Ciel Ouvert » pour le PNR Oise - Pays de France, illustrent ces propos :

Les grandes étapes d'évolution des implantations bâties de Chaumontel



Bâti existant avant 1880 environ.



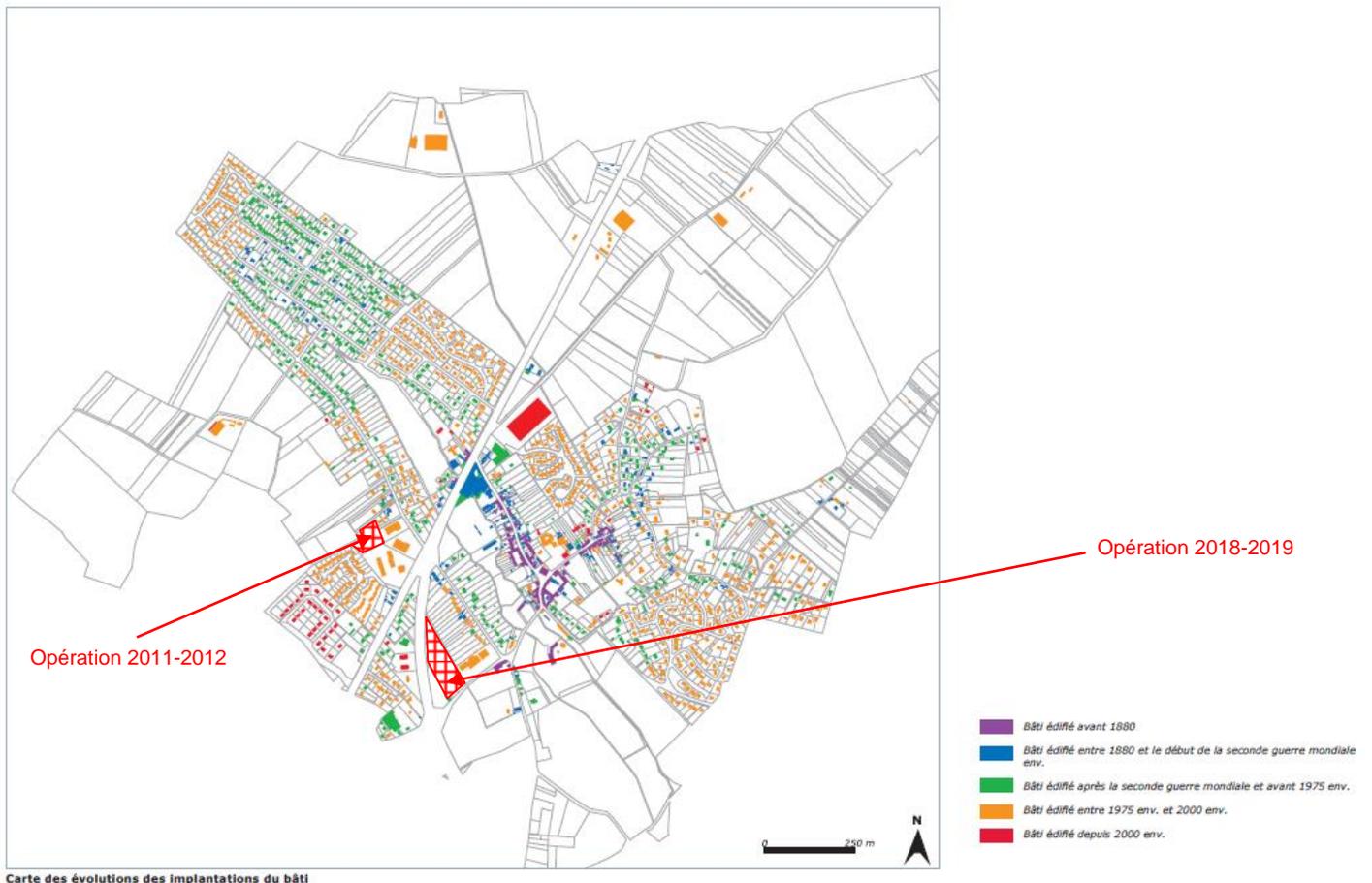
Bâti existant avant la première guerre mondiale.



Bâti existant en 1975 environ.



Bâti actuel.

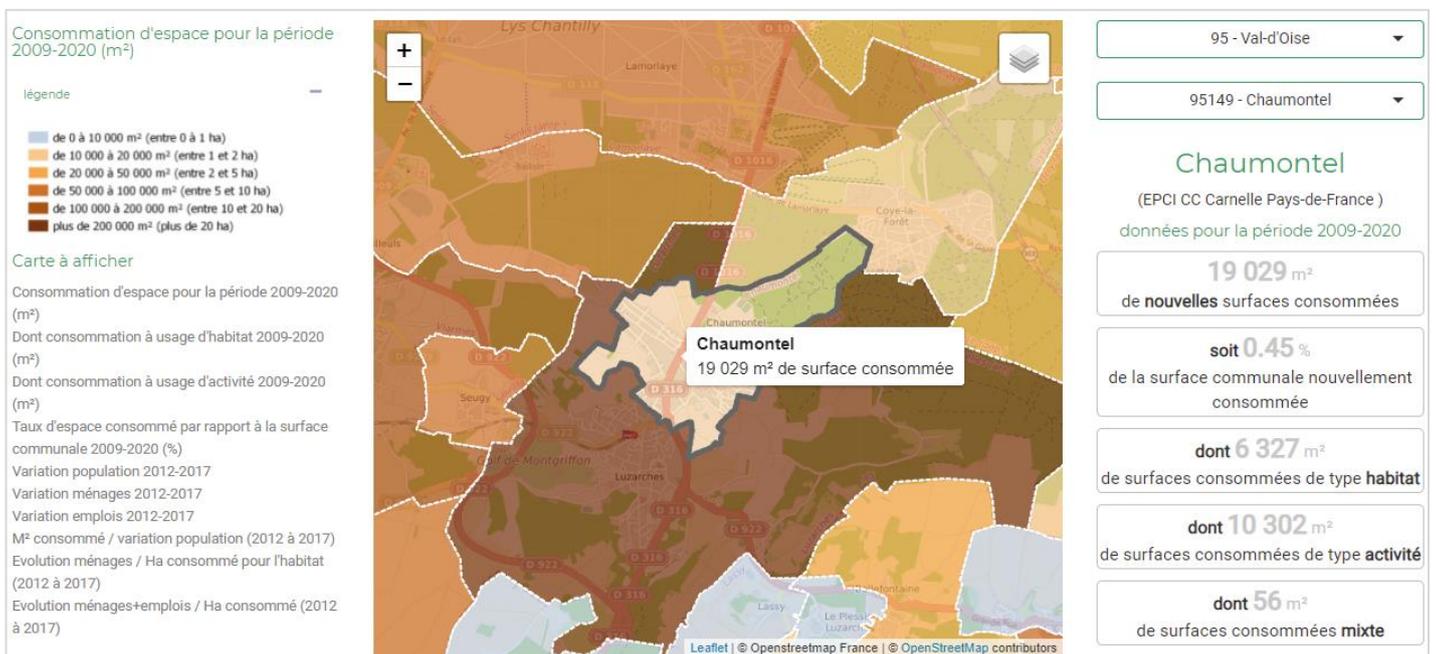


A. Ciel Ouvert, B. Canard, Vue d'été

PWR Oise-Pays de France • Etude urbaine de Chaumontel • Phase 2 - 2014

↳ Consommation d'espace :

Un document extrait du « Portail de l'artificialisation des sols » renseigne les données sur la consommation d'espace dans les dix dernières années (période 2009-2019). Il apparaît que la surface considérée comme nouvellement artificialisée sur la commune, dans cette période, y est de 19 029 m² (soit 1 ha 90) :

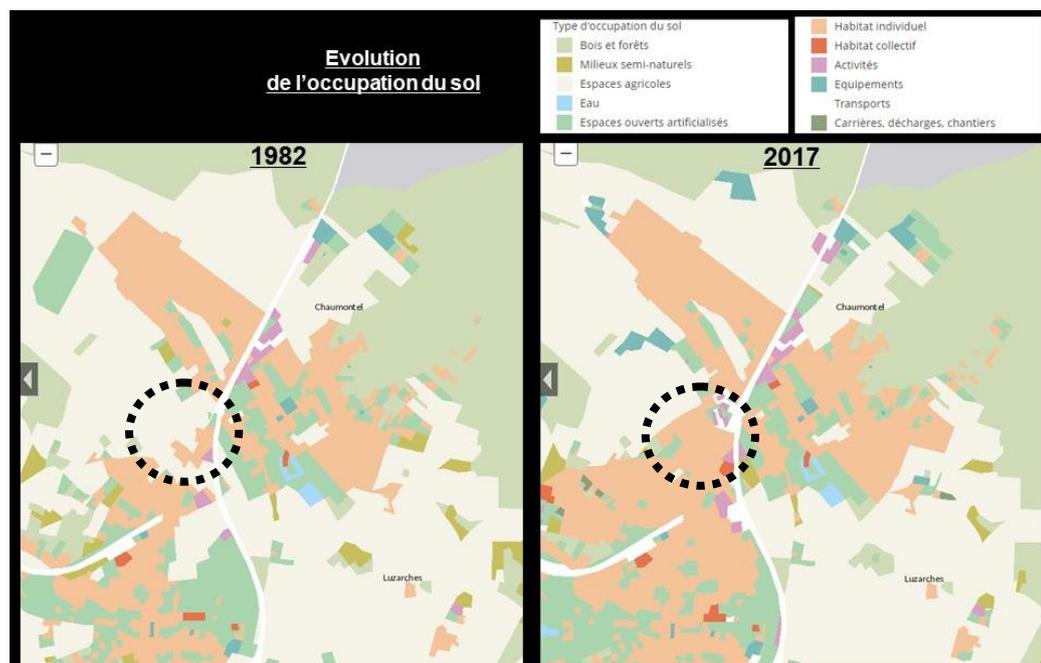


L'examen de la consommation d'espace dans les principales opérations réalisées sur la commune dans les dix dernières années se décompose, pour l'essentiel, comme suit :

Opération	Localisation	Superficie consommée	Type d'espace consommé	Programme de construction	Densité moyenne
Chemin de Senlis (2011-2012)	Au sein de l'espace aggloméré	± 0 ha 63	Herbages	8 logements en habitat individuel	± 13 logements / ha
Allée de la Poire Bezy de Chaumontel (2018-2019)	Au sein de l'espace aggloméré	± 1 ha 00	Herbages	67 logements en habitat collectif + rez-de-chaussée commerciaux	± 67 logements / ha



Sur une temporalité plus longue, l'historique de la consommation d'espace – issu du Mode d'Occupation du Sol (MOS) établi par l'Institut Paris Région – montre que l'urbanisation sur la commune s'est principalement étoffée entre les noyaux de Chaumontel et de Luzarches (rue de Paris, rue de l'Orme,...).



1 - 2 - 12 - Qualité urbaine

↳ Trame végétale intra-urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ils déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

Différents types d'éléments végétaux peuvent composer la trame verte de la partie agglomérée : boisements, bosquets, arbres isolés, pelouses et herbages, espaces publics, jardins familiaux, jardins privés.

STRUCTURES VÉGÉTALES ET TISSU BÂTI

À Chaumontel, la végétation est très présente et entretient des relations variées avec le tissu bâti. D'une part, la végétation des jardins est plus ou moins perceptible en fonction de la forme urbaine de chaque quartier. D'autre part, plusieurs « poches » végétales de différentes natures sont insérées dans le tissu bâti.

Des rapports variés entre habitat et végétation, induits par la typologie urbaine

Le tissu bâti de Chaumontel est principalement constitué de secteurs d'habitations. La forme urbaine de ces espaces habités (taille, forme et répartition des parcelles, implantation de la maison sur la parcelle) induit un rapport entre l'habitat et le jardin spécifique.

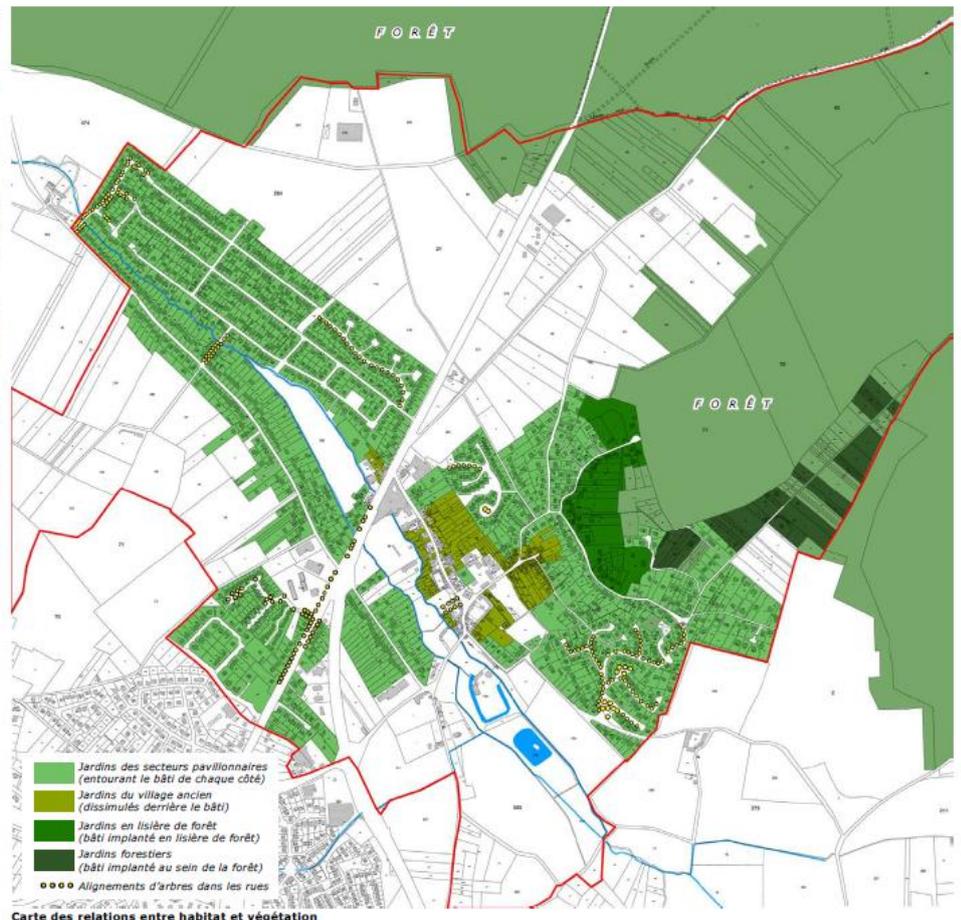
Les quartiers pavillonnaires occupent la plus grande surface de l'entité urbaine de Chaumontel. Les maisons individuelles, généralement construites au milieu de leur parcelle, sont donc entourées par leurs jardins d'agrément qui nappent fond de vallée et coteaux. Depuis la rue, la présence du végétal est donc forte. Le jardin a pour fonction de créer un écran protecteur autour des maisons afin de garantir l'intimité des habitants. Il a aussi parfois pour rôle de mettre en scène la façade de la maison, de créer un décor visible depuis la rue.

L'organisation du village ancien est radicalement différente : les maisons sont alignées sur la rue, parfois accolées ou reliées par des murs. Elles occultent complètement les jardins situés derrière elles, à l'abri des regards. Le végétal est donc quasiment absent du paysage urbain dans les rues du village ancien (rue de la République et rue du Tertre). Seul le parking menant au monument aux Morts est planté de quelques arbres. Une grande minéralité caractérise donc ce quartier.

En haut des coteaux, les maisons sont implantées le long de la lisière de la forêt de Coye. Les parcelles sont plus vastes, bâties dans leur partie basse et boisées dans leur partie haute.

Sur la crête de l'éperon des Côtes d'Orléans, le quartier des Brûlis se caractérise par des cabanes et des maisons implantées au sein même de la forêt. Souvent difficilement visibles depuis le chemin d'accès, les constructions se perdent au milieu de parcelles particulièrement grandes, se fondant parmi les arbres.

Les différents quartiers pavillonnaires sont ponctuellement plantés d'arbres, notamment dans les lotissements de l'Ysieux et des coteaux. Les résineux y sont souvent légions, dans un contexte paysager plutôt dominé par les feuillus.



32

PNR Oise-Pays de France • Étude urbaine de Chaumontel • Phase 2 - 2011

À Ciel Ouvert, B. Canard, Vue d'ici

Parmi les éléments les plus notables composant la trame végétale hors espaces publics (au sein de propriétés privées) sont plus particulièrement relevés le parc du château de Chaumontel, le parc de la « colonie de Saint-Ouen », ou le parc de la « villa Helena », respectivement illustrées ci-dessous.



Des pièces végétales singulières insérées dans le tissu urbain

Au sein de l'ensemble des Jardins des quartiers pavillonnaires qui recouvrent une partie conséquente de la commune, plusieurs «poches» végétales se distinguent par leur taille et leur nature radicalement différente.

Deux grandes prairies, à l'origine situées en limites de village, se trouvent aujourd'hui complètement cernées par l'urbanisation. La «prairie de l'Ysieux» (1) s'étend entre l'Ysieux et sa dérivation, en aval de la route départementale 316. Les cours d'eau créent une limite franche entre l'espace ouvert et le tissu bâti. La «prairie de la Fontaine» (2) correspond à une zone humide et en pente dans laquelle se trouve la fontaine au Lion. Par leurs dimensions généreuses, ces deux prairies génèrent des ouvertures appréciables dans un espace urbain globalement cloisonné par les espaces privés. Elles sont accessibles par des passages peu perceptibles, principalement connus des habitants.

Deux parcs occupent de larges emprises dans le fond de vallée. Leurs dimensions varient en fonction de l'importance du bâtiment auquel ils sont rattachés : le bâtiment dit «de la colonie de Saint-Ouen» et le château. Le parc «de la colonie de Saint-Ouen» (3) jouxte l'usine Agam-Branson. Depuis la route départementale, il se présente sous la forme d'une entité boisée surmontant un mur de clôture. Depuis la rue de la République, il est très peu perceptible. Le parc du château (4), beaucoup plus vaste, comprend une partie majoritairement boisée au contact de l'urbanisation et s'ouvre sur des prairies vers le sud-est. Il se détache dans l'espace urbain par l'importance de sa masse boisée et par les arbres remarquables qui émergent des murs d'enceinte du domaine.

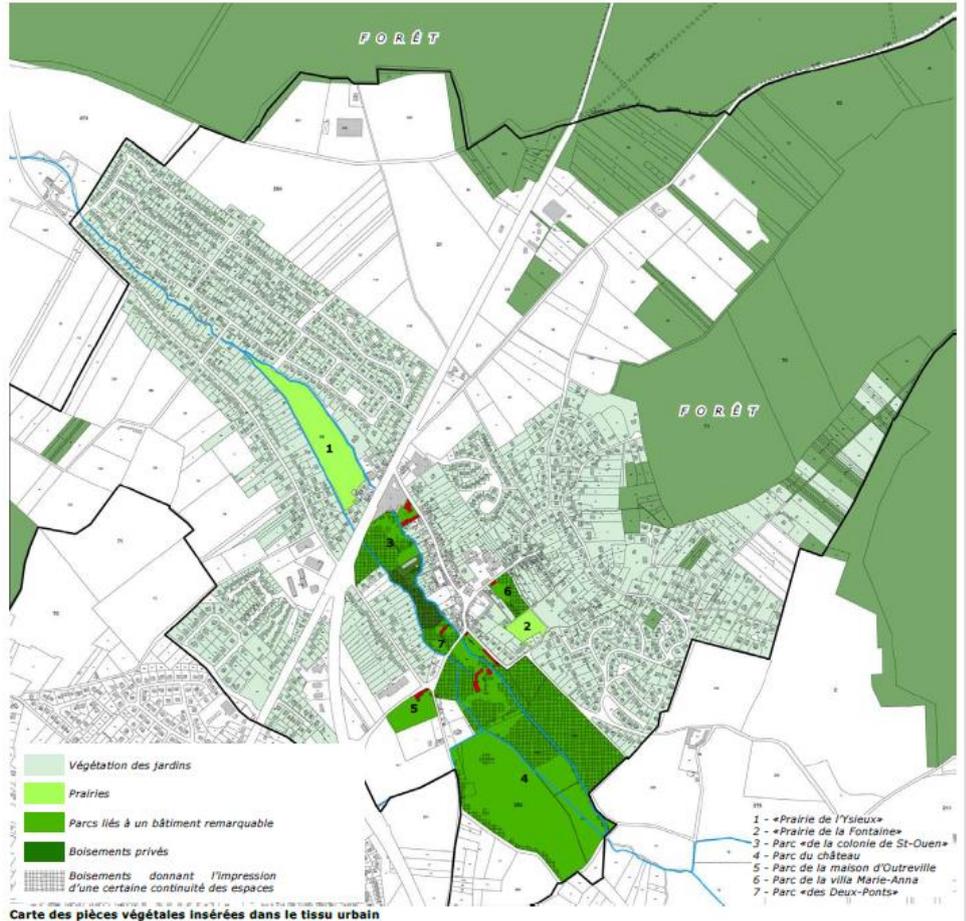
Le parc de la maison d'Outreville (5) présente également une couverture arborée importante. Un parc aux dimensions très réduites correspond au domaine d'une ancienne maison bourgeoise dénommée «villa Marie-Anna» (6). Situé sur le coteau, il est clos de murs et quasiment imperceptible depuis la rue.

Un cinquième parc de taille équivalente (7) occupe un domaine compris entre l'Ysieux et sa dérivation et donne sur la rue André Vassord.

Un dernier espace, peu accessible et boisé, occupe l'interstice entre l'Ysieux et sa dérivation, intercalé entre le parc du château et le parc du bâtiment de la colonie de Saint-Ouen. Ces trois ensembles créent un couloir boisé continu qui traverse le tissu urbain.



Une bande boisée d'une largeur importante suit le réseau hydrographique et pénètre dans l'entité urbaine de Chaumontel.



36

PNR Oise-Pays de France • Étude urbaine de Chaumontel • Phase 2 - 2011

À Ciel Ouvert, B. Canard, Vue d'ici

↳ Espaces publics

L'implantation du bourg de Chaumontel dans le fond de la vallée de l'Ysieux, de part et d'autre de la rivière, rend la présence du cours d'eau indissociable de la perception de la commune. Cependant, la rivière et la trame végétale qui l'accompagne sont très souvent dissimulées au sein d'une trame bâtie qui n'a laissé que très peu d'ouvertures visuelles vers cette coulée verte.

La Commune, qui est déjà propriétaire de « l'île d'Ysieux » entre la route de Baillon et la rue de l'Ysieux, a entrepris sa mise en valeur par la plantation d'un verger (pommiers). La Commune souhaiterait à terme poursuivre la mise en valeur de ce fond de vallée, à l'approche du cœur de bourg, en contrebas de la rue de la République.



En outre, certains espaces publics font l'objet d'un traitement végétal et concourent en cela à la trame verte intra-urbaine ; c'est le cas notamment du parking du Monument aux Morts qui se situe du reste dans le prolongement visuel de la coulée verte de la vallée de l'Ysieux que la Commune entend valoriser.



Par ailleurs, le réaménagement récent du chemin de Coye constitue un exemple de traitement qualitatif ayant permis de revaloriser l'image urbaine de tout un secteur grâce à un meilleur partage de l'espace public, un embellissement de l'emprise, et un usage plus lisible et mieux sécurisé (balisage du chemin piétonnier,...). L'aménagement de cette voie douce entre le cimetière et le stade s'inscrit plus largement dans le schéma des voies cyclables élaboré par la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France, en concertation avec le PNR.



De plus, parmi les aménagements qui participent à la valorisation de la qualité urbaine et du cadre de vie, celui de l'entrée sud de Chaumontel – désormais complété par la création d'une nouvelle place du Marché (pour l'accueil de commerçants ambulants et de manifestations communales) – est notable.



Par ailleurs, la requalification de la RD 316 dans la traversée de Chaumontel constitue le projet majeur des toutes prochaines années en matière de qualité urbaine. L'objectif principal vise à traiter cette traversée en véritable « boulevard urbain », et non plus en axe routier comme c'est le cas aujourd'hui. L'étude de requalification a été conduite par le PNR, avec l'appui des cabinets « A Ciel Ouvert » et « Setu ». La phase d'étude et de programmation est menée, la mise en œuvre des travaux d'aménagement est attendue pour 2023-2024, avec une priorité donnée à la section urbaine de la traversée de Chaumontel, puis en dernière phase la section nord de la RD 316 jusqu'à l'entrée de Lamorlaye.



Le projet de requalification prévoit ainsi un meilleur partage de l'espace public (redistribution de l'emprise routière) avec suppression de l'accotement central et élargissement des trottoirs, aménagement d'une piste cyclable de part et d'autre de la voie, paysagement, reprise des traitements de chaussée et du mobilier urbain,...

1 - 2 - 13 - Dynamique urbaine et mobilité

Les équipements publics existants sur la commune et les activités économiques implantées constituent des pôles d'attractivité. Ces principaux éléments structurants, générateurs de flux, composent la dynamique communale ; ils sont exposés dans les chapitres 1.1.4. et 1.1.5. du présent rapport.

Il ressort de l'analyse des principaux équipements et services que le bourg de Chaumontel présente une centralité à hauteur de la place Cyprien Réthoré avec l'église en point central autour de laquelle se trouvent le groupe scolaire, quelques commerces ainsi que du stationnement.

Sur le plan économique, l'essentiel des activités sont implantées à l'approche de la RD 316 qui constitue l'artère principale de la dynamique communale, et qui est très souvent inévitable dans les déplacements au sein de la commune.

Plus globalement, la commune est située à mi-chemin des bassins de vie et aires de chalandise de la région francilienne au sud et de Senlis-Chantilly au nord.

↳ **Déplacements et accessibilité routière**

La desserte routière de Chaumontel est principalement assurée par la RD 316 qui relie Chantilly - Creil (RD 1016 dans l'Oise) à la région parisienne (via Sarcelles). D'après un comptage effectué en 2015 au sud de Luzarches, la RD 316 supportait un trafic de 25 297 véhicules/jour, dont 4 % de poids lourds.

La RD 922 (rue d'Oradour-sur-Glane vers Luzarches) complète la desserte routière, tout comme les voies communales reliant Chaumontel aux territoires voisins.

↳ **Migrations domicile-travail**

Migrations alternantes

En 2019, 92 % des actifs résidant à Chaumontel (soit 1 363 actifs) travaillaient en dehors de la commune.

Lieu de travail	Actifs résidant à Chaumontel	Part
Chaumontel	119	8 %
Autres communes	1 363	92 %

Source : Recensement Général de Population 2019, INSEE.

Parmi les actifs résidant à Chaumontel et n'y travaillant pas, une part importante exerce leur activité professionnelle en région parisienne.

Par ailleurs, sur les 438 emplois qui étaient fournis sur la commune en 2019, 319 (soit 72,8 %) étaient exercés par des actifs ne résidant pas sur la commune.

Moyen de transport utilisé par les actifs ayant un emploi

	Ensemble des actifs ayant un emploi	Part
Pas de transport	28	1,9 %
Marche à pied	25	1,7 %
Vélo	3	0,2 %
Deux-roues motorisé	16	1,1 %
Voiture, camion,...	1 202	81,1 %
Transports en commun	208	14 %
Ensemble	1 482	

Source : Recensement Général de Population 2019, INSEE.

La part modale de la voiture particulière est très largement majoritaire dans les migrations pendulaires (déplacements domicile-travail) ; la part modale des transports en commun reste faible, les gares de Luzarches et d'Orry-la-Ville étant les plus fréquentées.

↳ Transports collectifs

La commune n'est pas desservie par un réseau de transports urbains.

S'agissant des lignes interurbaines gérées par la Région Ile-de-France, la commune est desservie par la ligne n°12 Chaumontel / Gare RER de Goussainville et par ligne n°100 Persan Gare SNCF / Roissy Pôle Gare RER.

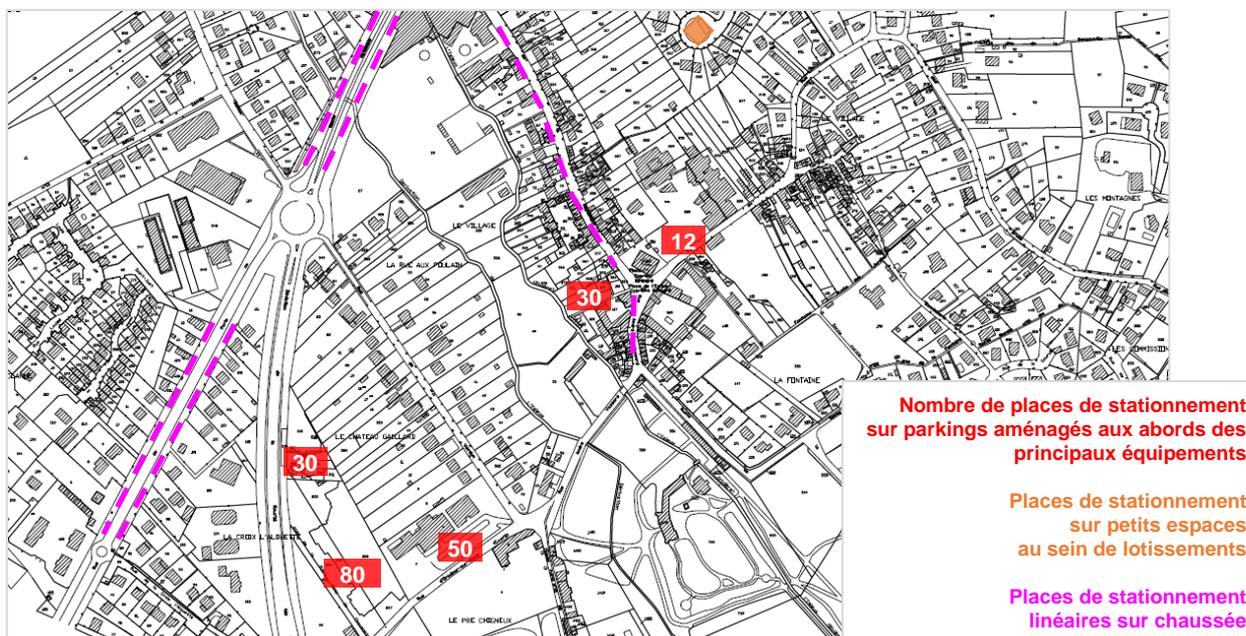
Des lignes de transport scolaire s'ajoutent par ailleurs à cette desserte, il s'agit des lignes 12.1 et 50 qui desservent respectivement le Lycée Gérard de Nerval de Luzarches et l'Institution Saint-Dominique de Mortefontaine.

Concernant l'offre ferroviaire, les gares les plus proches de Chaumontel sont celles de Luzarches qui est desservie par la ligne H du Transilien (ligne Luzarches / Paris-Nord) et celle d'Orry-la-Ville qui est desservie par la ligne D du Transilien (ligne Creil / Paris-Nord).

↳ Stationnement

L'offre de stationnement sur la commune est principalement constituée par les parkings situés aux abords des principaux équipements et espaces publics :

- environ 50 places rue d'Oradour-sur-Glane devant les deux salles municipales à proximité de la mairie,
- environ 12 places rue du Tertre à proximité du groupe scolaire,
- environ 30 places à proximité de l'église à hauteur de la place Cyprien Réthoré (parking du Monument aux Morts),
- environ 80 places allée de la Poire De Bezy sur la nouvelle place du Marché, auxquelles s'ajoutent environ 30 places au niveau du pôle médical,
- environ 20 places aux abords du cimetière et de l'aire de jeux le long du chemin de Coye et environ 25 places devant le stade municipal à l'extrémité du chemin de Coye.



Pour le reste, des places de stationnements sur chaussée complètent l'offre, elles se situent pour la plupart rue de la République, rue André Vassord et route de Paris. Les secteurs résidentiels situés dans la partie ouest de la commune comptent également une offre conséquente de stationnement sur chaussée, en particulier route de Baillon, rue de l'Ysieux, rue de Bertinval et rue des Bonnets.

A cette offre de stationnement s'ajoutent de petits parkings situés au sein des lotissements, notamment à l'extrémité d'impasses comme c'est le cas rue de la Pièce Côme.

La commune compte plusieurs places spécifiquement dédiées aux personnes à mobilité réduite (places matérialisées avec signalétique).

Par ailleurs, la commune compte quelques bornes de recharge dédiées aux véhicules hybrides ou électriques, en particulier sur la nouvelle place du Marché, ainsi que des installations spécifiques pour les vélos (mairie et groupe scolaire notamment).

Enfin, la commune ne compte pas d'emplacements affectés au covoiturage.

↳ Chemins de randonnée

Le territoire communal est traversé à son extrémité nord par un chemin de Grande Randonnée (GR 655), dont le tracé figure sur l'extrait de carte IGN repris au chapitre 1.2.2. du présent rapport.

La commune est aussi traversée par deux chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ; l'un emprunte la route de Baillon puis rejoint le Bois de la Noue via le centre équestre, l'autre tangente la limite sud du territoire communal à l'approche du « Moulin de Luzarches ».

Par ailleurs, dans le cadre du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables, un aménagement est projeté sur la RD 316, projet dont la mise en œuvre est programmée en 2023-2024 à l'occasion de la requalification complète de la traversée de Chaumontel.

En outre, s'agissant du Plan Départemental de Randonnée Equestre, Chaumontel est concernée par l'itinéraire « A cheval d'abbaye en abbaye » entre Royaumont et Luzarches via l'abbaye d'Hérivaux.

Itinéraire Val d'Oise - Plan Départemental de Randonnée Equestre - CDEVO
Edité le 23/12/21

A CHEVAL D'ABBAYE EN ABBAYE PNR OISE PAYS-DE-FRANCE

Royaumont – Luzarches

Partez en randonnée pour découvrir les trésors historiques qui nous entourent. De l'Abbaye de Royaumont à l'Abbaye d'Hérivaux, voyagez au rythme de votre cheval lors de cette petite expédition.

- Départ / arrivée : Abbaye de Royaumont 95270 Asnières-sur-Oise
- Parking voiture et ligne d'attache à l'entrée
- Tenue : Casque, pantalon, chaussures sans talon (voir avec le club)
- Allure : Au pas avec zones de trot et de galop
- Communes traversées : Asnières-sur-Oise 95270, Coye-la-Forêt 60180, Luzarches 95270, Chaumontel 95270

3 heures
26 km
Niveau (G4 – G7)
Sens de circulation du circuit

Circuit encadré par un ATE

Carte IGN n° 2412 OT 1/250000
Abbaye de Royaumont

1 - 2 - 14 - Contraintes et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes et des servitudes d'utilité publique qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de l'agglomération et sur son développement projeté.

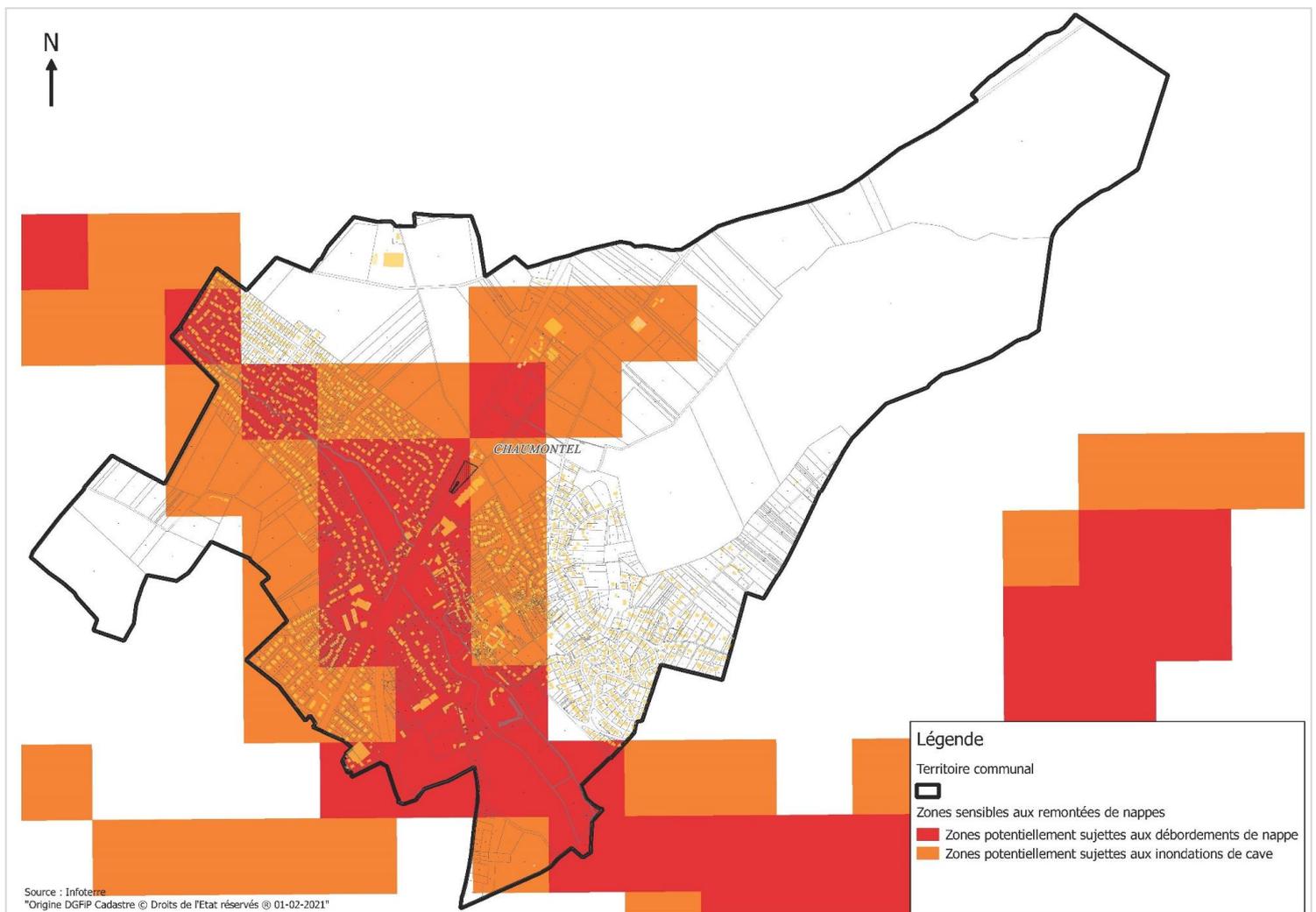
Deux types de contraintes apparaissent : les contraintes naturelles, qui résultent du relief ou de la végétation, et les contraintes artificielles nées de la main de l'homme.

↳ Les contraintes naturelles

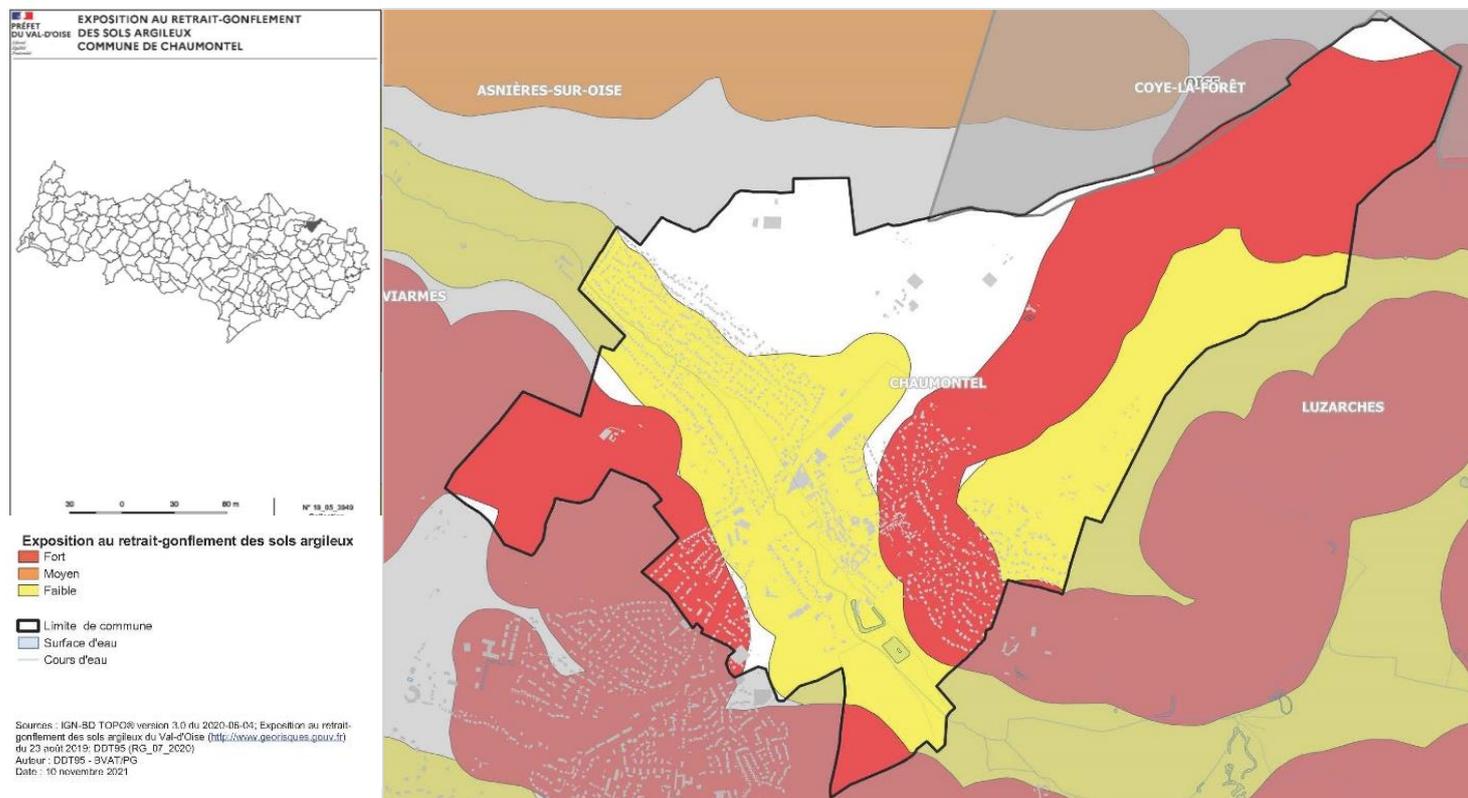
Les reconnaissances environnementales qui concernent le territoire communal ont été présentées précédemment (voir chapitre 1.2.5. sur les milieux naturels).

De plus, la connaissance des risques sur le territoire est complétée par des données relatives aux :

- remontées de nappe : aléa fort dans le fond de la vallée de l'Ysieux ; des mesures constructives sont attendues en conséquence (interdiction de sous-sols).



- retrait-gonflement des sols argileux : aléa de niveau fort en partie sud de Chaumontel à l'approche de Luzarches (rue de l'Orme et haut de la rue de Paris), ainsi que sur le coteau de Chaumontel (rues de la Genestraye, de la Charbonnière, des Brûlis, des Coteaux), aléa fort qui implique des mesures constructives particulières à annexer au règlement du PLU ; aléa de niveau faible sur le reste de la commune (vallée de l'Ysieux).



Par ailleurs, la commune a fait l'objet de 6 arrêtés de catastrophe naturelle, dont la caractérisation et la périodicité sont visées ci-après (source : Géorisques) :

Indépendamment de l'arrêté de 1999 qui a correspondu à la tempête nationale, les autres événements observés étaient principalement relatifs à des inondations de caves (dans la partie basse de la rue de l'Ysieux et rue de Verdun).

Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
95PREF19990669	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 5

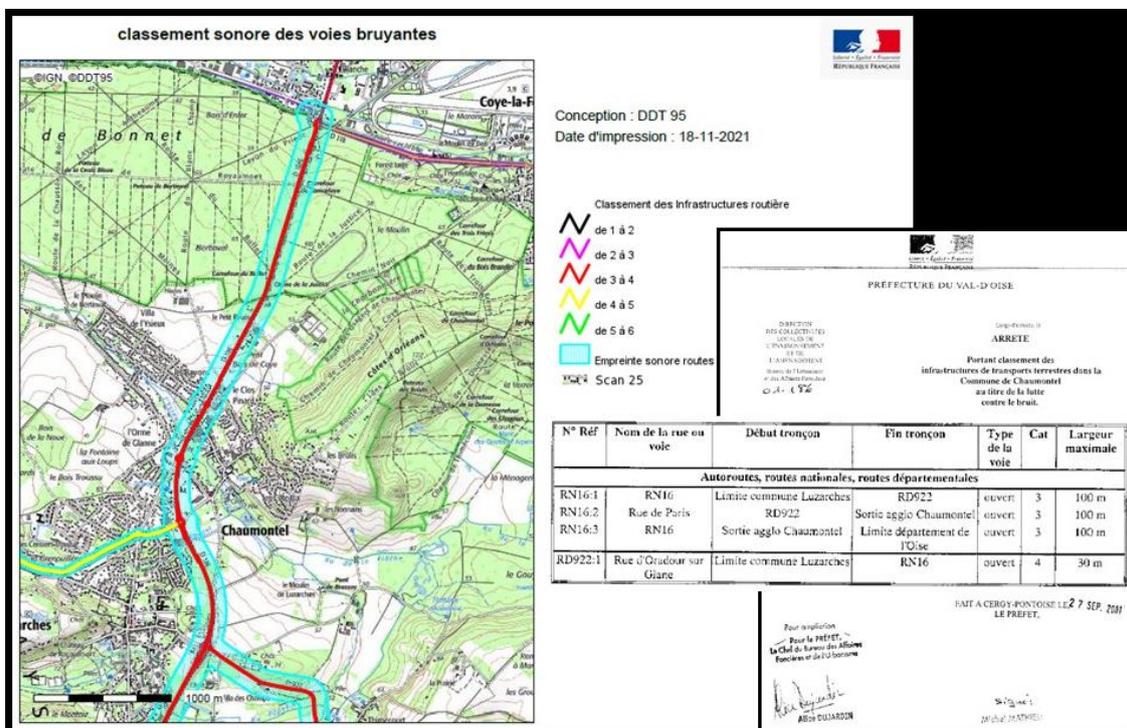
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
95PREF20180016	15/01/2018	05/02/2018	09/03/2018	10/03/2018
95PREF20160004	28/05/2016	28/05/2016	15/06/2016	16/06/2016
95PREF20000178	02/07/2000	02/07/2000	25/10/2000	15/11/2000
95PREF19920039	31/05/1992	01/06/1992	21/08/1992	23/08/1992
95PREF19870010	24/08/1987	25/08/1987	03/11/1987	11/11/1987

Source GÉORISQUES

En outre, il est rappelé que le territoire est concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé par arrêté du 07 décembre 2015 (période d'application 2016-2021), document qui vise à réduire les conséquences négatives associées aux inondations. Toutefois, Chaumontel ne figure pas dans un « Territoire à Risque Important d'Inondation » (TRI), étant précisé que les « TRI » correspondent aux zones dans lesquelles les enjeux, notamment humains et économiques, potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants.

↳ Les contraintes artificielles

Parmi les infrastructures routières qui traversent le territoire communal, certaines font l'objet d'un classement au bruit au titre de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 relatif aux nuisances acoustiques des transports terrestres (prescriptions d'isolement acoustique lors des demandes de permis de construire). Sont concernées la RD 316 (rue de Paris) sur tout le territoire communal sur une largeur de 100 m, et la RD 922 (rue d'Oradour-sur-Glane) sur une largeur de 30 m. Une cartographie est présentée en annexe n°9 du dossier de PLU.



Par ailleurs, la commune compte un établissement recensé comme installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- l'établissement « *Grimonprez Production Gears* » (anciennement « *Manoir Engrenages* »), situé rue d'Oradour-sur-Glane en limite de Luzarches, entreprise de fabrication d'engrenages et d'organes mécaniques de transmission ; il s'agit d'une ICPE soumise au régime d'autorisation, au statut non Seveso ; la dernière inspection date du 21/01/2022.

Nom de l'établissement	Adresse	Commune	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Date de dernière inspection
GRIMONPREZ PRODUCTION GEARS SAS	RUE D ORADOUR SUR GLANE	95270 CHAUMONTEL	Autorisation	Non Seveso	21/01/2022

GÉORISQUES
L'application risques du ministère

S'agissant des « sites et sols pollués », la base de données BASOL n'en recense pas sur le territoire de Chaumontel.

La commune n'est pas davantage concernée par un « Secteur d'Information sur les Sols » (SIS), secteurs où l'Etat a connaissance d'une pollution des sols justifiant, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la santé et l'environnement. La démarche « SIS » poursuit ainsi un double objectif visant à améliorer l'information du public, et à garantir l'absence de risque sanitaire et environnemental.

En outre, la base de données BASIAS, qui constitue un inventaire historique des sites industriels et activités de service (recensement des sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement), répertorie 6 sites sur la commune ; ces éléments ne sont donnés qu'à titre d'information (pas d'incidences réglementaires). La carte et la liste des sites sont reprises ci-après :

N° Identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale
SSP3901491 🔗	IDF9503569	SCI du Pontcel, RIBAUT, SA Engrenages		rue Oradour sur Glane d'	95270 CHAUMONTEL
SSP3901492 🔗	IDF9503570	A.G.A.M. Branson, Sté		9 rue Paris de	95270 CHAUMONTEL
SSP3901493 🔗	IDF9503571	TOTAL, Sté Cie Française de raffinage	Station service	Route nationale 16, sens Paris-Province	95270 CHAUMONTEL
SSP3901494 🔗	IDF9503572	TOTAL, Sté Cie Française de raffinage	Station service	16 Route nationale 16, Lieu dit La Gènestraye	95270 CHAUMONTEL
SSP3901495 🔗	IDF9503573	Manover, Sté	Objets en plastiques	rue Oradour sur Glane d'	95270 CHAUMONTEL
SSP3901496 🔗	IDF9503574	TOTAL, Sté Cie Française de raffinage	Station service (Relais du Bois Bonnet)	Route nationale 16 - Relais du Bois Bonnet	95270 CHAUMONTEL



Par ailleurs, le territoire communal n'est pas concerné par un arrêté préfectoral définissant des zones de sensibilité archéologique à l'intérieur desquelles des projets peuvent être soumis à des prescriptions spéciales (selon leur localisation et l'emprise des aménagements projetés)

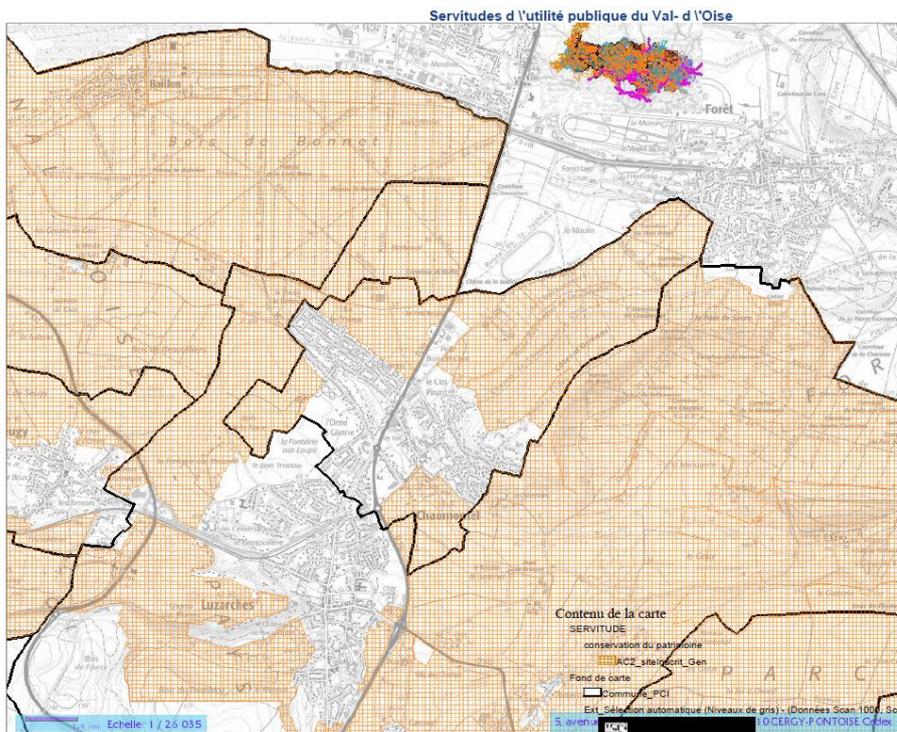
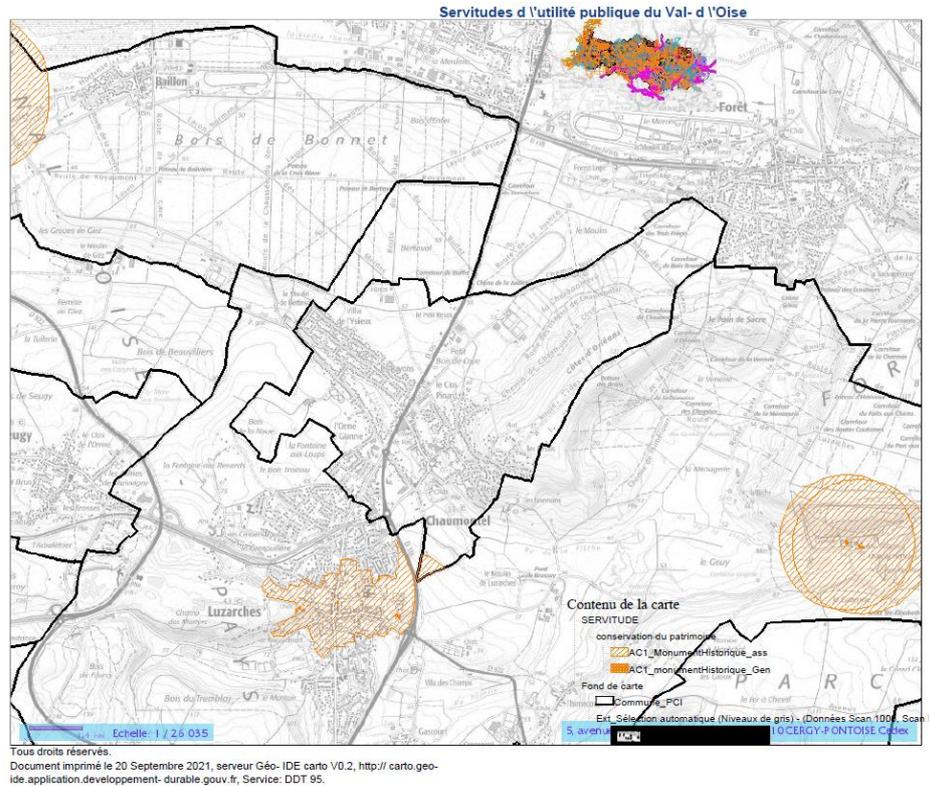
↪ Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété ; elles sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

La commune est assujettie à :

- servitudes « AC1 » relatives aux monuments historiques (périmètre de 500 m, avis ABF) :

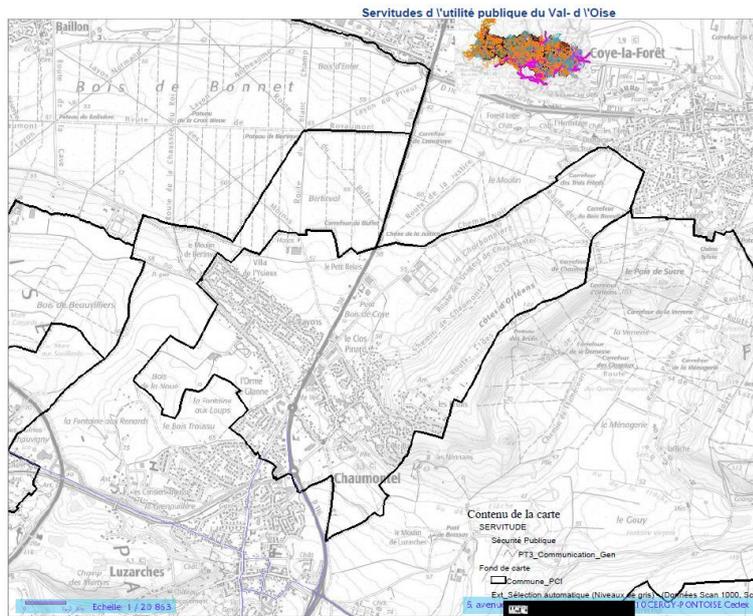
église de Luzarches classée MH par arrêté du 13/07/1912, périmètre de 500 m qui empiète quelque peu sur le territoire de Chaumontel à son extrémité sud.



- servitudes « AC2 » relatives aux sites classés :

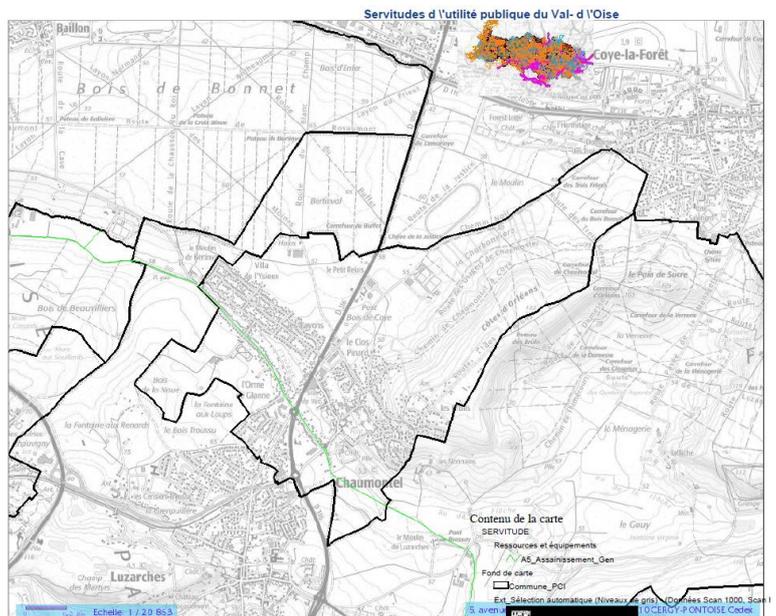
« Domaine de Chantilly » classé par arrêté du 28/12/1960 dont le périmètre ceinture Chaumontel dans sa partie nord

+ « Vallée de l'Ysieux et de la Thève » classé par décret du 29/03/2002 dont le périmètre ceinture Chaumontel dans ses parties ouest et est.

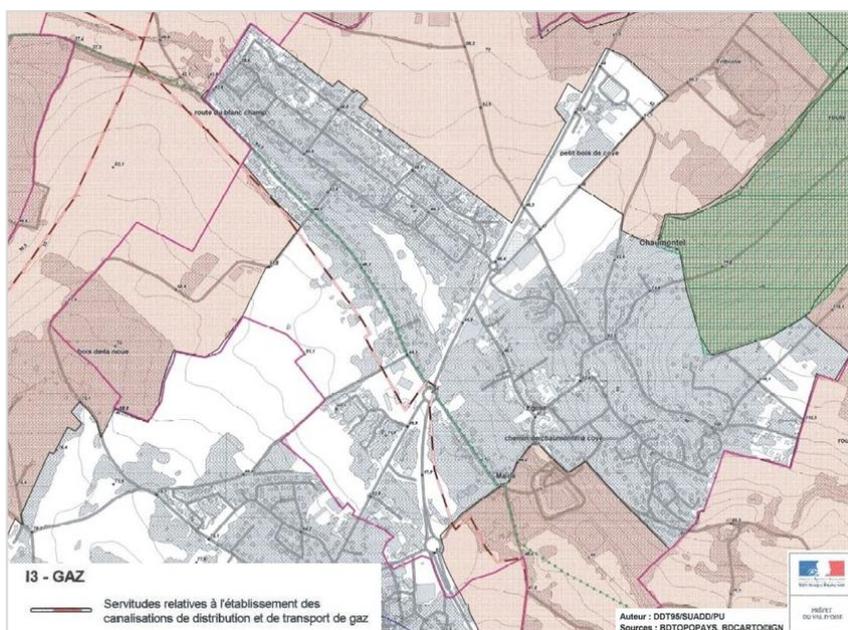


- servitudes « PT3 » relatives aux télécommunications : ouvrages souterrains de France Telecom le long de la RD 316 et en haut de la rue de Paris.

- servitudes « A5 » relatives à l'assainissement : passage d'un collecteur d'eaux usées dans le bassin de la Thève et de l'Ysieux : route de Baillon / rue de Verdun / chemin de la Paroisse.

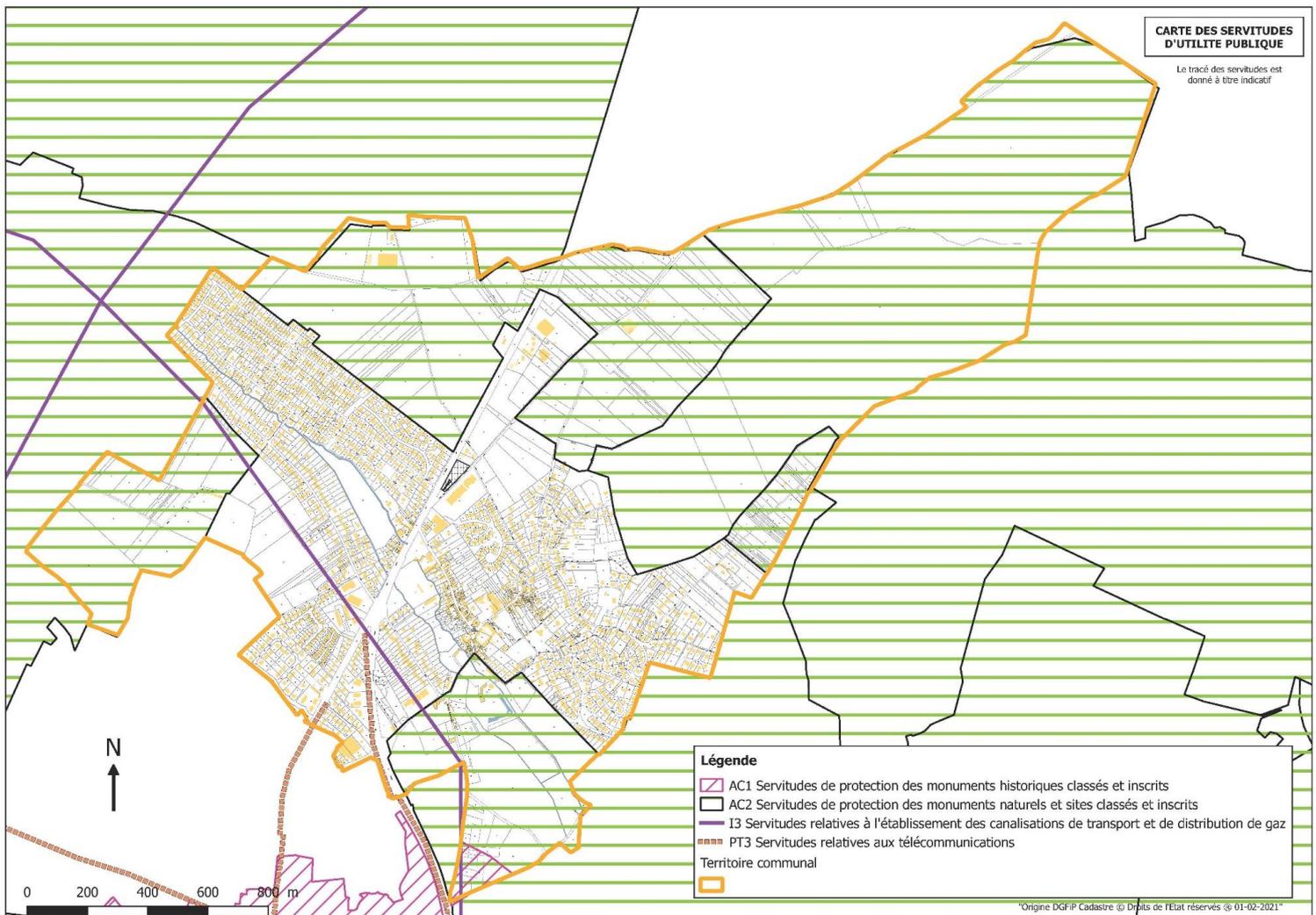


- servitudes « I3 » relatives à des canalisations de transport de gaz : conduite qui passe à l'arrière des fonds de parcelles de la route de Baillon, à l'arrière de la rue de Verdun, et à hauteur du chemin de la Paroisse.



↳ Synthèse des servitudes d'utilité publique par report des couches SIG :

(à l'exception de la servitude « A5 » assainissement qui n'est pas géoréférencée)



Par ailleurs, la commune n'est couverte ni par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), ni par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

Les éléments relatifs aux servitudes d'utilité publique sont repris en annexe n°8 du dossier de PLU.

1 - 2 - 15 - Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux. Toutefois, cette potentialité ne tient pas compte de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...), et ne préjuge pas de la volonté municipale retenue dans le PLU. Bien entendu, cette évaluation ne tient pas compte de la volonté des propriétaires.

En revanche, afin d'être la plus pertinente possible, cette potentialité tient compte des principales contraintes (servitudes,...).

Différentes potentialités peuvent être mises en évidence :

- le potentiel de renouvellement urbain (par réhabilitation ou reconversion),
- le potentiel d'accueil en dent creuse (terrain nu de superficie réduite),
- le potentiel de développement urbain sur îlot foncier (vaste espace libre).

La mutabilité de ces différents espaces doit également être évaluée, d'une part en fonction du statut du propriétaire (la mutabilité étant plus forte lorsque le propriétaire est une collectivité publique, et plus faible lorsque le propriétaire est une personne privée), et d'autre part en fonction de l'usage de l'espace (la mutabilité étant plus forte lorsqu'il s'agit de dents creuses ou de friches, et plus faible lorsqu'il s'agit d'espaces disposant déjà d'une vocation affirmée).

↳ **Potentiel de renouvellement urbain**

Le principal projet de renouvellement urbain attendu dans les toutes prochaines années concerne un ancien corps de ferme situé en cœur de bourg place Cyprien Réthoré à proximité de l'église. Le projet prévoit l'accueil d'une résidence seniors (environ 100 logements), des services (crèche, locaux associatifs, espace de coworking, boutique éphémère), ainsi qu'environ 15 logements en accession à la propriété ; le permis de construire a été accordé sur la base du PLU en vigueur (contentieux toutefois en cours).

Il n'est pas répertorié d'autre potentiel majeur sur la commune en termes de renouvellement urbain qui serait constitué par l'existence d'une friche urbaine ou d'importants corps de bâtiments vacants.

↳ **Potentiel d'accueil en dent creuse**

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, voies de communication), des terrains apparaissent susceptibles d'être construits au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie et les réseaux, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres, appelés « dents creuses », ont été répertoriés.

Dans le bourg de Chaumontel, quelques dents creuses sont recensées de manière diffuse dans l'espace aggloméré (elles sont repérées graphiquement au chapitre suivant « bilan du diagnostic »), mais leur nombre est faible (capacité de 5 constructions environ).

↳ **Potentiel de développement urbain sur îlot foncier**

Outre les dents creuses de superficie limitée, l'étude de la réceptivité du tissu urbain et des potentialités de développement peut être complétée par le recensement d'îlots non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération, et qui constituent des espaces à fort enjeu dans le cadre de la réflexion sur le développement communal.

Plus généralement, le recensement d'îlots peut aussi constituer l'occasion d'attirer l'attention sur les possibilités d'accès à ces espaces. Leur desserte est aujourd'hui envisageable mais la constructibilité immédiate de certaines façades pourrait hypothéquer à terme les possibilités d'accès à ces îlots, et ainsi les enclaver durablement.

Dans le bourg de Chaumontel, une zone hypothétique d'urbanisation avait été inscrite dans le précédent PLU entre la ruelle Morantin et le chemin de Coye.



Comme exposé ci-dessus, le solde du « droit à consommer » tel que calculé en application de loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 [cf. chapitre 1.2.11 « consommation de l'espace »], est de l'ordre de 0 ha 20. Ce solde est donc insuffisant pour envisager l'inscription d'une zone d'urbanisation future sur un espace agricole.

Compte tenu ainsi du contexte législatif renforcé de lutte contre l'artificialisation des sols, et considérant par ailleurs que les objectifs de densification imposés par le SDRIF seront très largement satisfaits par les projets déjà réalisés ou initiés au sein de l'enveloppe urbaine, une perspective d'urbanisation nouvelle en périphérie de l'espace aggloméré, générant un étalement urbain, n'apparaît pas aujourd'hui justifiée.

1.3. - **BILAN DU DIAGNOSTIC**

Le bilan proposé met en évidence le contexte territorial, les entités paysagères et le patrimoine naturel, les risques et contraintes, la qualité urbaine et la morphologie urbaine, les éléments constitutifs de la dynamique urbaine, ainsi que les principales potentialités de renouvellement et de développement urbains.

I - Contexte territorial et dynamique communale

Le territoire est couvert par le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)** qui a été approuvé par décret du 27 décembre 2013 et qui est en cours de révision. Le SDRIF en vigueur fixe des objectifs de densification selon lesquels le PLU de Chaumontel doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030, soit un objectif pour Chaumontel évalué à 575 habitants et emplois supplémentaires et 205 logements supplémentaires entre 2013 et 2030.

La commune appartient par ailleurs à la **Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France**, territoire qui n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), mais qui a élaboré un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé le 9 juin 2021.

La commune appartient en outre au **Parc Naturel Régional (PNR) Oise Pays-de-France**, dont la nouvelle Charte est en vigueur depuis le 18 janvier 2021.

Chaumontel est par ailleurs positionnée géographiquement à **l'interface d'espaces contrastés** : la frange dense du nord de la région parisienne et la frange touristique du sud de l'Oise.

L'accessibilité routière de la commune est principalement assurée par la **RD 316** (axe Paris / Chantilly).

L'offre en transports collectifs est constituée principalement par les gares de Luzarches (située à proximité immédiate de Chaumontel) et d'Orry-la-Ville, qui assurent une **desserte ferroviaire** avec la région parisienne.

Sur le plan démographique, la commune compte une population municipale de **3 241 habitants** au dernier recensement, avec une **stabilisation** observée depuis une vingtaine d'années.

La commune connaît une **forte baisse de la taille moyenne des ménages** et le nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant (« point mort ») est estimé à environ 70 logements à l'horizon 2030.

II - Paysage, patrimoine naturel et continuités écologiques

Le territoire communal est bordé au nord par d'importants **massifs boisés** correspondant à la « forêt de Coye » et au « bois de Bonnet », auxquels s'ajoute à l'extrémité sud-ouest du territoire communal le « bois de la Noue » de taille plus modeste.

Les **terres cultivées** sont peu représentées sur la commune et occupent des espaces réduits.

La commune compte des secteurs de **prairies et herbages**, d'une part aux abords des centres équestres ou haras, et d'autre part à l'extrémité sud du territoire communal en limite du territoire de Luzarches.

La **vallée de l'Ysieux**, qui occupe la partie centrale de la commune, est caractérisée par la présence des deux bras de la rivière, accompagnés de mares aux abords du parc du château et d'une végétation de plaine alluviale.

S'agissant de la **sensibilité environnementale** du territoire communal, celle-ci se traduit par plusieurs reconnaissances [*liste ici non exhaustive : cf. chapitre « environnement » du diagnostic pour liste intégrale*], parmi lesquelles :

- le site Natura 2000 « *des Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi* » qui couvre l'ensemble de la partie nord-est du territoire communal couverte par les massifs forestiers ;

- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, ZNIEFF de type 1, « *Le Moulin de Luzarches* » qui tangente l'urbanisation de Chaumontel dans sa partie sud-est, mais qui se situe pour l'essentiel sur le territoire de Luzarches ;

- la ZNIEFF de type 2 « *Vallées de la Thève et de l'Ysieux* » qui encercle les communes de Chaumontel et Luzarches ;

- des zones humides avérées dans la vallée de l'Ysieux, en continuité sud du château de Chaumontel ainsi qu'à hauteur de « l'île d'Ysieux » ;

- les sites classés « *Domaine de Chantilly* » et « *Vallée de l'Ysieux et de la Thève* » qui ceinturent les agglomérations de Chaumontel et Luzarches ;

- l'Espace Naturel Sensible (ENS) « *Les Brûlis* » qui couvre un espace situé de part et d'autre du chemin des Brûlis, espace majoritairement boisé mais qui est occupé par quelques constructions.

III - Risques et contraintes

La commune est assujettie à un **aléa de remontées de nappe** dans la vallée de l'Ysieux.

Certains secteurs sont par ailleurs soumis à un **aléa de retrait-gonflement des sols argileux**, d'une part sur le coteau de Chaumontel (rue des Coteaux,...), et d'autre part à l'approche de Luzarches (rue de l'Orme,...).

La **RD 316** fait l'objet d'un classement au titre du bruit.

Par ailleurs, le **réseau viaire présente un fort degré de contraintes** à l'intérieur du bourg (voies étroites, connexions réduites,...).

IV - Qualité urbaine et morphologie urbaine

Le **cœur originel de Chaumontel** correspond à sa partie ancienne et dense (rues de la République, du Tertre, André Vassord,...) ; quelques bâtisses à valeur patrimoniale y sont présentes (villa « Helena » anciennement villa « Marie-Anna » rue du Tertre, « colonie de Saint-Ouen » rue de la République,...).

S'agissant du **château de Chaumontel**, qui reste peu visible et méconnu, les travaux de développement des activités de réception (hébergement hôtelier, événementiel,...), travaux qui sont en cours de finalisation, devraient permettre d'en conforter la notoriété.

Le **groupe scolaire** situé en cœur de bourg connaît des problématiques de stationnement et de transport scolaire notamment ; il apparaît « à l'étroit », et mériterait de voir son assiette foncière quelque peu étendue.

La commune présente des ambiances bâties distinctes :

- des **ambiances bâties mixtes** associant différentes typologies de constructions et des densités variables (rue de Paris, allée du Château,...),

- des **quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire** qui correspondent à des espaces résidentiels, pour certains de type lotissements, où la densité bâtie est moindre.

Le territoire compte en outre quelques **écarts bâtis (constructions isolées)**, parmi lesquelles celles implantées le long du chemin des Brûlis.

Par ailleurs, la commune est **traversée par la RD 316** dont le profil est aujourd'hui très peu valorisant ; cette traversée génère un fort effet de coupure entre les deux parties de la ville.

Parmi les **aménagements récents** participant à l'amélioration de l'image urbaine, sont soulignés le traitement qualitatif du chemin de Coye qui a permis une valorisation paysagère et une incitation aux modes de déplacements doux, et plus récemment encore la création d'une nouvelle place du Marché qui requalifie l'entrée sud de la commune.

La commune bénéficie par ailleurs de la **trame verte et bleue de la vallée de l'Ysieux**, située en position centrale mais qui demeure peu perceptible ; l'image communale en tire assez peu profit jusqu'alors.

V - Dynamique urbaine et tissu économique

Chaumontel présente un **cœur de bourg identifiable**, comprenant quelques commerces et services, des équipements publics, une offre de stationnement,...

La commune compte également des espaces dédiés aux **commerces et services**, parmi lesquels la zone située à l'entrée sud de la commune de part et d'autre de la RD 316, une zone hôtelière (+ Aldi) à hauteur du rond-point de la rue de Paris, ainsi qu'un bâtiment situé à la sortie nord de Chaumontel.

Sur le **plan économique**, la commune compte aussi le village d'entreprises « Morantin » (bureaux, services, artisans) situé en face du cimetière, ainsi que d'autres activités situées à l'approche de la RD 316 dont « Manoir Engrenages » en limite de Luzarches ou « Védiaud Publicité » à l'angle des rues de Paris et de la République.

L'activité agricole, au travers des terres cultivées, complète le tissu économique, auquel s'ajoutent plusieurs **activités équinnes** (centres équestres, écuries, haras).

Par ailleurs, la commune compte une aire de jeux et un city-stade en bordure du chemin de Coye, et à l'extrémité de celui-ci un **pôle sportif et de loisirs** (terrains de football, courts de tennis,...).

VI - Potentialités de renouvellement et de développement urbains

Le principal **projet de renouvellement urbain** attendu dans les toutes prochaines années concerne un ancien corps de ferme situé en cœur de bourg. Le projet prévoit l'accueil d'une **résidence seniors** (environ 100 logements), des services (crèche, locaux associatifs, espace de coworking, boutique éphémère), ainsi qu'environ 15 logements en accession à la propriété ; le permis de construire a été accordé sur la base du PLU en vigueur (contentieux toutefois en cours).

Le **potentiel d'accueil en dent creuse au sein du tissu résidentiel** est aussi complété par quelques terrains répartis de manière diffuse dans l'espace aggloméré, mais dont le nombre est très faible (capacité de 5 constructions environ).

Enfin, une **zone hypothétique d'urbanisation**, entre la ruelle Morantin et le chemin de Coye, avait été inscrite dans le précédent PLU. Aujourd'hui, considérant que les objectifs de densification imposés par le SDRIF seront très largement satisfaits par les projets déjà réalisés ou initiés au sein de l'enveloppe urbaine, et compte tenu par ailleurs du contexte législatif renforcé de lutte contre l'artificialisation des sols, cette perspective d'urbanisation n'apparaît plus aujourd'hui justifiée.

CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS

2.1. - CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

2 - 1 - 1 - Objectifs du PADD

Il est rappelé que le PLU est élaboré dans le respect de plusieurs principes fondamentaux définis à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, qui stipule :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre : les populations résidant dans les zones urbaines et rurales / le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain / l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel / les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

↳ Le contexte législatif a été récemment complété par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de la planification. Outre son inscription nouvelle à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme (voir ci-avant), cet objectif est désormais explicité à l'article L. 101-2-1 :

« L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme. »

La loi « Climat et résilience » précise que l'objectif « zéro artificialisation nette » vise un horizon 2050, et mentionne un objectif intermédiaire de réduction par deux du rythme d'artificialisation à l'horizon 2030 par rapport au rythme observé dans les dix dernières années.

✎ De plus, selon les termes de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, « **Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...), il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés (...) ».

✎ C'est dans ce contexte que le Plan Local d'Urbanisme doit définir, à partir d'un diagnostic précis du territoire, un projet communal appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce projet doit énoncer les principales orientations retenues par la Commune pour les dix à quinze prochaines années ; il est l'exposé des volontés municipales dans de nombreux domaines (urbains, économiques, environnementaux,...).

La Commune a ainsi engagé une réflexion sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace. Conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis, en séance de Conseil Municipal du 28 février 2022, afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations retenues, sur la base d'un diagnostic qui a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, sont exposées ci-après.

Les orientations du PADD de Chaumontel se déclinent ainsi :

- ✎ Contexte territorial et dynamique communale,
- ✎ Paysage, patrimoine naturel, continuités écologiques,
- ✎ Risques et contraintes,
- ✎ Qualité urbaine et morphologie urbaine,
- ✎ Dynamique urbaine et développement économique,
- ✎ Renouvellement et développement urbains.

2 - 1 - 2 - Choix et orientations du PADD de Chaumontel

Les enjeux et orientations exposés ci-après sont cartographiés dans un document de synthèse qui figure à la fin du présent chapitre.

I - CONTEXTE TERRITORIAL ET DYNAMIQUE COMMUNALE

↳ **Inscrire le projet municipal dans une logique de planification intercommunale et assurer la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.**

La commune appartient à la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France, territoire qui n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), mais qui a élaboré un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé le 9 juin 2021.

La commune appartient en outre au Parc Naturel Régional (PNR) Oise Pays-de-France, dont la nouvelle Charte est en vigueur depuis le 18 janvier 2021.

Le territoire est couvert par ailleurs par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui a été approuvé par décret du 27 décembre 2013 et qui est en cours de révision. Le SDRIF en vigueur fixe des objectifs de densification selon lesquels le PLU de Chaumontel doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030, soit un objectif pour Chaumontel évalué à 575 habitants et emplois supplémentaires, et 205 logements supplémentaires, entre 2013 et 2030.

↳ Permettre dans ce cadre de **satisfaire les objectifs de densification énoncés par le SDRIF**, soit une augmentation du nombre d'habitants et d'emplois (+ 575) et du nombre de logements (+ 205) entre 2013 et 2030, étant rappelé que les projets déjà réalisés ou initiés permettront d'y répondre en très large part – en particulier les logements déjà construits en entrée sud (67) ainsi que le projet de résidence seniors (environ 100) et de logements en accession (15) dans un ancien corps de ferme.

↳ **Garantir toutefois la préservation du cadre de vie et le maintien de la ruralité du territoire** ; encadrer ainsi le morcellement foncier (divisions,...) dans le respect de la capacité des équipements publics et de l'acceptabilité des projets par la population.

↳ **Contenir la croissance démographique en vue de conserver l'identité de la commune et son caractère villageois.**

La commune compte une population municipale de 3 241 habitants au dernier recensement (population légale 2019, entrée en vigueur au 01/01/2022), avec une stabilisation observée depuis une vingtaine d'années.

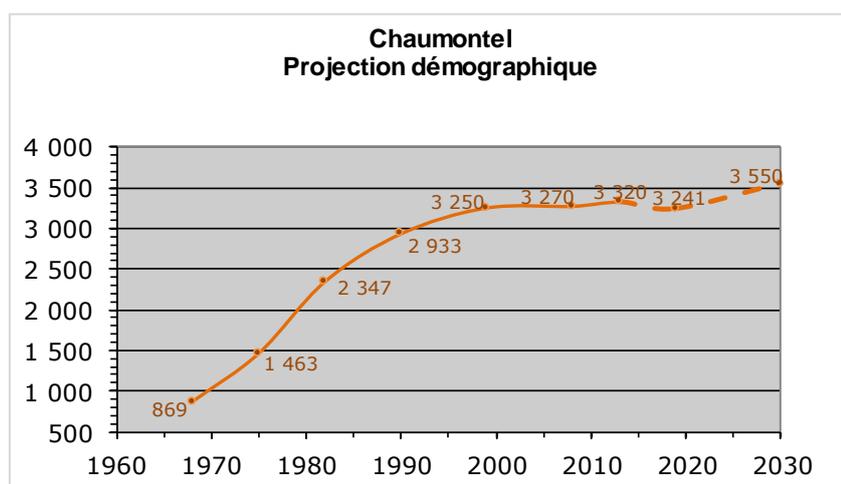
Les projections établies concernant la baisse de la taille moyenne des ménages, dans un contexte de desserrement dû à des causes sociologiques (facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,...), mettent en évidence un besoin de logements sur la commune pour éviter à terme une baisse démographique.

	Nombre d'habitants à Chaumontel	Nombre moyen d'occupants par résidence principale (taille des ménages)	Nombre de résidences principales
Recensement légal 2019	3 241	2,54	1 278
Hypothèse 2030 à population stable	3 241	2,40 (hypothèse d'une poursuite de la baisse suivant le rythme observé antérieurement)	1 350

Dans cette hypothèse, le « point mort », qui correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant, serait d'environ 70 logements à l'horizon 2030.

Dès lors, et dans le respect de l'objectif de densification énoncé par le SDRIF tel que rappelé ci-avant (+ 205 logements), la population municipale à l'horizon 2030 pourrait être d'environ 3 550 habitants.

	Nombre d'habitants à Chaumontel	Nombre moyen d'occupants par résidence principale (taille des ménages)	Nombre de résidences principales
Recensement légal 2019	3 241	2,54	1 278
Projection 2030	± 3 550	2,40 (hypothèse d'une poursuite de la baisse suivant le rythme observé antérieurement)	1 483 (car + 205 SDRIF)

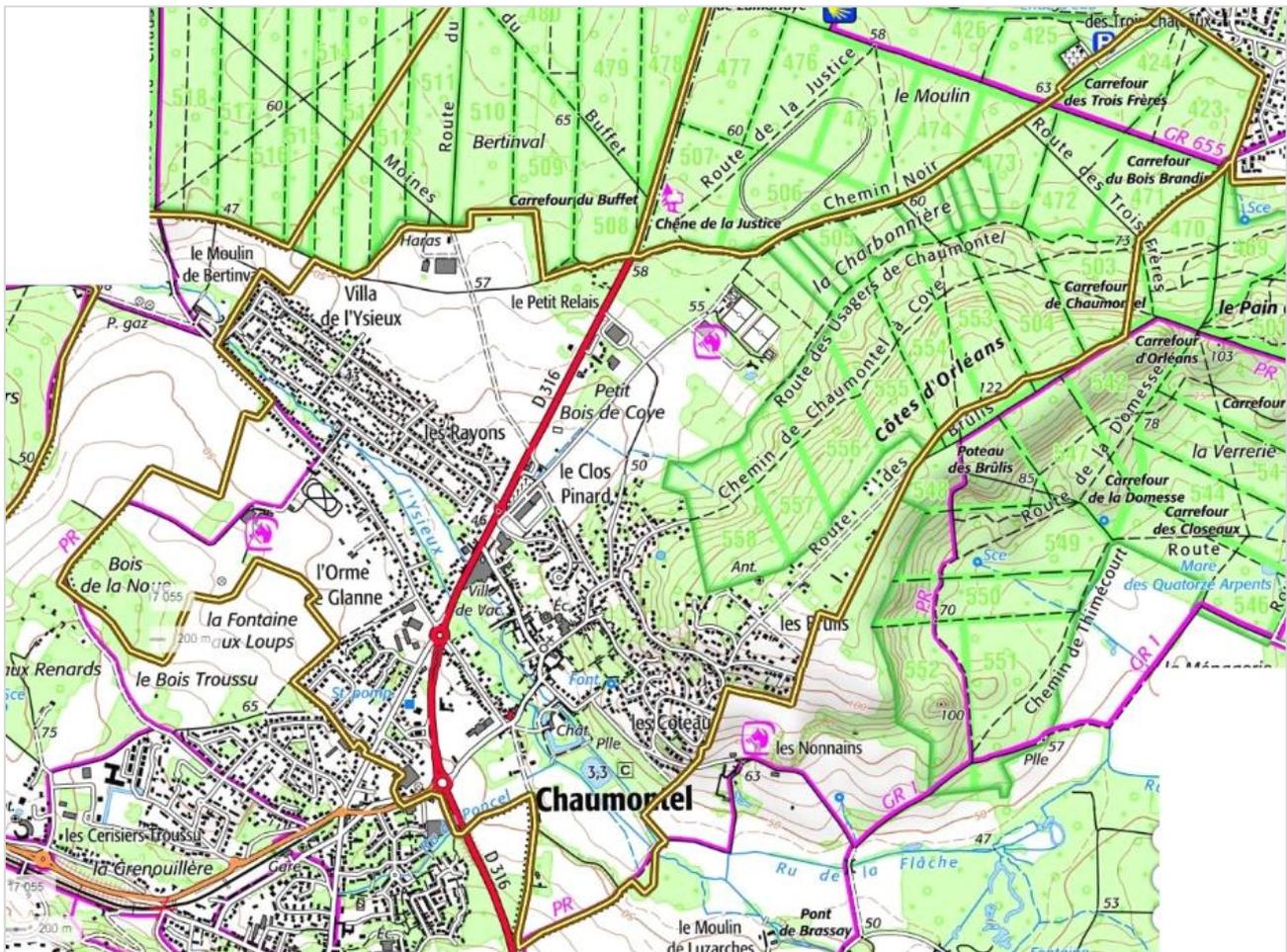


↳ **Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle** (transports collectifs, deux-roues, piétons), tant dans la mobilité intra-communale qu'entre territoires voisins, étant rappelé que la commune bénéficie de la proximité des gares de Luzarches et d'Orry-la-Ville qui assurent une desserte ferroviaire avec la région parisienne.

II - PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL, CONTINUITES ECOLOGIQUES

↳ **Assurer la protection des espaces sensibles sur le plan écologique**, dans le respect des principales reconnaissances environnementales parmi lesquelles le site Natura 2000 « *des Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi* », ainsi que les sites classés du « *Domaine de Chantilly* » et de la « *Vallée de l'Yseux et de la Thève* ».

↳ **Protéger les massifs boisés** pour leur rôle environnemental et anti-érosif, en particulier sur les coteaux ; le territoire communal est bordé au nord par d'importants massifs boisés correspondant à la « forêt de Coye » et au « bois de Bonnet », auxquels s'ajoute à l'extrémité sud-ouest du territoire communal le « bois de la Noue » de taille plus modeste.



↳ **Mettre en valeur la vallée de l'Yseux** qui sillonne la commune, avec pour objectif une reconquête de la biodiversité et une réappropriation des berges de la rivière, tout en veillant à la tranquillité des riverains.

Cet objectif concerne, d'une part, l'île d'Ysieux qui est déjà propriété de la Commune et où des pommiers ont été plantés récemment (verger communal), et d'autre part, l'espace situé entre la mairie et la place du Monument aux Morts où la Municipalité souhaite acquérir du foncier en vue de l'aménagement d'un parc et d'un cheminement doux, la mise en valeur du lavoir, la création d'une ouverture visuelle sur la rivière et l'installation éventuelle d'une salle communale dans une bâtisse existante.

Vue générale de Chaumontel,
sillonée par la vallée de l'Ysieux



↪ **Préserver l'intégrité des terres agricoles** (peu représentées sur la commune et occupant des espaces réduits) et affirmer leur vocation agronomique et biologique ; cette orientation s'accompagne d'une volonté communale de sanctuariser le paysage agricole le long du chemin de Coye et de conserver une perspective visuelle sur les coteaux boisés.

↪ **Poursuivre les aménagements paysagers** à l'entrée nord de la commune, en particulier sur le terrain situé entre les « pavillons-expos » et le city-stade où la volonté municipale est de procéder à des plantations.

↪ **Envisager la plantation d'un vignoble communal** sur les hauteurs situées le long du sentier des Brûlis.

III - RISQUES ET CONTRAINTES

↪ **Privilégier une gestion des eaux pluviales « à la parcelle »** et réduire au maximum les rejets au réseau collecteur.

↪ **Restreindre l'artificialisation du sol et préserver ses capacités d'absorption**, notamment en imposant une part significative de surfaces non imperméabilisées.

↪ **Veiller aux risques de remontées de nappe** dans le fond de la vallée de l'Ysieux par l'adoption de mesures constructives spécifiques (interdiction des sous-sols,...).

↪ **Prendre en considération l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux** sur certaines parties du bourg (précautions constructives selon la nature du terrain).

IV - QUALITE URBAINE ET MORPHOLOGIE URBAINE

↪ **Veiller à la sauvegarde du caractère du bâti ancien et à la valorisation du patrimoine bâti** ; protéger les bâtisses à valeur patrimoniale ; promouvoir un règlement respectueux des caractéristiques architecturales du territoire.

↪ Favoriser la restauration du bâti ancien et la bonne intégration des nouvelles constructions, **tout en conciliant les objectifs d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.**

↪ **Adapter les règles d'urbanisme aux ambiances ressenties**, en distinguant le cœur de bourg – les secteurs de faubourgs où le bâti est mixte – les espaces pavillonnaires dont le profil est résidentiel (modulation des droits selon l'image urbaine).

↪ **Prendre appui sur le développement des activités de réception (hébergement hôtelier, événementiel,...) dans le parc du château de Chaumontel** pour conforter son rôle dans l'image et le rayonnement de la commune.

↪ **Envisager une restructuration du pôle d'équipements dans le centre-bourg en vue de rationaliser son fonctionnement** (accès, stationnement, transport scolaire,...), objectif qui requiert une optimisation foncière autour du groupe scolaire.



↪ **Faire aboutir le projet de requalification de la RD 316** qui prévoit un traitement qualitatif de la traversée de Chaumontel en « boulevard urbain » et non plus en axe routier, et mettre à profit cet aménagement pour **recoudre les deux parties de la ville** (la RD 316 générant actuellement un fort effet de coupure).



↪ **Poursuivre la valorisation des espaces publics** en vue d'en conforter l'attractivité et d'encourager les loisirs (terrains de sport, aires de jeux,...).

↪ **Optimiser les liaisons douces** en poursuivant l'aménagement et la sécurisation des cheminements piétonniers et des sentes, en vue d'en favoriser encore davantage l'usage.

↪ **Compléter l'offre de stationnement en face de la nouvelle place du Marché**, à l'entrée sud de la commune, par l'aménagement d'un parking en revêtement perméable.



V - DYNAMIQUE URBAINE ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

↪ **Encourager le maintien et le développement des commerces et services dans le cœur de bourg** afin d'en conforter la vitalité.

↪ **Soutenir le tissu économique et l'emploi sur la commune** ; favoriser l'attractivité économique du territoire.



↪ **Conforter la vocation économique et/ou culturelle du site actuellement occupé par « Védiaud Publicité »** : permettre le maintien de l'activité en place avec une amélioration de la gestion des flux et du stationnement, tout en envisageant une hypothèse de reconversion vers une vocation artistique et culturelle (atelier d'artistes, locaux d'exposition,...).



↳ **Favoriser la pérennité de l'économie agricole** en proscrivant toute consommation d'espace, **et permettre le développement des activités équinnes.**

↳ **Encourager le développement des infrastructures liées aux communications numériques**, à l'ère de la dématérialisation et du télétravail.

↳ **Accompagner les projets visant à la production d'énergie renouvelable**, notamment le solaire et la méthanisation, dans le respect des orientations du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

VI - RENOUELEMENT ET DEVELOPPEMENT URBAINS

↳ **Accompagner la concrétisation du projet de résidence seniors / logements / services** dans l'optique d'étoffer le centre-bourg et de diversifier l'offre en logements. Principale opération de renouvellement urbain sur la commune, ce projet concerne un ancien corps de ferme situé en cœur de bourg ; il prévoit l'accueil d'une résidence seniors (environ 100 logements), des services (crèche, locaux associatifs, espace de coworking, boutique éphémère), ainsi que 15 logements en accession à la propriété ; le permis de construire a été accordé sur la base du précédent PLU.

↳ **Privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré** conformément aux impératifs de sobriété foncière ; proscrire ainsi toute consommation d'espace en périphérie de l'enveloppe agglomérée, et renoncer par conséquent à toute urbanisation nouvelle (conservation du bourg dans ses contours actuels).

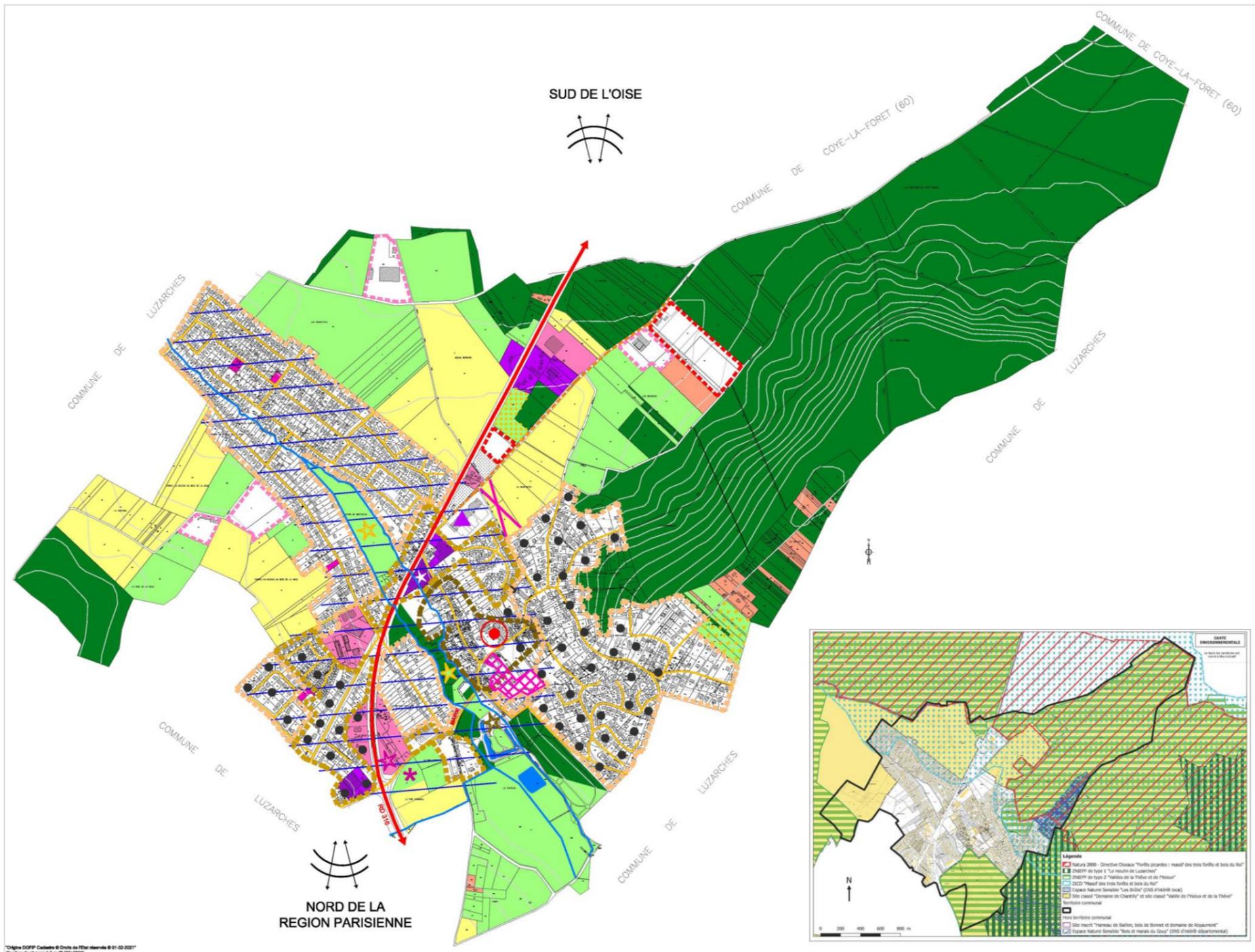
Une zone hypothétique d'urbanisation, entre la ruelle Morantin et le chemin de Coye, avait été inscrite dans le précédent PLU. Aujourd'hui, considérant que les objectifs de densification énoncés par le SDRIF seront très largement satisfaits par les projets déjà réalisés ou initiés au sein de l'enveloppe urbaine, et compte tenu par ailleurs du contexte législatif renforcé de lutte contre l'artificialisation des sols, cette perspective d'urbanisation n'apparaît plus aujourd'hui justifiée.

↳ **Encadrer l'évolution des écarts bâtis** (constructions isolées) et éviter tout phénomène de « cabanisation » en particulier le long du chemin des Brûlis.

ooo

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Il résulte des orientations exposées ci-avant l'objectif chiffré suivant :
0 ha de zone d'urbanisation future (zone AU) inscrit dans le PLU.
Le développement urbain reposera ainsi sur les capacités de renouvellement et de densification au sein de l'espace aggloméré.



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

I - Contexte territorial et dynamique communale

SDRIF Inscrire le projet municipal dans une logique de planification intercommunale et assurer la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, en particulier le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et le Parc Naturel Régional (PNR) Oise - Pays de France

C3PF

PNR

CHAUMONTEL Permettre dans ce cadre de satisfaire les objectifs de densification énoncés par le SDRIF : augmentation du nombre d'habitants et d'emplois (+ 575) et du nombre de logements (+ 205) entre 2013 et 2030

CHAUMONTEL Garantir toutefois la préservation du cadre de vie et le maintien de la ruralité du territoire : encadrer le morcellement foncier (divisions...) dans le respect de la capacité des équipements publics et de l'acceptabilité des projets par la population

CHAUMONTEL Contenir la croissance démographique en vue de conserver l'identité de la commune et son caractère villageois

CHAUMONTEL Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports collectifs, deux-roues, piétons), tant dans la mobilité intra-communale qu'entre territoires voisins

II - Paysage, patrimoine naturel, continuités écologiques

ENVIRONNEMENT Assurer la protection des espaces sensibles sur le plan écologique dans le respect des principales reconnaissances environnementales

- Protéger les massifs boisés pour leur rôle environnemental et anti-érosif, en particulier sur les coteaux
- Mettre en valeur la vallée de l'Ysieux qui sillonne la commune, avec pour objectif une reconquête de la biodiversité et une réappropriation des berges de la rivière, tout en veillant à la tranquillité des riverains
- Préserver l'intégrité des terres agricoles et affirmer leur vocation agronomique et biologique
- Poursuivre les aménagements paysagers à l'entrée nord de la commune
- Envisager la plantation d'un vignoble communal

III - Risques et contraintes

CHAUMONTEL Privilégier une gestion des eaux pluviales * à la parcelle * et réduire au maximum les rejets au réseau collecteur

CHAUMONTEL Restreindre l'artificialisation du sol et préserver ses capacités d'absorption, notamment en imposant une part significative de surfaces non imperméabilisées

- Veiller aux risques de remontées de nappes dans le fond de la vallée de l'Ysieux par l'adoption de mesures constructives spécifiques (interdiction des sous-sols,...)
- Prendre en considération l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux sur certaines parties du bourg (précautions constructives)

IV - Qualité urbaine et morphologie urbaine

Veiller à la sauvegarde du caractère du bâti ancien et à la valorisation du patrimoine bâti ; protéger les bâtisses à valeur patrimoniale ; promouvoir un règlement respectueux des caractéristiques architecturales du territoire

CHAUMONTEL Favoriser la restauration du bâti ancien et la bonne intégration des nouvelles constructions, tout en conciliant les objectifs d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments

- Adapter les règles d'urbanisme aux ambiances ressenties, en distinguant le cœur de bourg, les secteurs de faubourgs où le bâti est mixte, et les espaces pavillonnaires dont le profil est résidentiel (modulation des droits selon l'image urbaine)
- Prendre appui sur le développement des activités de réception dans le parc du château pour conforter son rôle dans l'image et le rayonnement de la commune
- Envisager une restructuration du pôle d'équipements dans le centre-bourg en vue de rationaliser son fonctionnement (accès, stationnement, transport scolaire,...)
- Faire aboutir le projet de requalification de la RD 316 : traitement qualitatif de la traversée de Chaumontel en "boulevard urbain " et non plus en axe routier, et mettre à profit cet aménagement pour recroquer les deux parties de la ville
- Poursuivre la valorisation des espaces publics en vue d'en conforter l'attractivité et d'encourager les loisirs (terrains de sport, aires de jeux,...)
- Optimiser les liaisons douces en poursuivant l'aménagement et la sécurisation des cheminements piétonniers et des sentes
- Compléter l'offre de stationnement en face de la nouvelle place du Marché à l'entrée sud de la commune (aménagement d'un parking en revêtement perméable)

V - Dynamique urbaine et tissu économique

- Encourager le maintien et le développement des commerces et services dans le cœur de bourg afin d'en conforter la vitalité
- Soutenir le tissu économique et l'emploi sur la commune ; favoriser l'attractivité économique du territoire
- Conforter la vocation économique et/ou culturelle du site occupé par " Védiard Publicité " : permettre le maintien de l'activité en place avec une amélioration de la gestion des flux et du stationnement, tout en envisageant une hypothèse de reconversion vers une vocation artistique et culturelle (atelier d'artistes, locaux d'exposition,...)
- Favoriser la pérennité de l'économie agricole en proscrivant toute consommation d'espace ; permettre le développement des activités équitables
- Encourager le développement des infrastructures liées aux communications numériques (à l'ère de la dématérialisation et du télétravail)
- CHAUMONTEL** Accompagner les projets visant à la production d'énergie renouvelable, notamment le solaire et la méthanisation, dans le respect des orientations du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

VI - Renouvellement et développement urbains

- Accompagner la concrétisation du projet de résidence seniors / logements / services, dans l'optique d'étoffer le centre-bourg et de diversifier l'offre en logements
- Privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré conformément aux impératifs de sobriété foncière ; proscrire ainsi toute consommation d'espace en périphérie de l'enveloppe agglomérée, et renoncer par conséquent à toute urbanisation nouvelle (conservation du bourg dans ses contours actuels)
- Encadrer l'évolution des écarts bâtis (constructions isolées), éviter tout phénomène de " cabanisation " en particulier le long du chemin des Brulls

2.2. - JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ADOPTÉES AU PLU

2 - 2 - 1 - Présentation

Le zonage retenu par la Municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme constitue une traduction spatiale des orientations de développement. Au-delà de simples objectifs de croissance, la définition du zonage repose sur des critères relatifs au paysage, à la forme urbaine, à la configuration des réseaux, à la capacité des équipements publics.

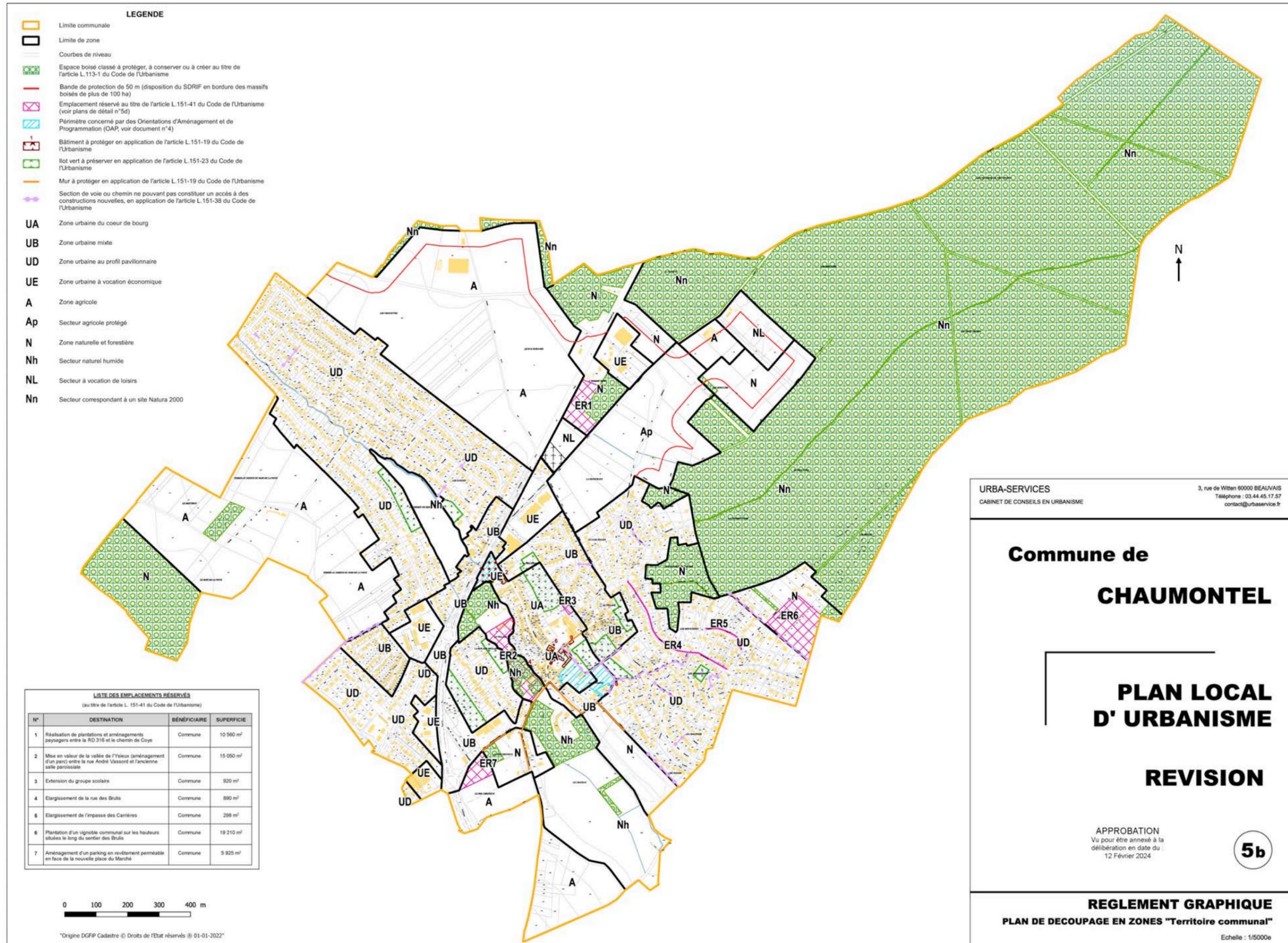
↳ Le territoire communal se divise en quatre catégories de zones :

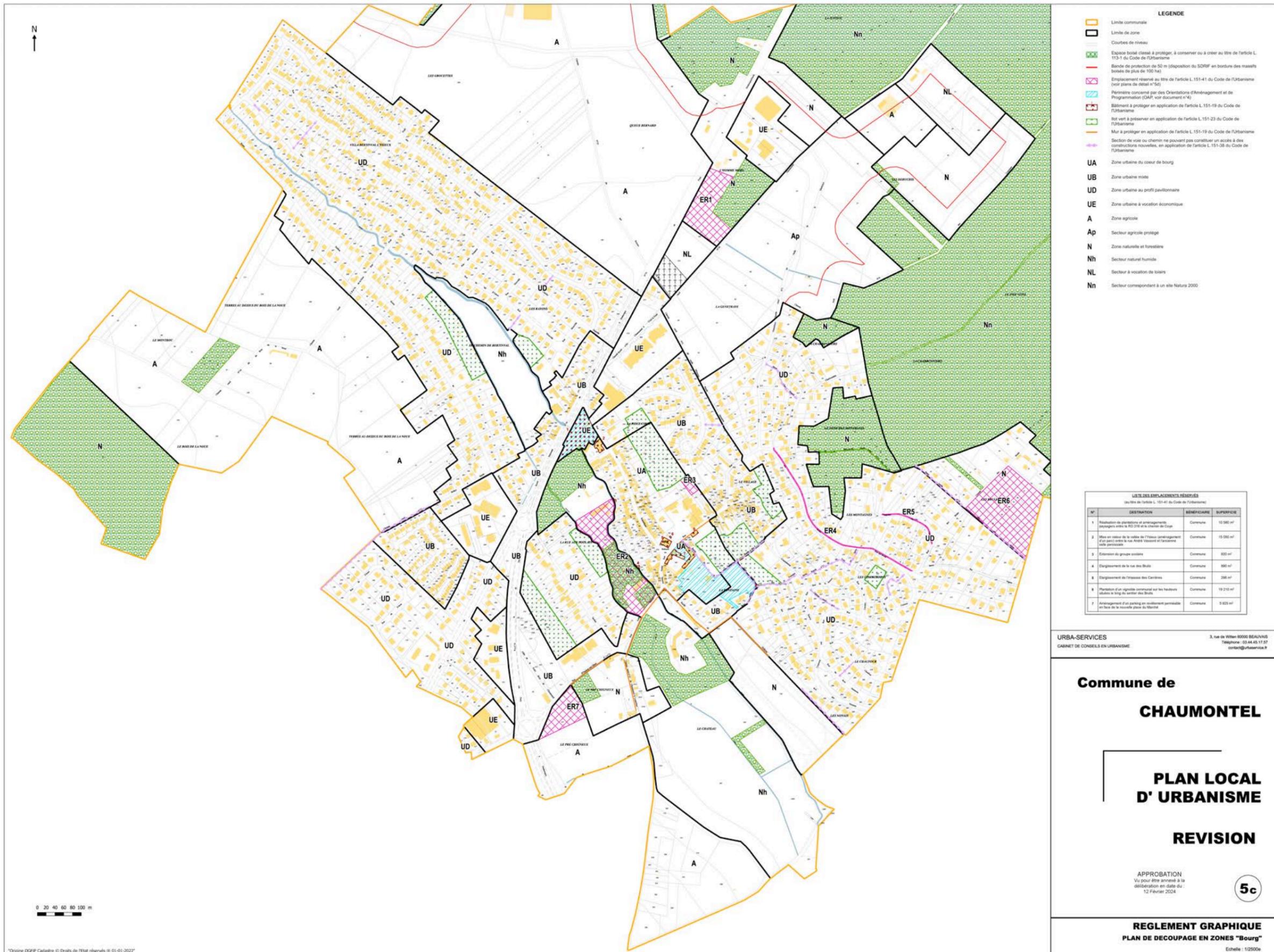
- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UA, UB, UD et UE.
- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU ; le PLU de Chaumontel ne compte pas de zone AU.
- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A.
- les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

↳ Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones), qui fait apparaître en outre :

- des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme (voir plans de détail n°5d),
- une bande de protection de 50 m (disposition du SDRIF en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme (EBC),
- les îlots verts à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les murs protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les sections de voie ou chemin ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions adoptées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit traduisent des objectifs de développement et d'aménagement ; elles sont commentées dans le présent chapitre. Les plans de découpage en zones (règlement graphique) correspondent aux pièces n°5b et 5c du dossier de PLU ; ils sont rappelés ci-après en format réduit. Ils sont complétés par le document n°5d qui comprend un plan de détail de chacun des emplacements réservés.





LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zone
- Courbes de niveau
- Espace boisé classé à protéger, à conserver ou à créer au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme
- Bande de protection de 50 m (disposition du SDRF en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha)
- Emplacement réservé au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme (voir plans de détail n°56)
- Périmètre concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir document n°4)
- Bâtiment à protéger en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bot vert à préserver en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Mur à protéger en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Section de voie ou chemin ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles, en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme

UA Zone urbaine du cœur de bourg
UB Zone urbaine mitée
UD Zone urbaine au profil pavillonnaire
UE Zone urbaine à vocation économique
A Zone agricole
Ap Secteur agricole protégé
N Zone naturelle et forestière
Nh Secteur naturel humide
NL Secteur à vocation de loisirs
Nn Secteur correspondant à un site Natura 2000

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
(au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme)

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Réalisation de plantations et aménagements paysagers entre la RD 318 et le chemin de Coye	Commune	12 560 m ²
2	Mise en valeur de la vallée de l'Arce (aménagement d'un sentier entre le hameau Vieux et l'actuelle salle communale)	Commune	19 080 m ²
3	Extension du groupe scolaire	Commune	800 m ²
4	Développement de la rue des Brûls	Commune	300 m ²
5	Développement de l'impasse des Carrières	Commune	268 m ²
6	Plantation d'un alignement communal sur les hauteurs situées le long du sentier des Brûls	Commune	19 210 m ²
7	Aménagement d'un parking en empiètement permis en bord de la nouvelle place du Village	Commune	5 820 m ²

URBA-SERVICES 3, rue de Willem 80000 BEAUVAIS
 CABINET DE CONSEILS EN URBANISME Téléphone : 03 44 45 17 07
 contact@urbaservice.fr

Commune de
CHAUMONTEL

PLAN LOCAL
D' URBANISME

REVISION

APPROBATION
 Vu pour être annexé à la délibération en date du :
 12 Février 2024



REGLEMENT GRAPHIQUE
PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Bourg"
 Echelle : 1/2500e

*Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 01-01-2022

	ZONES URBAINES				ZONES A URBANISER	ZONE AGRICOLE	ZONE NATURELLE
	UA	UB	UD	UE	AU	A	N
Vocation de la zone	Zone urbaine du cœur de bourg <u>UA</u> : partie ancienne et dense autour de la place de l'Eglise : rue de la République, rue André Vassord, bas de la rue du Tertre	Zone urbaine mixte <u>UB</u> : faubourgs présentant une mixité du bâti : haut de la rue du Tertre, rue des Commissions (en partie), bas de la rue de la Guillotte, rue de la Pièce Côte, rue d'Oradour-sur-Glane, rue de Paris (section correspondant à la RD316)	Zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire <u>UD</u> : espaces résidentiels de « lotissements » : rues de la Genestraye et de la Charbonnière, rue des Brulis, sentier des Vignes, rue des Coteaux et impasses adjacentes, rue de Verdun, haut de la rue de Paris en direction de Luzarches, rue de l'Orme, lotissements de la moitié ouest de la commune : route de Baillon, rues de l'Ysieux, de Bertinval, des Bonnets et ensemble des voies contiguës	Zone urbaine à vocation économique <u>UE</u> : terrain occupé par une entreprise rue d'Oradour-sur-Glane en limite de Luzarches, site d'activités en bordure de la RD316 à l'entrée sud de Chaumontel, zone hôtelière et commerciale à hauteur du rond-point de la rue de Paris, site d'activité à l'angle des rues de Paris et de la République, « village Morantin » et entreprises voisines à l'entrée nord du bourg + noyau d'activités à l'entrée nord du territoire communal (commerce d'équitation et activités voisines)	Néant	Zone agricole <u>A</u> : terres cultivées à l'extrémité sud du territoire communal en limite de Luzarches à l'approche de la RD316, parcellaire cultivé dans la partie ouest du territoire communal de part et d'autre des lotissements pavillonnaires (dont haras « Lecuyer » chemin des Rayons et centre équestre « du Bois de la Noue » au sud de la route de Baillon) + ancien centre équestre à l'extrémité du chemin de Coye <u>Ap</u> : secteur agricole protégé : espace délimité par la ruelle Morantin au sud, le chemin de Coye à l'ouest, et la lisière urbaine et boisée à l'est	Zone naturelle <u>N</u> : « Bois de la Noue » à l'extrémité sud-ouest du territoire communal, espace bâti situé chemin de la Paroisse, talus arboré en contrebas de la rue de la Guillotte et de la rue des Nonnains, espace bâti situé chemin des Brulis, franges boisées du massif forestier qui ne font pas partie du périmètre Natura 2000 (coteau boisé en contre-haut de la rue des Brulis, espace le long du chemin des Coutumes au voisinage du stade, frange boisée en rive droite de la RD316 en provenance de Lamorlaye, espace entre le chemin de Coye et la RD316 <u>Nh</u> : zone humide du fond de la vallée de l'Ysieux : « île d'Ysieux » entre route de Baillon et lotissements + abords du parc du château de part et d'autre de la rue André Vassord <u>NL</u> : vocation de loisirs : aire de jeux et city-stade le long du chemin de Coye + stade municipal à l'extrémité du chemin de Coye <u>Nn</u> : site Natura 2000 (massifs boisés dans partie nord-est du territoire communal)
Emprise au sol maximale des constructions	50 %	40 %	25 % (30 % si extension de constructions existantes)	70 %		Non réglementée	/
Hauteur maximale des constructions	10 m soit R + 1 + C pour habitations 10 m pour autres 3 m pour annexes	10 m soit R + 1 + C pour habitations 10 m pour autres 3 m pour annexes	7 m soit R + C pour habitations 10 m pour autres 3 m pour annexes	12 m		12 m pour bâtiments agricoles	/
Implantation par rapport aux voies publiques	Alignement Profondeur constructible de 25 m	Alignement ou retrait mini. de 5 m Profondeur constructible de 25 m	Retrait mini. de 5 m Profondeur constructible de 25 m	Retrait mini. de 10 m		Retrait mini. de 15 m par rapport à la RD316 et 10 m par rapport aux autres emprises publiques	/
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou en retrait mini. de 3 m	En limite ou en retrait mini. de 3 m, une limite séparative maxi.	En limite ou en retrait mini. de 3 m, une limite séparative maxi.	En limite ou en retrait mini. de 5 m		En limite ou en retrait mini. de 5 m, recul mini. de 15 m par rapport aux limites de zones U	/

Un tableau synoptique des différentes zones et des principales règles est présenté ci-avant ; il a pour objet de synthétiser les dispositions réglementaires qui caractérisent chacune des zones.

2 - 2 - 2 - Les zones urbaines

L'émergence de zones présentant des caractéristiques communes, mises en évidence au cours du diagnostic, constitue une étape dans l'analyse qui préfigure la détermination du zonage. Leur identification conduit à cerner des espaces dans lesquels un corps de règles permettra d'en conforter l'image.

Le découpage en zones recense des zones urbaines qui correspondent aux « *secteurs déjà urbanisés et à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, le classement en zone urbaine doit être examiné au regard de plusieurs critères :

- respect de la notion jurisprudentielle de partie agglomérée et élimination des terrains ou constructions à l'écart ;
- configuration de la voirie qui doit desservir en l'état le terrain, sans aménagement supplémentaire ;
- état des réseaux et capacité à admettre le raccordement de nouvelles constructions ;
- analyse des contraintes existantes : bois, sous-sol, topographie, impact visuel de la construction, intégration dans le paysage,...

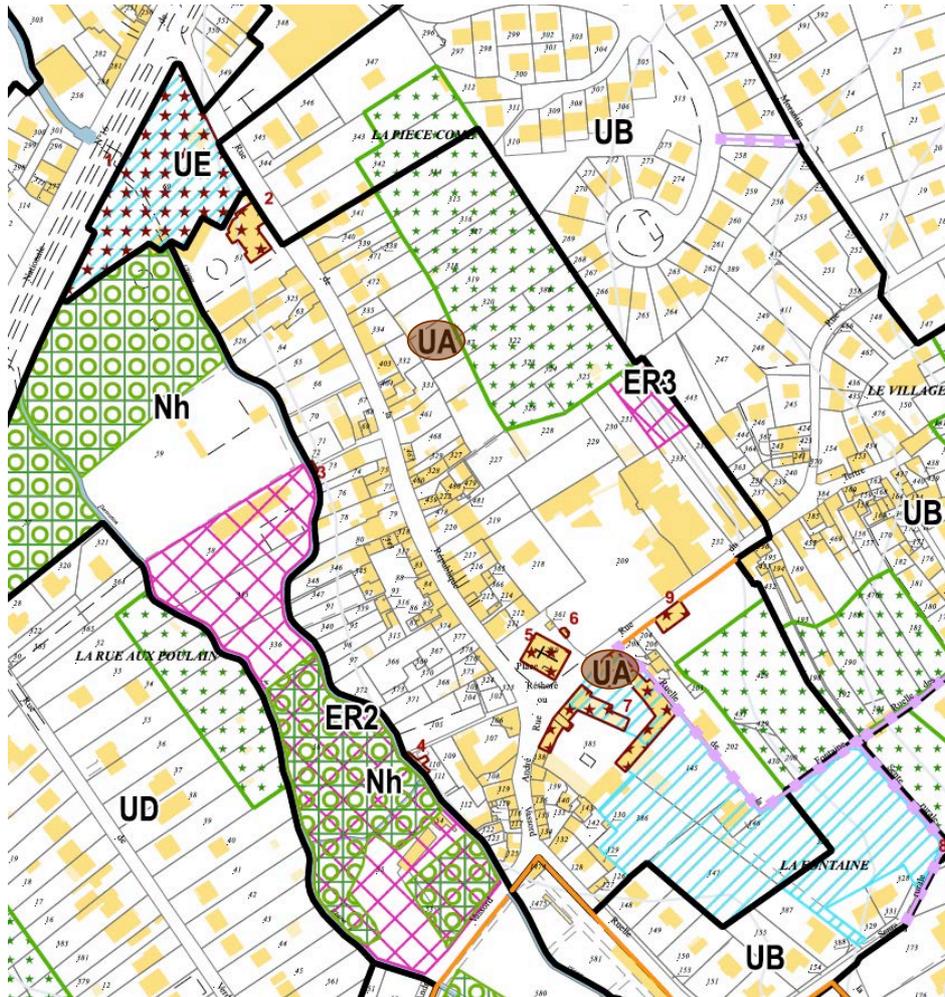
Dans le bourg de Chaumontel, les études préliminaires ont mis en évidence différentes séquences bâties. Le zonage retenu privilégie une modularité entre le cœur de bourg (espace plus dense) / les faubourgs (espaces caractérisés par une mixité du bâti) / et les zones pavillonnaires (espaces résidentiels moins denses). Il s'agit ainsi d'affirmer une cohérence dans le positionnement des limites de zones et dans les droits à construire octroyés : plus de droits et de densité dans le cœur de bourg que dans les faubourgs, et davantage dans les faubourgs que dans les espaces résidentiels pavillonnaires.

Ainsi, trois zones UA / UB / UD ont été respectivement définies pour ces ambiances bâties, de manière à moduler les règles selon l'image urbaine souhaitée dans chacune d'elles (emprise au sol maximale des constructions, hauteur maximale, implantation par rapport à l'alignement, implantation par rapport aux limites séparatives,...).

➤ La zone UA

Caractère et périmètre de la zone

La zone UA correspond à la partie ancienne et dense du bourg de Chaumontel, située autour de la place de l'Eglise (place Cyprien Réthoré) et qui couvre ainsi la rue de la République, la rue André Vassord et le bas de la rue du Tertre, en intégrant le groupe scolaire (pôle d'équipements qui participe au rayonnement du cœur de bourg. Le bâti y est le plus souvent implanté à l'alignement des voies.



Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone UA)

Dans le respect de la vocation de la zone UA, le règlement n'autorise pas le développement d'occupations génératrices de nuisances qui seraient incompatibles avec le voisinage et antinomiques d'une vie de cœur de bourg. C'est en ce sens que les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime d'enregistrement ou d'autorisation sont interdites.

Par ailleurs, le PADD rappelle que le projet de résidence seniors / logements / services, déjà instruit et délivré sur la base du précédent PLU, doit être accompagné et concrétisé dans le cadre de la présente révision. C'est dans ce contexte que le terrain concerné (ancien corps de ferme et herbage à l'arrière) fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°4 du dossier de PLU), OPA qui sont reprises ci-après.

Outre un principe fort de conservation du corps de bâtiments anciens (volumétrie, façades en pierre, « cour de ferme »,...), l'OAP présente les modalités d'accès, la conservation des sentes piétonnes, la constitution de lisières végétales (intégration paysagère des constructions et espace-tampon avec les habitations environnantes).

S'agissant de la programmation attendue, l'opération devra comporter une résidence seniors d'environ 100 logements (tolérance de $\pm 20\%$, soit entre 80 et 120 logements), environ 15 logements en accession à la propriété (tolérance de $\pm 20\%$, soit entre 12 et 18 logements), des services à la population (crèche, locaux associatifs, espace de coworking, boutique éphémère,...).



Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en UA)

Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des habitations et leurs annexes a été fixée en zone UA à 50 % de la surface totale du terrain, conformément à la volonté de conserver l'équilibre actuel du parcellaire. L'emprise au sol maximale est portée à 70 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, considérant que les bâtiments d'activités sont susceptibles d'occuper une surface plus importante.

La hauteur maximale des habitations autorisées dans la zone UA est de 10 m au faîtage, soit R + 1 + C. La détermination de cette hauteur s'appuie sur la conjugaison entre l'analyse de l'existant (épannelage des constructions) et l'affirmation de volontés communales (évolution de la silhouette bâtie). La hauteur maximale est fixée à 10 m au faîtage pour les autres constructions autorisées dans la zone et à 3 m au faîtage pour les annexes.

S'agissant de l'implantation des constructions dans la zone UA, le règlement impose que les constructions soient implantées à l'alignement. Il s'agit ainsi de préserver les fronts bâtis (continuités minérales produites par l'implantation des constructions à l'alignement), et d'éviter une dénaturation progressive de la trame bâtie par des implantations en retrait de la voie qui seraient sans rapport avec le profil de la partie centrale du bourg.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'une implantation à l'alignement n'est pas possible ou souhaitable : extension et/ou changement de destination d'une construction qui n'est pas à l'alignement, façade de terrain déjà bâtie, annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Cette possibilité de ne pas s'implanter à l'alignement est également admise lorsqu'une clôture minérale permet de conserver une continuité visuelle sur la rue ; le retrait par rapport à l'alignement doit alors être d'au moins 3 m.

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Elles peuvent également entraîner une saturation des réseaux, et générer des conflits de voisinage. Cette profondeur constructible, fixée à 25 m, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique ni à l'extension d'habitations existantes, ni en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction qui présente un intérêt patrimonial (construction en pierre, en brique,...), ni aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², ni aux piscines.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont beaucoup de constructions existantes en zone UA. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment). Il en va de même pour les piscines enterrées qui doivent obligatoirement respecter un retrait minimal de 3 m vis à vis des limites séparatives.

De plus, un recul minimal de 6 m est fixé par rapport aux berges du cours d'eau.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UA visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

Afin de préserver le caractère des constructions anciennes existantes, leurs modifications ou extensions devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande. De plus, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc).

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement. Le règlement reprend également en annexe un nuancier architectural établi par le PNR Oise - Pays de France afin que les enduits et menuiseries en respectent les tonalités présentées.

Une attention est aussi apportée quant au recours aux volets roulants, qui ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin, et les volets battants devront être conservés.

S'agissant des clôtures, la volonté de préserver le caractère de la partie centrale du bourg se traduit par l'obligation de clôtures minérales sur rue. Ces clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m sur rue, et 2,00 m en limites séparatives.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites sur rue, et ne sont tolérées en limites séparatives que s'il s'agit de plaques en soubassement.

En outre, dans une optique de sauvegarde du caractère ancien, les principaux murs sont identifiés au plan et protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis.

Les enduits, portails et ferronneries devront eux-aussi respecter les tonalités présentées dans le nuancier architectural du PNR repris en annexe du règlement.

En outre, les clôtures végétales, tout comme les plantations sur les espaces libres, devront être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe du règlement (document établi par le PNR) ; les espèces invasives à proscrire y sont également listées.

De plus, dans une optique de protection du patrimoine bâti et en cohérence avec les bâtiments identifiés par la Charte du PNR, les constructions présentant un intérêt architectural particulier ont été identifiées en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, dans le bourg de Chaumontel, 9 bâtiments ont été repérés au règlement graphique par un contour de couleur bordeaux associé à un numéro, et font l'objet d'une annexe spécifique intégrée à la fin du règlement du PLU qui comprend un descriptif des constructions ainsi identifiées (localisation, photographies, intérêt patrimonial). Sont ainsi concernées l'ancienne usine Agam Branson au 9 rue de Paris (toits industriels à shed et structure Eiffel), la « colonie de Saint-Ouen » au 47 rue de la République (maison de maître en brique), un lavoir rue de la République, un lavoir au lieu-dit « le village », l'Église Notre-Dame de la Nativité localisée Place Cyprien Réthoré, l'Ossuaire du cimetière ancien localisé Place Cyprien Réthoré, l'ancienne ferme au 2-4 Place Cyprien Rethoré, la fontaine au Lion ou aux Champs au lieu-dit « la fontaine » et la « villa Helena » (anciennement « villa Marie-Anna ») au 2 rue du Tertre (logis en pierre).

Les documents, qui ont été établis sur cette base, figurent en annexe du règlement

Rappel des dispositions applicables à ces bâtiments :

Seules les restaurations sont autorisées, et ce dans le respect du maintien :

- de l'ordonnancement de la construction : rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire, corniche), et travées verticales,
- des ouvertures existantes : symétries, proportions,...
- des matériaux (pierre, brique,...), et des éléments de modénature éventuels,
- des murs et porches éventuels.

Le percement d'ouvertures nouvelles dans les façades est interdit.

Les châssis de toit basculants sont autorisés.

Les enduits (autres que ceux déjà existants), de même que l'isolation par l'extérieur, ne sont pas admis.

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessus uniquement lorsque l'évolution envisagée renforce le caractère de la construction (réouverture d'une fenêtre ou porte aujourd'hui murée, harmonisation de l'aspect sur une partie hétéroclite,...).

Par ailleurs, la prise en compte de l'aléa de remontées de nappe dans le fond de la vallée de l'Ysieux doit se traduire par des dispositions réglementaires particulières. Ainsi, sur l'ensemble de la zone UA, les sous-sols enterrés sont interdits et les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, l'ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Traitement des espaces libres

Les surfaces non imperméabilisées (dites « de pleine terre ») ne devront pas être inférieures à 30 % de la surface totale du terrain de manière à limiter l'artificialisation des sols et à maintenir la capacité d'absorption.

En outre, des « îlots verts » à préserver sont identifiés au PLU en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme de manière à assurer le maintien d'espaces à dominante naturelle sur des fonds de parcelles jardinés et enherbés qui n'ont pas vocation à accueillir des constructions (seuls les abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas 5 m² y sont admis). Cette disposition de maintien des cœurs d'îlots verts au sein de la zone UA concerne les fonds de parcelles situés entre la rue de la République et le lotissement de la rue de la Pièce Côme et à l'arrière de la « villa Helena ».

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 3 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. De plus, au moins l'une des places devra être couverte.

Ces prescriptions ne s'appliquent, ni pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ni pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels une place de stationnement par logement est exigée (conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme qui ne permet pas d'exiger plus d'1 place).

Pour les autres constructions, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. En revanche, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces implantés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes. Afin de limiter les îlots de chaleur et l'artificialisation des sols il est également exigé que les places de stationnement non couvertes soient traitées en matériaux perméables.

Équipement et réseaux (en UA)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Par ailleurs, le règlement graphique identifie des sections de voies ou chemins qui n'ont pas vocation à desservir d'éventuelles nouvelles constructions en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme (usage piétonnier à conserver). En zone UA, est concernée la ruelle de la Fontaine.

Desserte par les réseaux

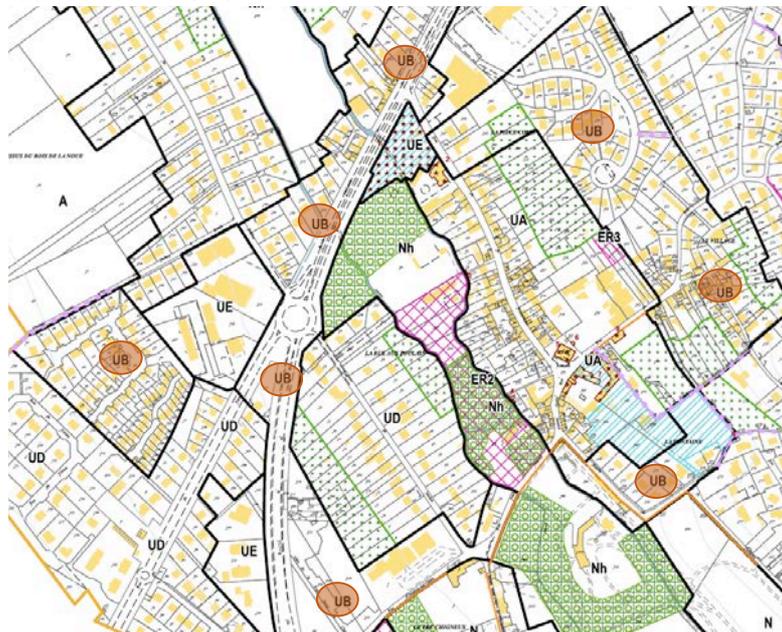
Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable, et toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération (« gestion à la parcelle ») ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

➤ **La zone UB**

Caractère et périmètre de la zone

La zone UB correspond à une zone de type « faubourgs » constituant une transition urbaine entre le cœur de bourg et les espaces périphériques. Présentant une mixité du bâti (mixité des fonctions urbaines et de la morphologie du bâti), elle couvre ainsi la partie haute de la rue du Tertre, la rue des Commissions (en partie), la partie basse de la rue de la Guillotte, la rue de la Pièce Côte, la rue d'Oradour-sur-Glane, et la rue de Paris dans sa section correspondant à la RD 316.



Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone UB)

La vocation habitat étant prédominante dans la zone UB, le règlement n'autorise pas le développement d'occupations génératrices de nuisances qui seraient incompatibles avec le voisinage et antinomiques d'une vie de bourg. C'est en ce sens que les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime d'enregistrement ou d'autorisation sont interdites.

Concernant le projet de résidence seniors et de logements sur le site de l'ancien corps de ferme, il est rappelé que l'herbage situé à l'arrière est classé en zone UB eu égard à son positionnement dans l'armature urbaine. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à ce projet sont ainsi situées « à cheval » sur les zones UA et UB (contenu exposé au chapitre précédent sur la zone UA).

Par ailleurs, s'agissant de la prise en compte de l'aléa de « retrait-gonflement des argiles », le règlement de la zone UB fait mention de l'alinéa suivant : « *L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, telles que présentées en annexe 4 du règlement* » (cf. document de la Préfecture du Val d'Oise).

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en UB)

Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des habitations et leurs annexes a été fixée en zone UB à 40 % de la surface totale du terrain, conformément à la volonté de conserver l'équilibre actuel du parcellaire. L'emprise au sol maximale est portée à 70 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, considérant que les bâtiments d'activités sont susceptibles d'occuper une surface plus importante.

La hauteur maximale des habitations autorisées dans la zone UB est de 10 m au faitage, soit $R + 1 + C$; elle est également de 10 m au faitage pour les autres constructions autorisées et de 3 m au faitage pour les annexes. La détermination de cette hauteur s'appuie sur la conjugaison entre l'analyse de l'existant (épannelage des constructions) et l'affirmation de volontés communales (évolution de la silhouette bâtie).

S'agissant de l'implantation des constructions dans la zone UB, il a été décidé de définir une règle permettant, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, tenant compte ainsi de la mixité du bâti et de l'hétérogénéité des implantations observées dans la zone.

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Elles peuvent également entraîner une saturation des réseaux, et générer des conflits de voisinage. Cette profondeur constructible, fixée à 25 m, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant.

Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique ni à l'extension d'habitations existantes, ni en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction qui présente un intérêt patrimonial (bâtiment en pierre, en brique,...), ni aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², ni aux piscines.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Néanmoins, les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative afin de respecter la trame parcellaire actuelle et de contenir la densité bâtie. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment). Il en va de même pour les piscines enterrées qui doivent obligatoirement respecter un retrait minimal de 3 m vis à vis des limites séparatives.

De plus, un recul minimal de 6 m est fixé par rapport aux berges du cours d'eau.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Afin de préserver le caractère des constructions anciennes existantes, leurs modifications ou extensions devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande. De plus, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc).

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Le règlement reprend également en annexe un nuancier architectural établi par le PNR Oise - Pays de France afin que les enduits et menuiseries en respectent les tonalités présentées.

Une attention est aussi apportée quant au recours aux volets roulants, qui ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin, et les volets battants devront être conservés.

S'agissant des clôtures, elles seront soit minérales, soit végétales. Les clôtures minérales seront constituées de murs pleins ou de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage. Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m sur rue, et 2,00 m en limites séparatives.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites sur rue, et ne sont tolérées en limites séparatives que s'il s'agit de plaques en soubassement. En outre, dans un double objectif d'intégration paysagère et de limitation des désordres hydrauliques en cas de ruissellement, les clôtures minérales sont interdites sur les limites séparatives qui sont contiguës à une zone A ou une zone N.

En outre, dans une optique de sauvegarde du caractère ancien, les principaux murs sont identifiés au plan et protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis.

Les enduits, portails et ferronneries devront eux-aussi respecter les tonalités présentées dans le nuancier architectural du PNR repris en annexe du règlement.

En outre, les clôtures végétales, tout comme les plantations sur les espaces libres, devront être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe du règlement (document établi par le PNR) ; les espèces invasives à proscrire y sont également listées.

Par ailleurs, la prise en compte de l'aléa de remontées de nappe dans le fond de la vallée de l'Ysieux doit se traduire par des dispositions réglementaires particulières. Ainsi, sur l'ensemble de la zone UB, les sous-sols enterrés sont interdits et les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Par ailleurs, concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, l'ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Traitement des espaces libres

Les surfaces non imperméabilisées (dites « de pleine terre ») ne devront pas être inférieures à 30 % de la surface totale du terrain de manière à limiter l'artificialisation des sols et à maintenir la capacité d'absorption.

En outre, des « îlots verts » à préserver sont identifiés au PLU en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme de manière à assurer le maintien d'espaces à dominante naturelle sur des fonds de parcelles jardinés et enherbés qui n'ont pas vocation à accueillir des constructions (seuls les abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas 5 m² y sont admis). Cette disposition de maintien des cœurs d'îlots verts au sein de la zone UB concerne les fonds de parcelles situés entre la rue du Tertre et la rue des Commissions, entre la rue des Commissions et la rue des Brulis.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 3 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. De plus, au moins l'une des places devra être couverte.

Ces prescriptions ne s'appliquent, ni pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ni pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels une place de stationnement par logement est exigée (conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme qui ne permet pas d'exiger plus d'1 place).

Pour les autres constructions, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. En revanche, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces implantés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes. Afin de limiter les îlots de chaleur et l'artificialisation des sols il est également exigé que les places de stationnement non couvertes soient traitées en matériaux perméables.

Equipement et réseaux (en UB)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie publique carrossable. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Par ailleurs, le règlement graphique identifie des sections de voies ou chemins qui n'ont pas vocation à desservir d'éventuelles nouvelles constructions en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme (usage piétonnier à conserver). En zone UB, sont concernés :

- la ruelle de la Fontaine et la ruelle des Jardins,
- la sente entre la ruelle Morantin et la rue de la Pièce Côme,
- le chemin de Senlis dans sa partie qui longe le lotissement de la rue de l'Orme.

Desserte par les réseaux

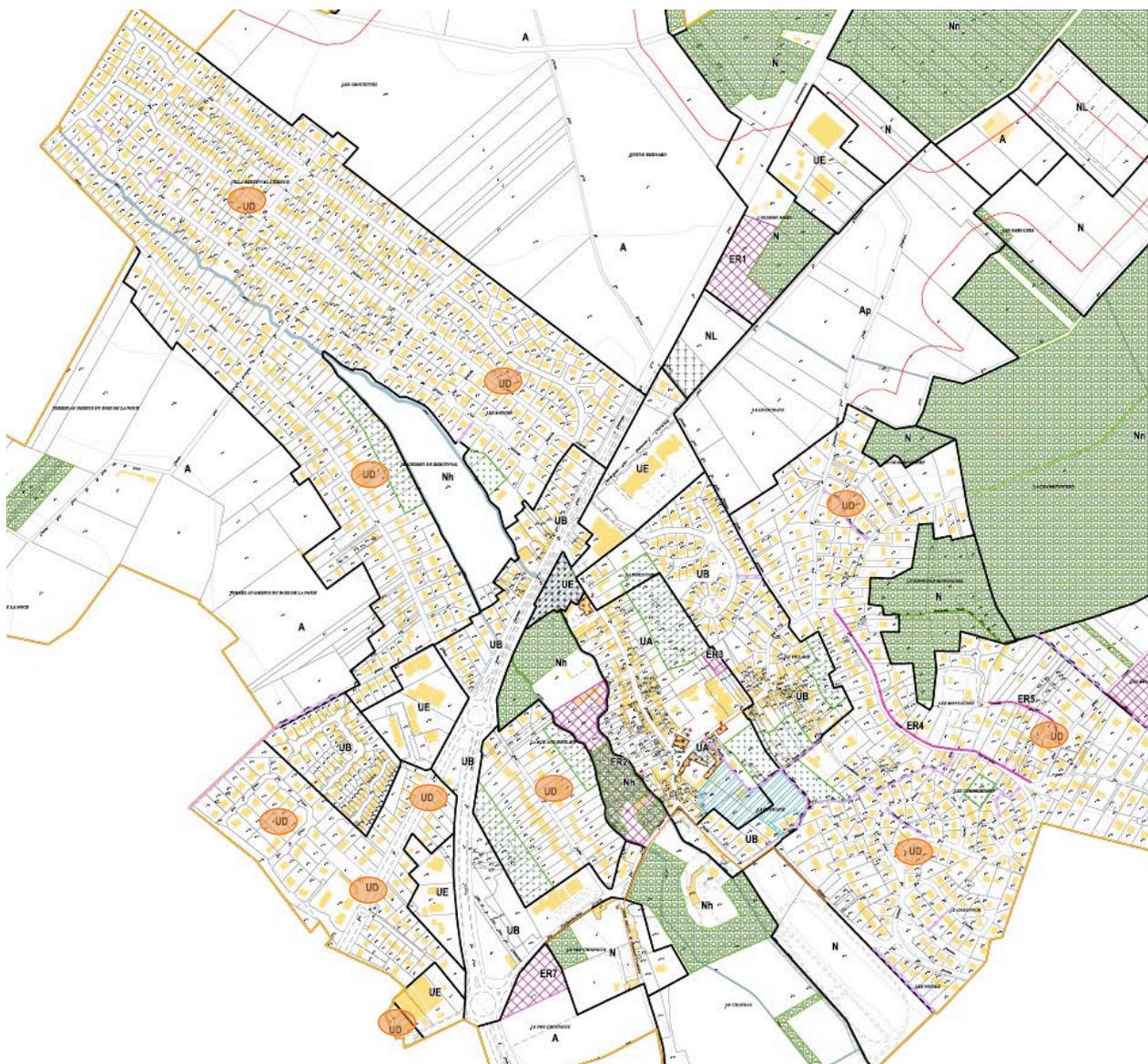
Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable, et toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération (« gestion à la parcelle ») ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

➤ La zone UD

Caractère et périmètre de la zone

La zone UD constitue une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire correspondant aux espaces résidentiels de « lotissements ». La zone UD couvre ainsi les rues de la Genestraye et de la Charbonnière, la rue des Brulis, le sentier des Vignes, la rue des Coteaux et impasses adjacentes, la rue de Verdun, la partie haute de la rue de Paris en direction de Luzarches, la rue de l'Orme, ainsi que les lotissements de la moitié ouest de la commune : route de Baillon, rues de l'Ysieux, de Bertinval, des Bonnets et ensemble des voies contiguës.



Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone UD)

Le règlement de la zone UD conforte la vocation quasi exclusivement résidentielle des espaces concernés, en interdisant les activités susceptibles d'être incompatibles avec le voisinage. C'est en ce sens que les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime d'enregistrement ou d'autorisation sont interdites. Il en est de même des constructions ou installations à usage agricole.

Par ailleurs, s'agissant de la prise en compte de l'aléa de « retrait-gonflement des argiles », le règlement de la zone UD fait mention de l'alinéa suivant : « *L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, telles que présentées en annexe 4 du règlement* » (cf. document de la Préfecture du Val d'Oise).

D'autre part, une disposition spécifique est édictée pour la rue de Verdun où la Municipalité souhaite encadrer les possibilités de densification (en particulier par division en plusieurs logements d'habitations existantes). Ainsi, en raison d'une pression foncière particulière accrue dans cette rue, tous les logements issus d'une opération devront disposer d'une surface de plancher supérieure à 70 m². Définie en application de l'article L. 151-14 du Code de l'Urbanisme, cette disposition s'applique à toute opération conduisant à la création de logements, qu'elle soit par construction nouvelle, changement de destination d'une construction existante, ou division au sein d'une habitation existante.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en UD)

Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions a été fixée en zone UD à 25 % de la surface totale du terrain, conformément à la volonté de conserver l'équilibre actuel du parcellaire. Cette emprise pourra être portée à 30 % lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'édification d'une annexe d'une construction existante.

La hauteur maximale des habitations dans la zone UD est de 7 m au faîtage, soit R + C ; la hauteur est également de 10 m au faîtage pour les autres constructions autorisées et de 3 m au faîtage pour les annexes. La volumétrie autorisée pour les habitations est ainsi inférieure à celle autorisée en zones UA et UB dans le respect de la morphologie résidentielle de la zone UD.

S'agissant de l'implantation des constructions dans la zone UD, le règlement impose un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil des espaces pavillonnaires classés en zone UD.

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Elles peuvent également entraîner une saturation des réseaux, et générer des conflits de voisinage. Cette profondeur constructible, fixée à 25 m, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique ni à l'extension d'habitations existantes, ni aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², ni aux piscines.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Néanmoins, les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative afin de respecter la trame parcellaire actuelle et de contenir la densité bâtie. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment). Il en va de même pour les piscines enterrées qui doivent obligatoirement respecter un retrait minimal de 3 m vis à vis des limites séparatives.

De plus, un recul minimal de 6 m est fixé par rapport aux berges du cours d'eau.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'harmonie des règles avec les zones UA et UB vise à assurer une unité de traitement dans l'ensemble de la commune. Un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Le règlement reprend également en annexe un nuancier architectural établi par le PNR Oise - Pays de France afin que les enduits et menuiseries en respectent les tonalités présentées.

Une attention est aussi apportée quant au recours aux volets roulants, qui ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin, et les volets battants devront être conservés.

S'agissant des clôtures, elles seront soit minérales, soit végétales. Les clôtures minérales seront constituées de murs pleins ou de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage. Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m sur rue, et 2,00 m en limites séparatives.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites sur rue, et ne sont tolérées en limites séparatives que s'il s'agit de plaques en soubassement. En outre, dans un double objectif d'intégration paysagère et de limitation des désordres hydrauliques en cas de ruissellement, les clôtures minérales sont interdites sur les limites séparatives qui sont contiguës à une zone A ou une zone N.

En outre, dans une optique de sauvegarde du caractère ancien, les principaux murs sont identifiés au plan et protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis.

Les enduits, portails et ferronneries devront eux-aussi respecter les tonalités présentées dans le nuancier architectural du PNR repris en annexe du règlement.

En outre, les clôtures végétales, tout comme les plantations sur les espaces libres, devront être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe du règlement (document établi par le PNR) ; les espèces invasives à proscrire y sont également listées.

Par ailleurs, la prise en compte de l'aléa de remontées de nappe dans la vallée de l'Ysieux doit se traduire par des dispositions réglementaires particulières. Ainsi, les sous-sols enterrés sont interdits et les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier. Cette disposition s'applique à l'ensemble de la zone UD à l'exception de la zone dite « du coteau » correspondant à la rue de la Genestraye, la rue de la Charbonnière, la rue des Brulis, le sentier des Vignes, la rue des Coteaux et les impasses adjacentes.

Par ailleurs, concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, l'ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Traitement des espaces libres

Les surfaces non imperméabilisées (dites « de pleine terre ») ne devront pas être inférieures à 30 % de la surface totale du terrain de manière à limiter l'artificialisation des sols et à maintenir la capacité d'absorption.

En outre, des « îlots verts » à préserver sont identifiés au PLU en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme de manière à assurer le maintien d'espaces à dominante naturelle sur des fonds de parcelles jardinés et enherbés qui n'ont pas vocation à accueillir des constructions (seuls les abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas 5 m² y sont admis). Cette disposition de maintien des cœurs d'îlots verts au sein de la zone UD concerne les fonds de parcelles situés de part et d'autre de la rue de Verdun, entre la route de Baillon et l'île d'Ysieux, entre l'île d'Ysieux et la rue Nouvelle.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 3 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. De plus, au moins l'une des places devra être couverte.

Ces prescriptions ne s'appliquent, ni pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ni pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels une place de stationnement par logement est exigée (conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme qui ne permet pas d'exiger plus d'1 place).

Pour les autres constructions, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Equipement et réseaux (en UD)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Par ailleurs, le règlement graphique identifie des sections de voies ou chemins qui n'ont pas vocation à desservir d'éventuelles nouvelles constructions en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme (usage piétonnier à conserver). En zone UD, sont concernés :

- le sentier des Brulis (de part d'autre du chemin des Brulis),
- la sente des Clopinards entre la rue de la Genestraye et la rue de la Charbonnière,
- quelques sentes au sein du lotissement de la rue des Coteaux,
- quelques sentes au sein des lotissements en partie ouest du bourg.

Desserte par les réseaux

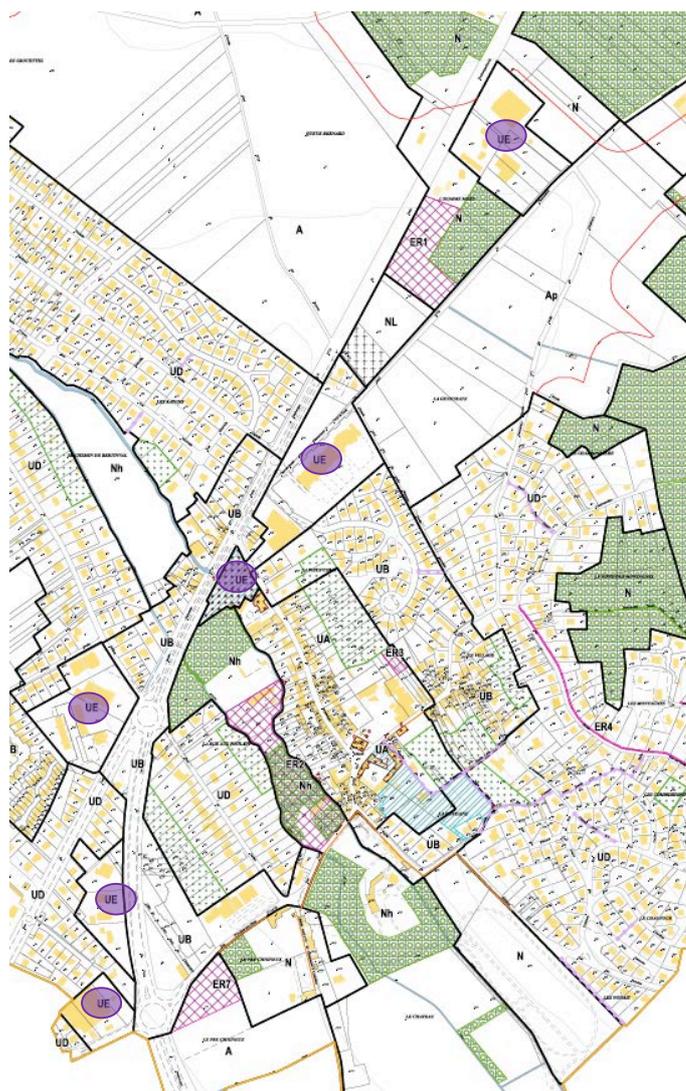
Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable, et toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération (« gestion à la parcelle ») ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

➤ La zone UE

Caractère et périmètre de la zone

La zone UE, zone urbaine à vocation économique, couvre le terrain occupé par une entreprise rue d'Oradour-sur-Glane en limite de Luzarches, le site d'activités en bordure de la RD 316 à l'entrée sud de Chaumontel, la zone hôtelière et commerciale située à hauteur du rond-point de la rue de Paris, le site d'activité à l'angle des rues de Paris et de la République, le « village Morantin » et entreprises voisines à l'entrée nord du bourg. La zone UE couvre en outre le noyau d'activités situé à l'entrée nord du territoire communal (commerce d'équitation et activités voisines).





Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en UE)

Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UE est fixée à 70 % de la surface totale du terrain. Cette emprise rend possible l'accueil d'activités économiques et les extensions éventuelles de celles déjà installées, tout en favorisant une optimisation du foncier.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m dans la zone UE, permettant des gabarits suffisants pour des bâtiments accueillant des activités économiques.

S'agissant de l'implantation des constructions, un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement est exigé pour l'implantation des constructions dans la zone UE. Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre peut être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'implantation en limite est autorisée. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 5 m.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance minimale est fixée à 5 m, par analogie avec la règle précédente ; il s'agit notamment de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Compte tenu de la vocation particulière des espaces d'activités économiques, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions n'ont pas été multipliées afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait faire obstacle à l'activité. Un soin devra néanmoins être apporté à l'ensemble des façades.

De plus, le règlement reprend en annexe un nuancier architectural établi par le PNR Oise - Pays de France afin que les enduits et menuiseries en respectent les tonalités présentées.

En outre, les clôtures végétales, tout comme les plantations sur les espaces libres, devront être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe du règlement (document établi par le PNR) ; les espèces invasives à proscrire y sont également listées.

Concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, l'ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Traitement des espaces libres

Les surfaces non imperméabilisées (dites « de pleine terre ») ne devront pas être inférieures à 30 % de la surface totale du terrain de manière à limiter l'artificialisation des sols et à maintenir la capacité d'absorption.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. Ainsi, il est notamment exigé 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les bureaux, 1 place par tranche de 100 m² pour les activités industrielles, et 1 place par tranche de 300 m² pour les entrepôts.

Equipement et réseaux (en UE)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable, et toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération (« gestion à la parcelle ») ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

➤ **Tableau des superficies des zones urbaines**

ZONES	SUPERFICIE
UA	7 ha 61
UB	19 ha 94
UD	83 ha 56
UE	9 ha 39
TOTAL	120 ha 50

2 - 2 - 3 - Les zones à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification pouvant proposer des solutions de développement à la commune.

Les zones d'urbanisation future, nommées AU dans le PLU, sont des zones peu équipées ou non équipées, urbanisables dans le cadre d'un aménagement global de la zone ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R. 151-20, et en distingue deux catégories (zones 1 AU et 2 AU) :

a) « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».

b) « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Outre ce critère relatif à la suffisance des réseaux à la périphérie de la zone, le classement 1 AU est proposé lorsque la Commune a une connaissance de la forme urbaine souhaitée ; un règlement encadre alors les autorisations.

Un classement 2 AU peut être préféré lorsque la zone correspond à une réserve foncière dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé (ou après révision si l'ouverture à l'urbanisation intervient plus de 6 ans après l'approbation du PLU), nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée.

Or, au vu des orientations du projet municipal, corroboré par le contexte législatif actuel, le PLU ne prévoit pas l'inscription de zone AU.

2 - 2 - 4 - La zone agricole

La zone A correspond aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme).

Caractère et périmètre de la zone

Sont ainsi classées en zone A les terres cultivées à l'extrémité sud du territoire communal en limite de Luzarches à l'approche de la RD 316 et le parcellaire cultivé situé dans la partie ouest du territoire communal de part et d'autre des lotissements pavillonnaires.

La zone A intègre ainsi le haras « Lecuyer » situé chemin des Rayons ainsi que le centre équestre « du Bois de la Noue » situé au sud de la route de Baillon ; le centre équestre situé à l'extrémité du chemin de Coye est également classé en zone A.

La zone A comprend un secteur Ap, secteur agricole protégé, qui correspond à l'espace délimité par la ruelle Morantin au sud, le chemin de Coye à l'ouest, et la lisière urbaine et boisée à l'Est.

Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone A)

La vocation de la zone A est de protéger l'agriculture en préservant les sols nécessaires à cette activité. En conséquence, le règlement de la zone A autorise exclusivement les constructions ou installations qui sont nécessaires à l'activité agricole.

Pour le reste, le règlement de la zone A autorise l'implantation de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

L'implantation des bâtiments agricoles sur une même propriété, de même que leur emprise au sol maximale, ne sont pas réglementées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'aspect du bâti doit faire l'objet d'une attention particulière dans les espaces agricoles où s'affirme un paysage nu et ouvert. L'insertion du bâti doit ainsi tenir compte de la sensibilité paysagère des espaces concernés.

Equipement et réseaux (en A)

Desserte par les voies publiques ou privées

A la différence des zones urbaines où la constructibilité d'un terrain est soumise à l'obligation de présenter un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique, les accès par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins sont autorisés en zone agricole.

Desserte par les réseaux

La zone A étant située par définition en dehors des espaces urbanisés, l'alimentation en eau potable des constructions pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, si un branchement sur le réseau public est impossible. Cette desserte en eau pourra être tolérée à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération (« gestion à la parcelle ») ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

2 - 2 - 5 - La zone naturelle

↳ La zone N est une zone de protection correspondant aux secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme).

Ont été classés en zone N les secteurs qui présentent un caractère d'espaces naturels et qui présentent une sensibilité environnementale ; la zone N couvre le « Bois de la Noue » situé à l'extrémité sud-ouest du territoire communal, l'espace bâti situé chemin de la Paroisse, le talus arboré situé en contrebas de la rue de la Guillotte et de la rue des Nonnains, et l'espace bâti situé chemin des Brulis après le franchissement du sentier des Brulis.

La zone N couvre en outre les franges boisées du massif forestier qui ne font pas partie du périmètre Natura 2000 ; c'est le cas d'un coteau boisé situé en contre-haut de la rue de Brulis, d'un espace situé le long du chemin des Coutumes au voisinage du stade, et d'une frange boisée située en rive droite de la RD 316 en provenance de Lamorlaye. La zone N couvre également un espace situé entre le chemin de Coye et la RD 316 (entre l'aire de jeux et le noyau bâti classé en UE).

Le règlement de la zone N – en dehors des secteurs exposés ci-après – n'autorise essentiellement que les installations présentant un caractère d'intérêt général ou contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Par ailleurs, la zone N intègre les constructions situées chemin des Brulis (constructions à l'écart de l'espace aggloméré et implantées dans un environnement boisé). Conformément à la volonté énoncée dans le PADD d'encadrer l'évolution des écarts bâtis et de lutter contre le phénomène de « cabanisation », le règlement de la zone N n'autorise pas d'extension ou d'annexe des habitations existantes.

En outre, les bois constituent l'un des principaux éléments de qualification de la zone N. Leur conservation est assurée par un classement au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration. En zone N, cette protection concerne l'ensemble des massifs forestiers.

↳ Outre ces espaces, la zone N comprend des secteurs qui correspondent à une vocation spécifique :

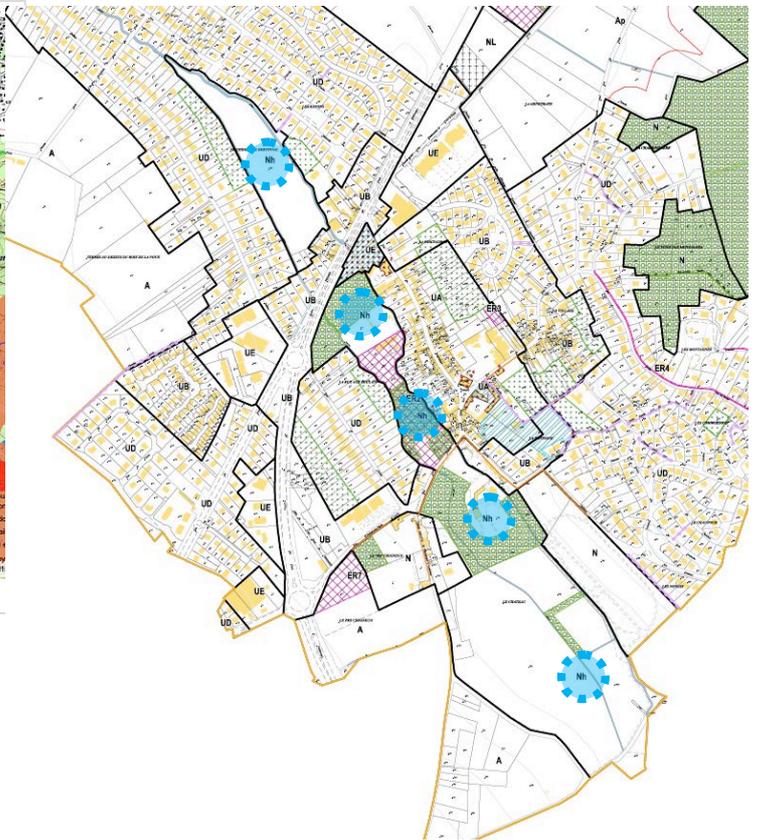
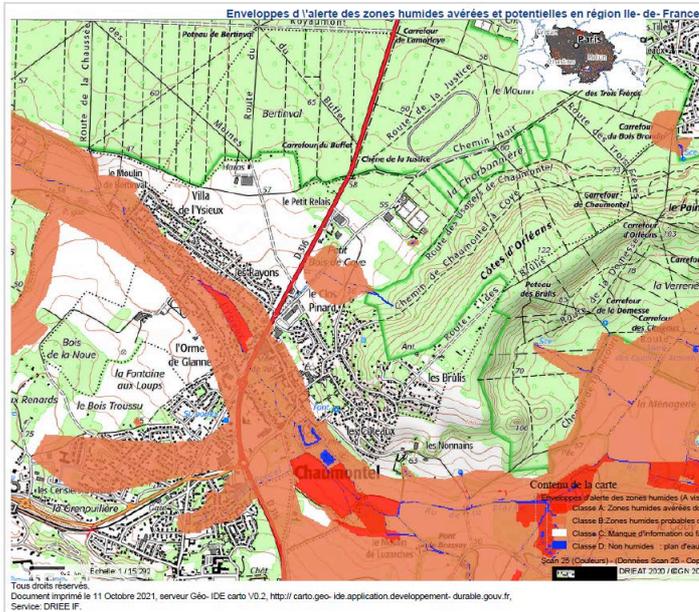
- un secteur Nh identifiant la zone humide qui correspond au fond de la vallée de l'Ysieux ; le secteur Nh couvre ainsi « l'île d'Ysieux » entre la route de Baillon et les lotissements plus au nord, tout comme l'espace situé aux abords du parc du château de part et d'autre de la rue André Vassord ;

- un secteur NL à vocation de loisirs, correspondant d'une part à l'aire de jeux et au city-stade situés le long du chemin de Coye, et d'autre part au stade municipal situé à l'extrémité du chemin de Coye ;

- un secteur Nn identifiant le site Natura 2000 qui couvre les massifs boisés occupant la partie nord-est du territoire communal.

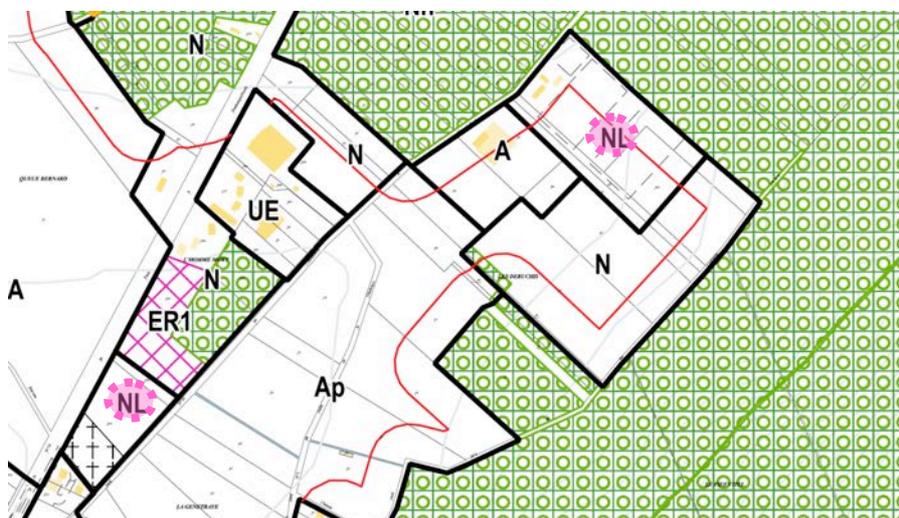
↳ Le **secteur Nh** est défini pour le fond de la vallée de l'Ysieux afin de reconnaître sa sensibilité dans le respect de la « zone humide avérée ». Cette zone Nh concerne ainsi « l'île d'Ysieux » entre la route de Baillon et les lotissements plus au nord, tout comme l'espace situé aux abords du parc du château de part et d'autre de la rue André Vassord.

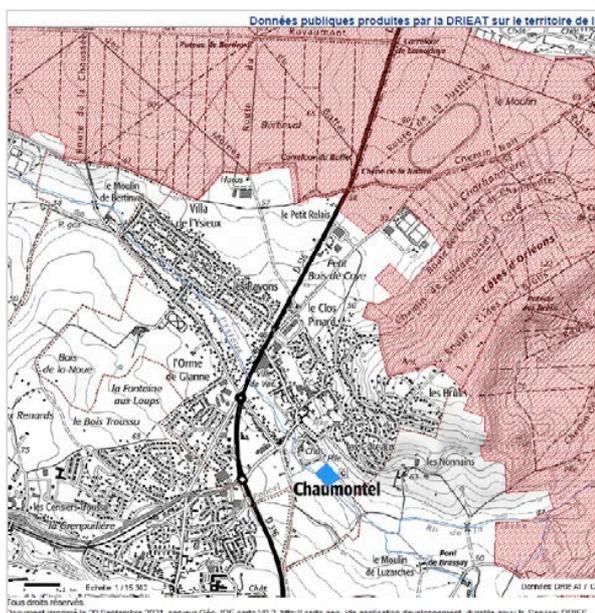
Le règlement de la zone Nh n'autorise que les occupations et installations destinées à la gestion, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel.



↳ Le **secteur NL** identifie des espaces à vocation de loisirs, couvrant d'une part l'aire de jeux et le city-stade situés le long du chemin de Coye, et d'autre part le stade municipal situé à l'extrémité du chemin de Coye.

Le secteur NL n'a vocation qu'à accueillir des équipements légers ; le règlement du secteur affirme cette vocation en n'y autorisant que des « installations ».





↳ Le **secteur Nn** correspond au site Natura 2000 des « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi », site qui couvre le massif forestier qui occupe la partie nord-est du territoire communal. Eu égard à la très forte sensibilité écologique, le règlement du secteur Nn n'autorise que les occupations et utilisations du sol destinées à la gestion, l'étude, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel, dans le respect des dispositions du Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000.



► **Tableau des superficies des zones agricole et naturelle**

ZONES		SUPERFICIE
A		91 ha 20
	dont A	76 ha 39
	Ap	14 ha 81
N		211 ha 30
	dont N	36 ha 31
	Nh	20 ha 85
	NL	4 ha 06
	Nn	150 ha 08
TOTAL		302 ha 50

2 - 2 - 6 - Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE	PART
U	120 ha 50	28,5 %
AU	0 ha 00	0 %
A	91 ha 20	21,6 %
N	211 ha 30	49,9 %
TOTAL	423 ha 00	100 %
<i>dont espaces boisés classés (EBC)</i>	<i>167 ha 27</i>	<i>39,5 %</i>

2 - 2 - 7 - Evolution des règles et des superficies des zones

ZONES	ANCIEN PLU	PLU REVISE	VARIATIONS
UA	12 ha 18	7 ha 61	- 4 ha 57
UB	13 ha 28	19 ha 94	+ 6 ha 66
UC	92 ha 79	/	- 92 ha 79
UD	/	83 ha 56	+ 83 ha 56
UE	/	9 ha 39	+ 9 ha 39
Sous-total U	<i>118 ha 25</i>	<i>120 ha 50</i>	<i>+ 2 ha 25</i>
AU	0 ha 95	/	- 0 ha 95
A	73 ha 15	91 ha 20	+ 18 ha 05
N	230 ha 65	211 ha 30	- 19 ha 35
TOTAL	423 ha 00	423 ha 00	0

Il est rappelé que les plans de découpage en zones de l'ancien PLU figurent, pour mémoire, dans le chapitre 1.1.7. du présent rapport.

Evolution des zones urbaines

La lecture du tableau fait ressortir plusieurs évolutions dans les superficies des zones urbaines définies au PLU par rapport à celles inscrites au document précédent.

La zone UA voit sa superficie quelque peu réduite par rapport au précédent PLU ; c'est principalement lié au reclassement en zone UB du bas de la rue du Tertre (mixité du bâti correspondant davantage au profil de la zone UB qu'à celui de la zone UA).

La zone UB correspond quant à elle à une partie de l'ancienne zone UC ; la zone UB identifie désormais les secteurs mixtes de « faubourgs ». Sa superficie n'est comparable avec celle de l'ancienne zone UB qui couvrait les espaces à vocation d'activités économiques.

L'ancienne zone UC correspond dorénavant à la zone UD ; elle couvre les espaces au profil pavillonnaire ; son périmètre ne change pas fondamentalement.

La zone UE nouvellement définie (anciennement zone UB) couvre les espaces à vocation économique. Elle intègre désormais le noyau bâti situé dans la partie nord du territoire communal (commerce d'équitation et activités voisines).

Evolution des zones à urbaniser

↳ S'agissant de la suppression ou de la réduction de zones AU du précédent PLU :

- la zone 2 AUe qui avait été inscrite dans l'ancien PLU le long de la ruelle Morantin est supprimée au regard du contexte législatif de limitation de la consommation d'espace, suppression qui s'inscrit pleinement dans la volonté communale de maintenir le bourg dans ses contours actuels.

↳ S'agissant de la reconduction de zones AU du précédent PLU :

La présente révision du PLU ne reconduit aucune zone AU.

↳ S'agissant de la programmation de nouvelles zones AU dans le PLU :

La présente révision du PLU ne programme aucune zone AU.

↳ Ainsi, le bilan des superficies prévues dans le document d'urbanisme (zones urbaines + zones à urbaniser) fait état d'une augmentation de 1 ha 30 entre le précédent PLU et le PLU révisé, et ce malgré la suppression de la zone AU de l'ancien PLU. Cette évolution s'explique par le reclassement en zone UE du noyau bâti situé dans la partie nord du territoire communal alors que celui-ci était auparavant classé en zone N (noyau bâti qui est reconnu par la Charte du PNR).

	Précédent PLU (zones U + AU)	PLU révisé (zones U)	Variation
Superficie	119 ha 20	120 ha 50	+ 1 ha 30

Evolution des zones agricole et naturelle

↳ Concernant la zone agricole (zone A), le tableau d'évolution des superficies fait état d'une augmentation d'environ 18 ha entre le précédent PLU et le PLU révisé, augmentation principalement due au reclassement en zone A de la pointe sud du territoire communal en limite de Luzarches d'une part, et de l'espace situé le long du chemin de Coye d'autre part (secteur Ap).

La zone A définie au PLU couvre 21,6 % de la superficie du territoire communal de Chaumontel.

↳ La superficie de la zone naturelle (zone N) diminue quant à elle dans une proportion équivalente, pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus.

La zone N définie au PLU représente 49,9 % de la superficie du territoire communal.

↳ Par ailleurs, les espaces boisés classés (EBC) définis au PLU révisé couvrent une superficie de 167 ha 27. Aucune évolution notable par rapport au précédent PLU n'est relevée.

Evolution des principales règles

Outre les justifications des règles qui sont apportées pour chacune des zones (voir chapitre 2.2.), il convient de préciser que certaines règles définies dans l'ancien PLU n'ont pas été reconduites ou ont été modifiées.

En particulier, depuis la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, le PLU ne peut plus édicter de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et de superficie minimale de terrains. C'est donc par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

2 - 2 - 8 - Consommation de l'espace et indicateurs de suivi

L'évolution de l'urbanisation sur la commune est présentée dans le chapitre 1.2.11. du présent rapport.

Il est rappelé que, dans la période récente (décennies 2000-2010), les constructions nouvelles ont étoffé la partie agglomérée, sans étalement urbain. C'est ainsi que le lotissement « privé » de la rue de l'Orme, les constructions du chemin de Senlis, et plus récemment l'opération de « l'allée de la Poire Bezy de Chaumontel », ont permis une densification urbaine sans consommation d'espace périphérique.

↳ Rappel des objectifs du PADD

Il est rappelé que le projet municipal vise à la préservation du cadre de vie et au maintien de la ruralité du territoire – et a ainsi pour objectif de contenir la croissance démographique en vue de conserver l'identité de la commune et son caractère villageois – tout en permettant de satisfaire les objectifs de densification énoncés par le SDRIF.

↳ **Consommation de l'espace induite par le PLU**

Dans la mesure où les objectifs de densification énoncés par le SDRIF seront très largement satisfaits par les projets déjà réalisés ou initiés au sein de l'enveloppe urbaine, et compte tenu par ailleurs du contexte législatif renforcé de lutte contre l'artificialisation des sols, toute perspective d'urbanisation périphérique générant une consommation d'espace est proscrite.

Il en résulte qu'aucune zone d'urbanisation future (zone AU) n'est inscrite au PLU et que le développement urbain reposera sur les capacités de renouvellement et de densification au sein de l'espace aggloméré.

Analyse de la consommation d'espace : évolution de la surface urbanisée « réelle » :

	Surface urbanisée actuelle (zones U)	Surface urbanisée prévue dans le PLU (zones U)
Superficie	119 ha 75	120 ha 50
Part du territoire communal	28,3 %	28,5 %

Seule est comptabilisée comme consommation d'espace, au sens d'artificialisation nouvelle, l'herbage situé à l'arrière de l'ancien corps de ferme situé dans le cœur de bourg, terrain qui fait partie intégrante du projet de résidence seniors / logements / services (permis de construire instruit et délivré sur la base du précédent PLU) ; la superficie concernée est de 0 ha 75.



Nature des principales dents creuses classées en zone U :

Il est rappelé que quelques terrains, apparentés à des dents creuses, ont été intégrés aux zones urbaines du PLU car faisant partie de l'espace aggloméré. Ces terrains correspondent à des délaissés fonciers qui ne présentent ni une vocation agricole ni un caractère de milieu naturel ; leur classement en zone U dans le PLU n'est donc pas considéré comme constitutif d'une véritable consommation d'espace.

Nature des terrains classés en zone AU :

Néant.

Nature des autres projets générant une consommation d'espace :

Néant.

↳ **Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace**

Des outils méthodologiques de mise en place d'indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont proposés afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application. Il s'agit pour la Commune d'instaurer une veille quant aux effets de l'application du PLU, d'évaluer si les objectifs ont été atteints ou non, et d'engager le cas échéant des procédures d'adaptation du document d'urbanisme en fonction des évolutions à apporter.

Ce suivi pourra être effectué à fréquence régulière, à compter de l'année d'approbation du PLU (qui pourra être qualifiée d'année « N »). A minima, et conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder, au plus tard 6 ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application.

SUIVI ANNEE

- Terrains classés en zone U : suivi du comblement des dents creuses

nombre de logements construits : ...
surface de m² de plancher : ...
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...
statut des logements construits (accession libre, accession sociale,
locatif privé, locatif social) : ...
surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

- Terrains classés en zone U : suivi du renouvellement urbain (réhabilitations, changements de destination, divisions foncières,...)

nombre de logements construits : ...
surface de m² de plancher : ...
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...
statut des logements construits (accession libre, accession sociale,
locatif privé, locatif social) : ...
surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

- **Terrains classés en zone AU** : suivi de la consommation des espaces à urbaniser

néant

- **Terrains classés en zone A** : suivi de la constructibilité

bâtiments agricoles construits : ...

surface de m² de plancher : ...

- **Terrains classés en zone N** : suivi de la constructibilité

néant

2 - 2 - 9 - **Les emplacements réservés**

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général, en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

La superficie et les références cadastrales de chaque emplacement réservé figurent dans la pièce n°5d du dossier de PLU.

Les emplacements réservés (ER) sont tous inscrits au bénéfice de la Commune.

- **ER 1** : destiné à la réalisation de plantations et à d'aménagements paysagers entre la RD 316 et le chemin de Coye.

Inscrit sur la parcelle n°305, cet ER répond à l'objectif de requalifier l'entrée nord de Chaumontel.

- **ER 2** : destiné à la mise en valeur de la vallée de l'Ysieux (aménagement d'un parc) entre la rue André Vassord aux abords de la mairie et l'ancienne salle paroissiale, via l'extrémité de la place du Monument aux Morts.

Cet ER est inscrit sur les parcelles n°53 à 56, 336, 335, 58. Il est précisé que la Commune est déjà propriétaire de la parcelle n°365 située rue de Verdun, parcelle qui permettra ainsi d'aménager une liaison douce entre la rue de Verdun et le futur parc.

- **ER 3** : destiné à l'extension du groupe scolaire.

Cet ER est inscrit sur les fonds de parcelles n°233, 234, 235. Il répond à la volonté municipale de rationaliser le fonctionnement quotidien du groupe scolaire et des flux occasionnés, en réponse notamment aux problématiques de stationnement et de transport scolaire observées au voisinage de l'école.

- **ER 4** : destiné à l'élargissement de la rue des Brulis.

Inscrit sur une largeur de 2 m, cet ER concerne l'ensemble des parcelles situées en rive nord de la voie.

- **ER 5** : destiné à l'élargissement de l'impasse des Carrières.

Inscrit sur une largeur de 2 m, cet ER concerne l'ensemble des parcelles situées en rive nord de la voie.

- **ER 6** : destiné à la plantation d'un vignoble communal sur les hauteurs situées le long du sentier des Brulis.

Cet ER est inscrit sur les parcelles n°77 à 83.

- **ER 7** : destiné à l'aménagement d'un parking en revêtement perméable en face de la nouvelle place du Marché.

Cet ER est inscrit sur une fraction de la parcelle n°117, dans sa partie non cultivée. Le parking envisagé ne sera ouvert au public qu'occasionnellement (événements ponctuels) afin d'en limiter l'usage (pas de parking permanent dans le respect du site classé).

2 - 2 - 10 - Les plans d'alignement

Il n'existe pas de plan d'alignement en vigueur, ni sur les voies départementales ni sur les voies communales.

2 - 2 - 11 - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Chaumontel ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

Il est rappelé que les servitudes sont présentées dans le chapitre 1.2.14 du présent rapport.

Par ailleurs, l'ensemble de ces éléments figurent dans un document annexe intitulé « servitudes d'utilité publique » (pièce n°8a du dossier de PLU) ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

2 - 2 - 12 - Les nuisances acoustiques

Consécutivement à l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 recensant les infrastructures de transports routiers aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés, une annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » est créée (annexe n°9 du dossier de PLU). Elle comprend une copie de l'arrêté susvisé ainsi qu'un rappel des textes se rapportant à l'isolement acoustique.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le classement sonore et les dispositions corrélatives d'isolement acoustique des constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit, sont opposables aux tiers dès leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'information des pétitionnaires dans les certificats d'urbanisme permettra aux constructeurs de disposer des éléments utiles pour évaluer l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit. Il appartiendra ensuite à chaque pétitionnaire de permis de construire de s'assurer que son projet présente un isolement acoustique suffisant, et de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation, comme il s'y engage déjà à l'occasion du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

L'enjeu n'est donc ni de geler, ni de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fasse dans des conditions techniques maîtrisées, afin d'éviter la création de nouveaux points noirs de bruit.

La RD 316 est concernée par les dispositions ci-avant ; un secteur de nuisances acoustiques est défini de part et d'autre de cette infrastructure, il est reporté sur le plan figurant dans l'annexe correspondante (pièce n°9 du dossier de PLU). La RD 922 (rue d'Oradour-sur-Glane en limite de Luzarches) est également concernée.

CHAPITRE 3 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ L'évaluation environnementale du PLU

L'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Elle rend compte des effets prévisibles, et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

Plusieurs textes internationaux, communautaires et nationaux sont venus progressivement définir et modeler l'évaluation environnementale, dont deux directives communautaires, celle de 1985 relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, et celle de 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. En France, le dispositif a été complété en 2005 par l'introduction de l'évaluation environnementale des plans et programmes.

Deux circulaires ont précisé en 2006 le champ d'application, la procédure et le contenu de l'évaluation environnementale des plans et programmes, ainsi que les conditions de l'exercice de l'autorité environnementale par les préfets.

L'évaluation environnementale des « plans et programmes » figure dans le Code de l'Environnement (notamment aux articles L.122-4 à L.122-11 et R.122-17 à R.122-24), et dans le Code de l'Urbanisme (notamment aux articles L.104-1 à L.104-3 et R.104-18 à R.104-33).

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a élargi son champ d'application en l'imposant de manière systématique aux procédures d'élaboration ou de révision d'un PLU.

Ainsi, la procédure de révision du PLU de Chaumontel est soumise à évaluation environnementale.

↳ Contenu de l'évaluation environnementale

Le présent rapport concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumontel, lequel couvre la totalité du territoire communal. Conformément aux termes de l'article R. 104-18 du Code de l'Urbanisme, le rapport d'évaluation environnementale (objet du présent chapitre 3) s'organise comme suit :

- 1 - Diagnostic du territoire et articulation du PLU avec les autres documents et plans ou programmes**
- 2 - Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution**
- 3 - Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement**
- 4 - Choix retenus pour établir le projet**

5 - Mesures envisagées pour éviter, réduire, et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables sur l'environnement

6 - Indicateurs de suivi des effets du PLU sur l'environnement

7 - Résumé non technique et méthode d'évaluation utilisée

De plus, selon les termes de l'article R. 104-19 du Code de l'Urbanisme, « *le rapport de présentation est proportionné à l'importance du PLU, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. »

3.1. - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS ET PLANS OU PROGRAMMES

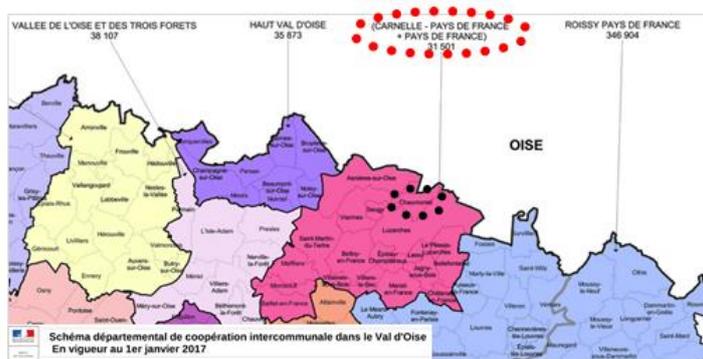
3 - 1 - 1 - Diagnostic du territoire

Le diagnostic du territoire est exposé dans son intégralité dans le chapitre 1 du présent rapport.

3 - 1 - 2 - Articulation du PLU avec les autres documents et plans ou programmes

a) Intercommunalité et Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La commune de Chaumontel est membre de la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France (C3PF), qui regroupe 19 communes et compte environ 32 000 habitants. Alors que le siège de la C3PF se situe à Luzarches (environ 4 700 habitants), la commune la plus peuplée est Viarmes avec environ 5 200 habitants. Chaumontel se trouve au 4^{ème} rang des populations municipales après Montsoulst (environ 3 600 habitants).



Situation de la commune par rapport au territoire de la C3PF

La Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

b) Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le territoire est en revanche couvert par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui a été approuvé par décret du 27 décembre 2013.



L'extrait ci-avant de la carte de destination générale du territoire (SDRIF) montre que le territoire de Chaumontel n'est pas couvert par un figuré « nouveaux espaces d'urbanisation » : ni en « secteur d'urbanisation préférentielle » où la densité exigée par le SDRIF doit être au moins égale à 35 logements par hectare, ni en « secteur d'urbanisation conditionnelle » où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création d'une desserte adaptée en transports collectifs.

Ainsi sur la partie urbanisée de la commune de Chaumontel, seuls sont identifiés sur l'extrait ci-avant des « espaces urbanisés », avec une distinction entre les « espaces urbanisés à optimiser » et les « quartiers à densifier à proximité d'une gare ». Or, Chaumontel étant située à proximité immédiate de la gare de Luzarches, elle est concernée par cette seconde typologie.

Dans ce contexte, les règles relatives à la densification – telles qu'établies par le SDRIF – doivent s'appliquer comme suit :



1. Densifier les espaces urbanisés existant à la date d'approbation du SDRIF

Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant à la date d'approbation du SDRIF, le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de **10%** de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat entre 2013 et 2030.

En outre, lorsqu'une commune comprend des quartiers situés dans un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro (existante ou à venir), ou de l'ordre de 500 mètres autour d'une station de transport collectif en site propre (existante ou à venir), l'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat attendue à l'horizon 2030 est portée à **15%**.

c'est le cas de Chaumontel

C'est donc sur cette base que doivent être effectués les calculs de densification à Chaumontel afin d'évaluer l'accroissement de la densité qui y est attendu par le SDRIF :

- d'une part s'agissant de la densité humaine des espaces urbanisés,
- d'autre part s'agissant de la densité des espaces d'habitat.

CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ HUMAINE DES ESPACES URBANISÉS EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

Définition La densité humaine est le rapport entre la population et l'emploi d'une part, et la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » d'autre part.

Données à mobiliser Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013, les habitants et les emplois sont d'abord dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; chacun de ces chiffres est rapporté à la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » de la collectivité en 2013.

Calcul de la densité humaine en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHumaine}_{2013} = \frac{\text{Habitants} + \text{emplois en 2013 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

Calcul de la densité humaine en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHumaine}_{2030} = \frac{\text{Habitants} + \text{emplois en 2030 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

Objectif Le document d'urbanisme doit permettre que la densité humaine des espaces urbanisés « au sens strict » s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(\text{DensitéHumaine}_{2030} - \text{DensitéHumaine}_{2013}) / \text{DensitéHumaine}_{2013} \geq 10\% \text{ (ou } 15\%)$$

Densité humaine des espaces urbanisés



Population municipale en 2014, en habitants :	3 324
Emploi total en 2013 en unités :	544
Superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012, en hectares :	127,50
Estimation de la densité humaine des espaces urbanisés au sens strict en 2013, en habitants + emplois par hectare :	30,30

Objectif SDRIF 2030 :

Chaumontel 2013 :

$$30,30 + 15\% \text{ soit } 30,30 + 4,55 = 34,85$$

$$\frac{3\,324 + 544}{127,50} = 30,30 \quad \Longrightarrow \quad \frac{x + 544}{127,50} = 34,85 \quad (\text{avec hypothèse d'un nombre d'emplois stable})$$

$$x = 3\,899 \text{ habitants}$$

$$3\,899 - 3\,324 = 575 \text{ habitants et emplois supplémentaires entre 2013 et 2030}$$

CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ DES ESPACES D'HABITAT EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

Définition La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

Données à mobiliser Dans les espaces d'habitat en 2013, les logements sont dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; Ces chiffres sont rapportés à la superficie des espaces d'habitat en 2013.

Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHabitat}_{2013} = \frac{\text{Nombre de logements en 2013 dans les espaces d'habitat en 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$\text{DensitéHabitat}_{2030} = \frac{\text{Nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitat en 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

Objectif Le document d'urbanisme doit permettre que la densité moyenne des espaces d'habitat s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(\text{DensitéHabitat}_{2030} - \text{DensitéHabitat}_{2013}) / \text{DensitéHabitat}_{2013} \geq 10\% \text{ (ou } 15\%)$$

Densité des espaces d'habitat

Île-de-France 2030
Le référentiel territorial
DU SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Parc total de logements en 2013, en logements : 1 342,80

Superficie des espaces d'habitat en 2012, en hectares : 109,40

Densité des espaces d'habitat en 2013, en logements par hectare : 12,30

Objectif SDRIF 2030 :**Chaumontel 2013 :**

$$\frac{1\,343}{109,40} = 12,30$$



$$12,30 + 15\% \text{ soit } 12,30 + 1,85 = 14,15$$

$$\frac{y}{109,40} = 14,15$$

$$y = 1\,548 \text{ logements}$$

$$1\,548 - 1\,343 = 205 \text{ logements supplémentaires entre 2013 et 2030}$$

S'agissant des orientations générales du SDRIF, celui-ci s'appuie sur trois piliers interdépendants : « relier et structurer », « polariser et équilibrer », « préserver et valoriser » :

I - Polariser et équilibrer :

Voir ci-avant.

II - Préserver et valoriser :

Les fronts urbains d'intérêt régional :

Les fronts urbains d'intérêt régional sont intangibles [le territoire de Chaumontel n'est pas concerné] : aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés ; il appartient au document d'urbanisme d'en fixer les limites précises.

Les espaces agricoles :

Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles d'une superficie inférieure à 5 ha dans l'agglomération centrale et 15 ha hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte ; cependant, ces espaces sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert.

Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées ou non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les espaces boisés et naturels :

Sans préjudice des dispositions du Code de l'Environnement, les espaces naturels représentés sur la carte doivent être préservés ; ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.

Sans préjudice des dispositions du Code Forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha ; un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Les espaces verts et les espaces de loisirs :

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation.

Si la commune comprend des secteurs déficitaires en espaces verts publics ou dispose de moins de 10 % en superficie d'espaces agricoles, boisés, naturels et d'espaces ouverts urbains, une attention toute particulière doit être portée à la préservation des espaces boisés et naturels. Dans ce cas, l'offre d'espaces verts publics de proximité doit être développée afin de tendre vers 10 m² par habitant.

Le document d'urbanisme doit permettre la création des espaces verts et des espaces de loisirs d'intérêt régional identifiés sur la carte.

Les continuités :

Les continuités (espaces de respiration, continuités écologiques, liaisons agricoles et forestières, liaisons vertes) doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation / valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructure,...) Le territoire de Chaumontel n'est pas concerné.

Les fleuves et les espaces en eau :

Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme.

III - Relier et structurer :

Les infrastructures de transport :

Il convient d'éviter d'implanter les constructions accueillant les populations les plus sensibles (équipements de santé, établissements scolaires, installations sportives de plein air) à proximité des grandes infrastructures routières ou ferroviaires.

Concernant les projets d'infrastructure de transport représentés sous la forme d'un tracé sur la carte, les espaces nécessaires à leur réalisation font l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde, y compris pour les gares et installations y afférant.

Concernant les projets d'infrastructure de transport pour lesquels un tracé n'est pas encore défini et représenté sous la forme d'un principe de liaison sur la carte, les dispositions d'urbanisme ne doivent pas compromettre la réalisation du projet représenté sur la carte, ni celles des gares et installations y afférant, ou la rendre plus difficile et coûteuse, notamment en obérant la possibilité de nouveaux franchissements.

Les aéroports et les aérodromes :

Les emprises aéroportuaires sont destinées à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports.

L'armature logistique :

Les terrains d'emprise affectés à la logistique (ports, infrastructures ferroviaires, sites multimodaux) doivent être conservés à ces usages. Une relocalisation est possible à condition que son bilan soit aussi avantageux en termes de service rendu, de préservation de l'environnement et de protection des populations.

L'étalement de l'activité logistique le long des axes routiers doit être évité. Les implantations des activités logistiques doivent être compactes afin de limiter la consommation d'espace, dans le respect des orientations relatives aux espaces urbanisés et aux nouveaux espaces d'urbanisation.

Les réseaux et les équipements liés aux ressources :

Les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Une relocalisation est possible à condition que son bilan soit aussi avantageux en termes de service rendu, de préservation de l'environnement et de protection des populations.

Il est nécessaire de maintenir leur accès (routier, ferré, fluvial) et de pérenniser un voisinage compatible avec ces activités. Il faut prévoir, en fonction des besoins, les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'en accroître les performances au profit d'un meilleur fonctionnement des unités.

↳ Afin d'apprécier la compatibilité du PLU avec le SDRIF, la traduction dans le PLU de certaines orientations majeures est synthétisée comme suit :

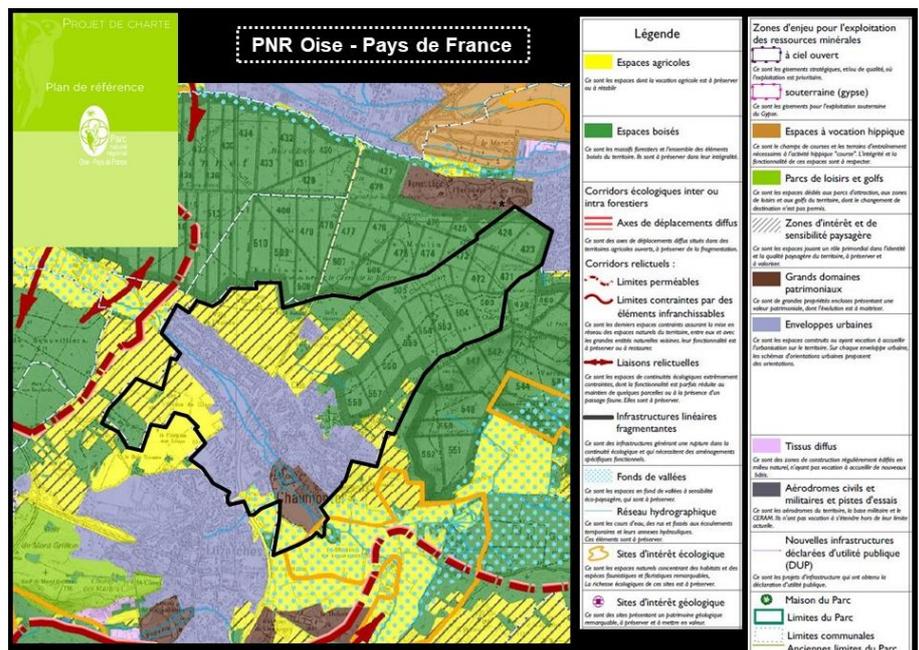
	Orientations du SDRIF	Dispositions du PLU de Chaumontel
Densité humaine des espaces urbanisés	Permettre une augmentation minimale de 15 % de cette densité (soit 575 habitants et emplois supplémentaires entre 2013 et 2030 pour Chaumontel)	Projets réalisés ou déjà initiés qui permettront d'y répondre ; encadrement par une OAP
Densité des espaces d'habitat	Permettre une augmentation minimale de 15 % de cette densité (soit 205 logements supplémentaires entre 2013 et 2030 pour Chaumontel)	Projets réalisés ou déjà initiés qui permettront d'y répondre ; encadrement par une OAP
Espaces boisés et naturels	Constructions interdites à moins de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha	Intégration de cette disposition dans le règlement écrit + report sur le plan de zonage

c) Parc Naturel Régional Oise - Pays de France

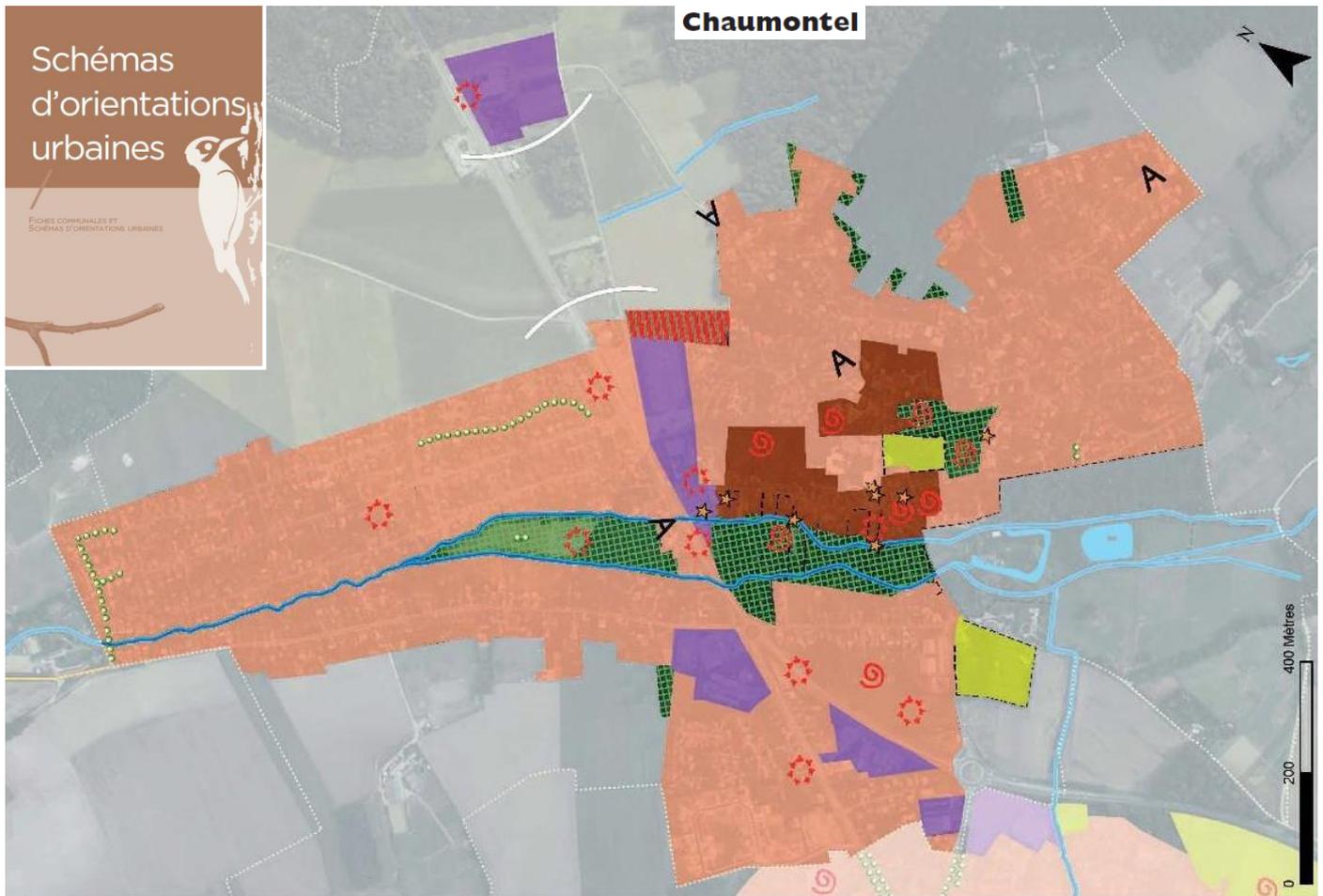
La commune de Chaumontel est par ailleurs située dans le Parc Naturel Régional (PNR) Oise - Pays de France, dont la nouvelle Charte est en vigueur depuis le 18 janvier 2021.

Les principaux documents sont rappelés, au premier rang desquels le « Plan de référence » :

Le Plan de référence identifie les « enveloppes urbaines » (trame de couleur gris-mauve), excluant ainsi les extensions urbaines au-delà.



La Charte présente en outre des « Schémas d'Orientations Urbaines », qui proposent des orientations au sein des enveloppes urbaines :



Schémas d'orientations urbaines

CLÉS DE LECTURE SPÉCIFIQUES AUX CARTOGRAPHIES DES SCHEMAS D'ORIENTATIONS URBAINES

Clés de lecture

Légendes et vocations	Dispositions de la Charte associées
Tissus d'intérêt architectural et/ou urbain Ce sont les parties anciennes des villes, des bourgs et des villages, dont le caractère identitaire et la diversité typologique sont à maintenir.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (cf. disposition 14.4). Maintenir une diversité typologique dans les tissus bâtis et accompagner les évolutions de l'architecture patrimoniale et vernaculaire (cf. disposition 15.3).
Tissus bâtis récents Ce sont les tissus bâtis contemporains périphériques des villes, des bourgs et des villages, souvent composés de lotissements pavillonnaires, à valoriser (aménagement, réqualifier) et/ou à optimiser, le cas échéant.	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les mutations du bâti et des tissus urbains existants pour permettre un renouvellement urbain harmonieux et optimisé (cf. disposition 12.3). Aménager, réqualifier les espaces déstructurés ou dégradés (cf. disposition 14.5).
Espaces éco-paysagers Ce sont généralement des espaces de cœur d'îlots ou de fonds de parcelles, occupés par des jardins, des vergers, des pâtures, etc. qui présentent des enjeux paysagers et/ou écologiques. En fonction des projets communs, ces espaces sont soit préservés, soit font l'objet d'un aménagement ou d'une urbanisation ou d'intérêt éco-paysager pris en compte.	<ul style="list-style-type: none"> Optimiser la densité des opérations de développement urbain, dans le respect de l'environnement paysager, naturel et bâti (cf. disposition 12.2). Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine (cf. disposition 13.2).
Grandes propriétés Ce sont des unités foncières souvent de plus d'1ha, incluses dans les trames parcellaires traditionnelles, recevant des villes ou des maisons bourgeoises d'un grand intérêt architectural, et possédant souvent un patrimoine paysager intéressant. Ces grandes propriétés sont préservées. Cependant, elles peuvent accueillir quelques constructions dans le respect de l'environnement du bâti, du patrimoine paysager et des murs de clôture.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (cf. disposition 14.4).
Quartiers d'écuries Ce sont les secteurs où les écuries disposent d'un accès direct aux pistes ou dont les façades aux pistes est aménagée soit maintenant. Celles-ci sont bien situées peuvent être amenées à changer de destination si les conditions (façades, les bâtiments) ne permettent plus de maintenir l'activité.	<ul style="list-style-type: none"> Participer au maintien de l'activité hippique « courses » et à sa valorisation au cœur du territoire (cf. disposition 24.3).
Zones ou sites d'activités économiques Ce sont les zones ou les sites permettant de maintenir une activité économique. Ils peuvent le cas échéant être optimisés voire réqualifiés.	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner un aménagement économique qualitatif du territoire (cf. disposition 26.0).

Légendes et vocations

Secteurs agricoles potentiellement urbanisables à vocation d'habitat
Ce sont les secteurs agricoles susceptibles d'accueillir des projets d'aménagement recevant de l'habitat. En l'absence de projet, ces secteurs demeurent agricoles.

Secteurs agricoles potentiellement urbanisables à vocation d'activités économiques
Ce sont les secteurs agricoles susceptibles d'accueillir des projets d'aménagement recevant des activités économiques. En l'absence de projet, ces secteurs demeurent agricoles.

Terrains cultivés en milieu urbain
Ce sont les parcelles agricoles, de jardins familiaux, de potagers incluses dans les tissus bâtis, à préserver.

Friches d'activités
Ce sont les friches industrielles, commerciales et artisanales à reconvenir dans une logique d'optimisation du foncier et de valorisation des secteurs urbains.

Monuments historiques classés ou inscrits
Ce sont les éléments bâtis protégés (bâti patrimonial). Ils participent à la structure et à l'identité paysagère du territoire. Ils sont à restaurer et à valoriser.

Éléments bâtis d'intérêt patrimonial, non protégés
Ce sont les éléments bâtis singuliers (bâti patrimonial non protégé, petit patrimoine rural) qui participent à la structure et à l'identité paysagère du territoire. Ils sont à maintenir, à restaurer et à valoriser.

Linéaires bâtis remarquables
Ce sont les linéaires de murs et toitures, et les continuités bâties à préserver.

Dispositions de la Charte associées

- Accompagner les collectivités pour produire une offre diversifiée de logements (cf. disposition 11.2).
- Optimiser la densité des opérations de développement urbain, dans le respect de l'environnement paysager, naturel et bâti (cf. disposition 12.2).
- Proposer et accompagner l'expérimentation d'opérations urbaines répondant aux objectifs de densification et de développement durable (cf. disposition 12.3).
- Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine (cf. disposition 13.2).
- Promouvoir un urbanisme sobre en énergie (cf. disposition 13.2).
- Maintenir une diversité typologique dans les tissus bâtis et accompagner les évolutions de l'architecture patrimoniale et vernaculaire (cf. disposition 15.3).
- Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine (cf. disposition 13.2).
- Promouvoir un urbanisme sobre en énergie (disposition 13.2).

- Optimiser la densité des opérations de développement urbain, dans le respect de l'environnement paysager, naturel et bâti (cf. disposition 12.2).
- Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine (cf. disposition 13.2).
- Promouvoir un urbanisme sobre en énergie (disposition 13.2).

- Optimiser l'occupation du foncier dédié aux activités économiques par la reconversion des friches et la réqualification de l'existant (cf. disposition 12.4).
- Aménager, réqualifier les espaces déstructurés ou dégradés (cf. disposition 14.5).

- Maintenir, restaurer et valoriser les éléments structurants et les éléments singuliers qui contribuent à l'identité du territoire (cf. disposition 14.2).

- Maintenir, restaurer et valoriser les éléments structurants et les éléments singuliers qui contribuent à l'identité du territoire (cf. disposition 14.2).
- Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (cf. disposition 14.4).

Légendes et vocations

Ensembles bâtis remarquables
Ce sont les ensembles bâtis (bâti, lotissements, ensembles d'immeubles...), présentant un intérêt architectural et/ou urbain à préserver.

Éléments paysagers remarquables
Ce sont les éléments paysagers singuliers (arbres remarquables, principalement) qui participent à l'identité des villes, des bourgs et des villages, et sont à préserver.

Alignements d'arbres / haies
Ce sont les ensembles paysagers constituant le réseau végétal (alignements, rotondes, murs, d'arbres, linéaires de haies...), à préserver.

Points de vue ou relations visuelles structurantes
Ce sont les points de vue et les relations visuelles qui contribuent à la découverte et favorisent la mise en valeur du territoire. Ils sont à préserver et à maintenir.

Chemins à remailer
Ce sont les sentiers et chemins constituant un réseau à préserver et remailer.

Routes à caractère pittoresque
Ce sont les routes présentant un caractère pittoresque et participant à la découverte du territoire, à préserver et valoriser.

Franges d'urbanisation
Ce sont les espaces de transition entre espace urbain et espace naturel à préserver ou à réqualifier.

Secteurs potentiels d'aménagement et/ou de réqualification
Ce sont les espaces pouvant voir leur traitement amélioré par un aménagement plus qualitatif.

Secteurs potentiels de densification et de reconversion
Ce sont les secteurs porteurs de renouvellement urbain pouvant faire l'objet d'une opération de densification et de reconversion.

Coupages d'urbanisation
Ce sont les espaces discontinus, non urbanisés, entre deux espaces bâtis, à préserver.

Dispositions de la Charte associées

- Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (cf. disposition 14.4).

- Maintenir, restaurer et valoriser les éléments structurants et les éléments singuliers qui contribuent à l'identité du territoire (cf. disposition 14.2).
- Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine (cf. disposition 13.2).

- Maintenir, restaurer et valoriser les éléments structurants et les éléments singuliers qui contribuent à l'identité du territoire (cf. disposition 14.2).
- Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine (cf. disposition 13.2).

- Préserver et valoriser les relations visuelles structurantes et les axes de découverte (cf. disposition 14.3).
- Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (cf. disposition 14.4).

- Maintenir, restaurer et valoriser les éléments structurants et les éléments singuliers qui contribuent à l'identité du territoire (cf. disposition 14.2).

- Préserver et valoriser les relations visuelles structurantes et les axes de découverte (cf. disposition 14.3).

- Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine (cf. disposition 13.2).

- Aménager, réqualifier les espaces déstructurés ou dégradés (cf. disposition 14.5).

- Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (cf. disposition 14.4).

En complément des schémas d'orientations urbaines, la Charte présente des fiches communales, celle de Chaumontel est reprise ci-après :

FICHE COMMUNALE

Chaumontel

1/ CADRAGE :

BOURG ASSOCIÉ À UNE VILLE PÔLE dans la stratégie d'aménagement du Parc

Commune appartenant aux unités paysagères n°5 « Massif de Chantilly » et n°13 « Vallée de l'Ysieux ».

Documents produits par le Parc :

- Plan de paysage de la vallée de l'Ysieux et du marais du Lys,
- Étude urbaine,
- Cahier de recommandations architecturales,
- Étude de principes de requalification de la RD 316,
- Plaque de découverte du village.

2/ PROTECTIONS PATRIMONIALES

DES SECTEURS BÂTIS :

- En limite des sites classés de la vallée de l'Ysieux et du Domaine de Chantilly,
- Pas de périmètre de protection MH.

3/ PRÉSENTATION SOMMAIRE

DES SECTEURS BÂTIS :

Le bourg de Chaumontel, adossé au coteau boisé de la forêt de Coye, donne sur une « clairière » agricole bordée au nord par le bois de Bonnet et à l'Ouest par le bois de Beauvilliers.

La RD 316 (ex-RN16) longe le village ancien à l'ouest et sépare les espaces urbanisés en deux parties.

L'urbanisation du village ancien implanté le long de l'Ysieux, en pied de coteau, a ensuite investi celui-ci, jusqu'à « miter » la forêt, au lieu-dit « Les Brûlis ». Il s'est également développé le long de l'Ysieux (« la Villa de l'Ysieux ») et le long de l'ancienne route de Paris vers le sud, jusqu'à former une conurbation avec la commune voisine de Luzarches, bien que la déviation de Luzarches (RD 316) semble marquer physiquement une limite entre les deux communes.

La commune possède deux zones d'activités : une première au sud du bourg, principalement dédiée au commerce et à l'hôtellerie, et une seconde, urbanisation de fait, au nord du bourg, plus disparate (maisons-témoins, magasin regroupant diverses enseignes).

La commune est également le site d'implantation d'un « village d'entreprises » sur la friche d'une ancienne plateforme logistique, et de plusieurs usines, le long de la RD 316, ou en frange de Luzarches.

On note également la présence d'un « grand domaine », le parc du château de Chaumontel, accueillant une activité d'hôtellerie, et un centre équestre près des équipements sportifs de la commune, en lisière forestière.

Les constructions édifiées sans autorisations en forêt dans le secteur des Brûlis, au nord-est du bourg en haut de coteau, ne sont pas reconnues comme étant situées dans l'enveloppe urbaine. Un Espace Naturel Sensible d'intérêt local a été mis en place par délibération communale pour lutter contre la « cabanisation » dans ce secteur.

La commune ne compte pas d'écart.

4/ ENJEUX ET POTENTIALITÉS IDENTIFIÉS À L'INTÉRIEUR DES ENVELOPPES URBAINES :

Préserver / protéger le patrimoine bâti et paysager :

- Préserver les milieux humides entre les deux bras de l'Ysieux,
- Préserver le caractère villageois de l'ancien village.

Optimiser l'occupation des espaces bâtis :

- Étudier les possibilités de reconversion de la ferme dans le centre du bourg, rue du Tertre, ainsi que les espaces connexes,
- Rechercher les conditions d'une optimisation de l'occupation parcellaire rue de la République, et autour de l'école.

Aménager / requalifier les espaces bâtis :

- Requalifier la RD 316 dans la traversée urbaine,
- Mettre en valeur les espaces naturels entre les deux bras de l'Ysieux,
- Aménager qualitativement les espaces publics du centre-bourg,
- Étudier l'aménagement qualitatif d'une place publique en entrée sud du bourg
- Requalifier les accès et les abords de la zone d'activités nord.

Contenir l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines :

- Secteur agricole potentiellement urbanisable à vocation d'habitat, dans le prolongement de la ruelle Morant - 1 ha 04.

Potentiel de logements réalisables dans les enveloppes urbaines :

- 60 à 100 logements.

↳ Afin d'apprécier la compatibilité du PLU avec le PNR, la traduction dans le PLU de certaines orientations majeures est synthétisée comme suit :

	Orientations de la Charte du PNR	Dispositions du PLU de Chaumontel
« Plan de référence »	Identification des « enveloppes urbaines »	Aucune extension urbaine envisagée ; pas de zone AU
« Schémas d'orientations urbaines »	Identification de « secteurs potentiels de densification et de reconversion »	Le terrain objet du projet de résidence seniors / commerces / services, dans l'ancien corps de ferme, est identifié comme tel
	Identification d' « espaces éco-paysagers »	Tous les espaces identifiés comme tels font l'objet d'une protection dans le PLU, soit par un classement en N ou Nh, soit par l'application d'une trame « îlot vert à préserver » en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
	Identification de « grandes propriétés »	Les 2 espaces concernés (chemin de la Paroisse et parc à l'arrière de la villa Helena) font l'objet d'une protection : classement en N ou « îlot vert »
	Identification des « sites d'activités économiques »	Classement en zone UE des espaces concernés

d) Autres documents supra-communaux

↳ La commune de Chaumontel n'est couverte ni par un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni par un Plan de Déplacements Urbains (PDU).

↳ Par ailleurs, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE « 2016-2021 », qui avait été adopté le 05 novembre 2015 par le Comité de bassin et arrêté le 01 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Paris en date du 19 décembre 2018. En conséquence, c'est le précédent SDAGE « 2010-2015 », adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009 et entré en vigueur le 17 décembre 2009, qui est remis en application. Les orientations du SDAGE sont les suivantes :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- protéger et restaurer la mer et le littoral,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,

- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation,
- acquérir et partager les connaissances,
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

↳ Afin d'apprécier la compatibilité du PLU avec le SDAGE « Seine Normandie », la traduction dans le PLU de certaines orientations majeures est synthétisée comme suit :

	Orientations du SDAGE « Seine Normandie »	Dispositions du PLU de Chaumontel
Protection des captages d'eau	Identification des périmètres de captage dans les documents d'urbanisme	Pas de périmètres de protection sur le territoire communal
Protection et restauration des milieux aquatiques et humides	Favorisation de la diversité des habitats par des connexions transversales Préservation des espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale Préservation des espaces de mobilité des cours d'eau	Classement en zone N des espaces sensibles Protection des boisements Classement du fond de la vallée de l'Ysieux en zone Nh
Limitation et prévention du risque d'inondation	Intégration des Plans de Prévention Restrictions de constructibilité dans les zones à enjeux	Aucun PPR sur le territoire communal Classement en Nh + dispositions particulières en zones U pour l'aléa de remontées de nappe + détermination d'un coefficient de pleine terre

↳ En revanche, la commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

↳ Par ailleurs, le territoire est concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé par arrêté du 07 décembre 2015 (période d'application 2016-2021), document qui vise à réduire les conséquences négatives associées aux inondations.

Toutefois, Chaumontel ne figure pas dans un « Territoire à Risque Important d'Inondation » (TRI), étant précisé que les « TRI » correspondent aux zones dans lesquelles les enjeux, notamment humains et économiques, potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants.

↳ En outre, depuis la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015, le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) doit être élaboré par les EPCI de plus de 20 000 habitants au 1er janvier 2017, ce qui est le cas de la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France (C3PF).

Le PCAET vise à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation au changement climatique, la sobriété énergétique, la qualité de l'air, et le développement des énergies renouvelables.

Le PCAET de la C3PF a été approuvé le 9 juin 2021 ; ses principaux objectifs sont rappelés ci-après :

En conclusion, les principaux objectifs stratégiques de la collectivité à l'horizon 2030, sont :

- Réduire de 23% la consommation énergétique du territoire en 2030 par rapport à 2015, en passant de 668 GWh/an à 507 GWh/an.
- Porter la part de la production d'énergies renouvelables de 36 GWh (2015) à 116 GWh/an, pour atteindre un taux d'EnR de 23% dans le mix énergétique local.

Les grandes orientations stratégiques territoriales, déclinées en objectifs sectoriels sont, à l'horizon 2030 :

- **Habitat :**
 - Développer massivement la rénovation énergétique globale et performante de l'habitat, en visant 1 000 maisons et 1 900 appartements rénovés d'ici 2030,
 - Sensibiliser et accompagner les habitants vers des pratiques et des équipements plus sobres énergétiquement.
- **Tertiaire et industrie :**
 - Rénover les bâtiments du secteur tertiaire (publics, privés, bureaux et commerces), en visant 90 000 m² de bureaux, ou équivalent, rénovés au niveau BBC,
 - Sensibiliser et accompagner les commerces et les industries vers des pratiques et des équipements plus sobres énergétiquement.
- **Mobilité :**
 - Développer les solutions alternatives à la voiture pour les déplacements locaux : modes actifs, covoiturage et transports en commun, en visant par exemple 5 100 personnes se rendant au travail en covoiturage,
 - Soutenir les mêmes leviers pour les déplacements longue distance,
 - Déployer une politique d'aménagement favorable à la réduction des déplacements contraints.
 - Développer les motorisations plus performantes (réduction de la consommation de carburants) et moins émettrices (GNV, électrique)
- **Énergies renouvelables**
 - Développer prioritairement les filières solaires photovoltaïque, en toiture ou ombrières, d'ici 2030 mais aussi l'éolien, la méthanisation, le bois énergie, le solaire thermique et la géothermie
 - Viser le renouvellement la totalité du parc domestique au bois (1 700 appareils), pour améliorer la qualité de l'air et favoriser des appareils plus performants.

↳ Par ailleurs, la région Ile-de-France n'est pas concernée par l'élaboration d'un Schéma Régional d'Aménagement, et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) dans la mesure où le SDRIF remplit ce rôle.

3.2. - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION

3 - 2 - 1 - Etat initial de l'environnement

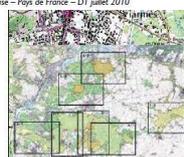
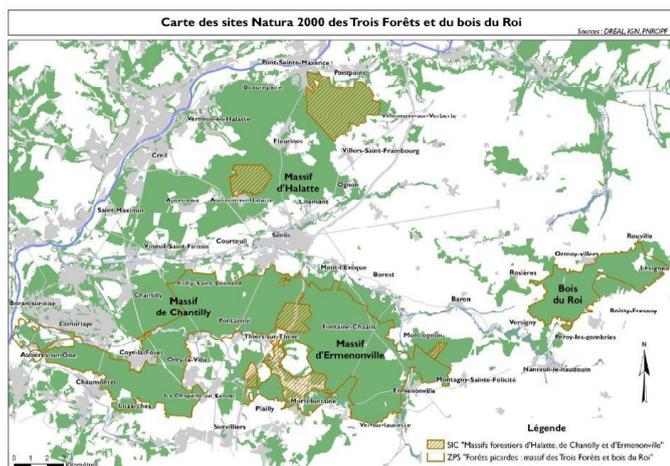
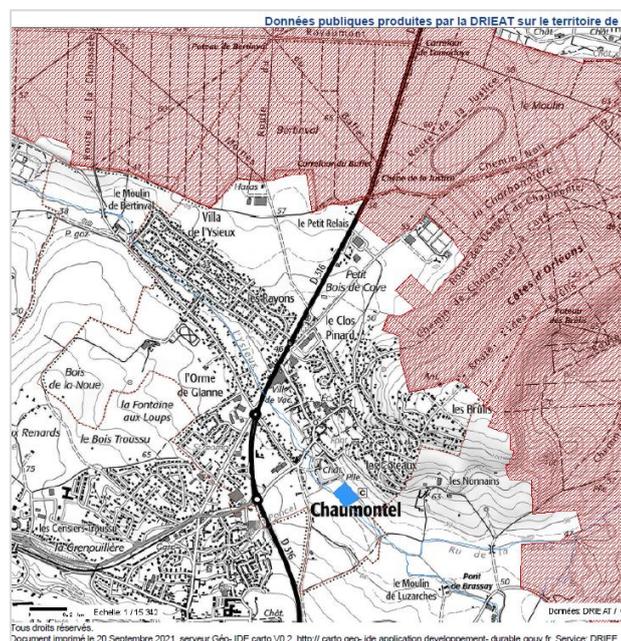
Les zonages du patrimoine naturel auxquels appartient le territoire de Chaumontel sont présentés :

↳ Site Natura 2000 « des Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » :

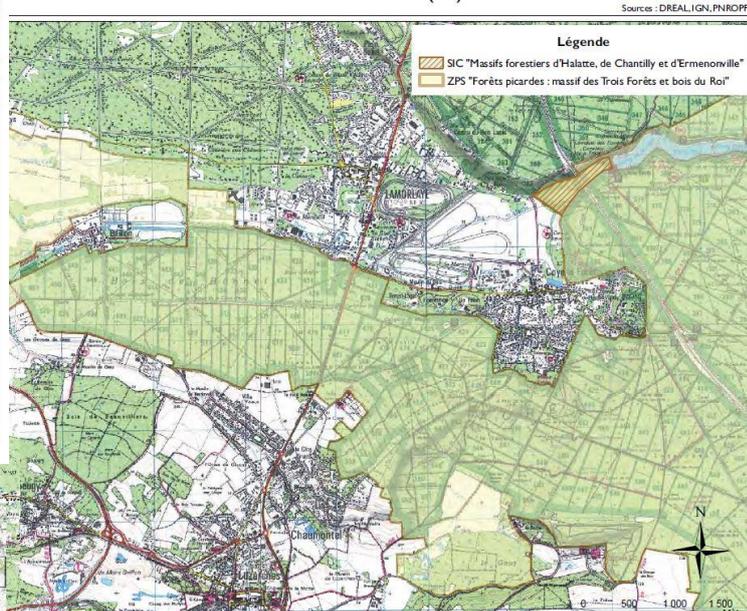
Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne, pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore » ; ce classement reconnaît la qualité d'habitats naturels.

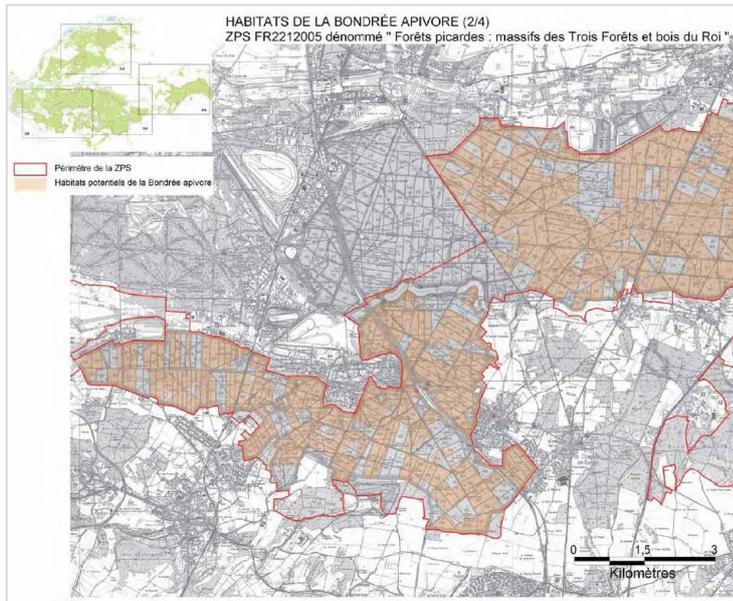
Le site Natura 2000 « Massif des trois forêts et Bois du Roi » correspond à une Zone de Protection Spéciale (ZPS), qui réunit les forêts d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville, ainsi que le bois du Roi. Il identifie une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intra-forestiers et péristreux, sur des substrats variés majoritairement sableux. Le site abrite une avifaune riche et diversifiée, notamment la Bondrée apivore, le Pic mar et le Pic noir ; il présente ainsi une grande valeur écologique, tant pour des espèces nicheuses que pour des espèces migratrices.

Le Document d'Objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000, qui est commun à celui du site Natura 2000 « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville », a été approuvé par arrêté préfectoral du 02 mars 2012.



Carte 2 : limites des sites au 1/25 000ème (3/7)





Bondrée apivore

Perisoreus apivorus

Europe : Annexe I directive "Oiseaux"
France : espèce protégée
Picardie : espèce assez rare
Code Natura 2000 : A072

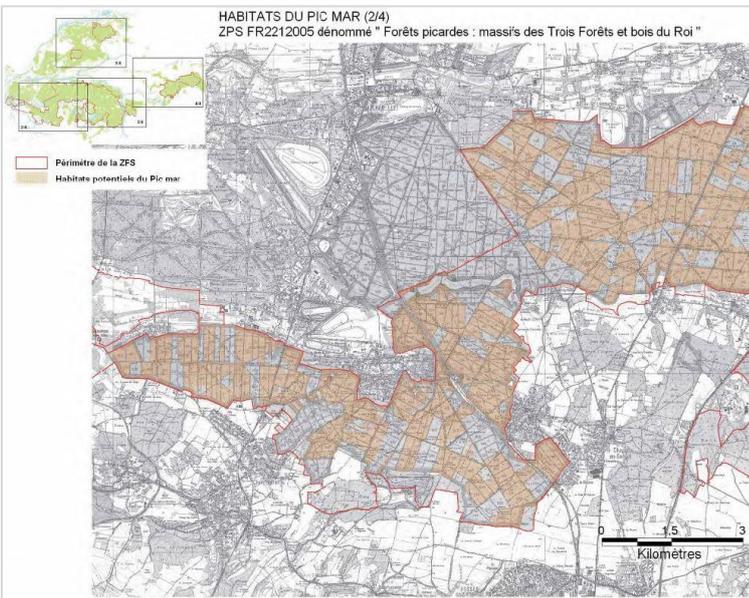
Description de l'espèce

La Bondrée apivore est un rapace diurne de taille moyenne, très semblable à la Buse variable (longueur totale du corps de 52 à 60 cm et poids de 600 à 950 g), le mâle étant un peu moins grand que la femelle). L'adulte présente une petite tête qui peut faire penser à celle d'un pigeon, grise chez le mâle, plutôt brune chez la femelle. L'iris est jaune ou orange, le bec est sombre avec une cire gris-bleu, les pattes sont jaunes. La coloration et les dessins du plumage sont très variables d'un individu à l'autre, allant du très sombre au très pâle. Cependant, dans presque toutes les races, le dessous du corps et des ailes est ponctué plus ou moins densément de noir, les points étant alignés avec une régularité symétrique. Le trait du plumage le plus caractéristique de la Bondrée apivore adulte est la présence de trois barres sombres très marquées sur la queue, bien visibles lorsque celle-ci est étalée : une barre large vers l'extrémité, et deux barres plus fines près du corps. En vol, la silhouette paraît souvent logée, du fait d'une queue longue (ou moins aussi longue que la largeur de l'aile), de la petite tête portée bien en avant, et du mouvement des ailes généralement lent et ample.

Biologie et écologie

La Bondrée apivore semble préférer la présence alternée de massifs boisés et de prairies. Elle évite les zones de grandes cultures, mais occupe aussi bien le bocage que les grands massifs forestiers, résineux ou feuillus. Comme son nom l'indique, elle se nourrit principalement d'insectes (principalement guêpes et leurs larves). Elle attrape les guêpes aussi bien dans les essaims à l'air libre que dans le sol. Dans ce dernier cas, elle creuse la terre avec le bec et les serres. Ainsi, pour se nourrir, elle explore les terrains découverts et semi-boisés (hercettes d'héméroptères), haies, coupes, clairières, marais, friches, forêts claires, prés et cultures. La présence de zones humides, de cours d'eau ou de plans d'eau est fréquente sur son territoire. Le nid est installé dans un arbre à 10-20 m du sol au cœur des boisements. Elle peut utiliser un vieux nid de corvidé ou de Buse variable. C'est un grand migrateur, qui arrive en Europe tardivement et repart précocement, si bien qu'il ne séjourne chez nous que quelques mois, ne lui laissant que le temps nécessaire pour nicher. Elle passe la plus grande partie de son existence en Afrique. Elle y occupe les forêts tropicales, ou elle mène une existence discrète. Les deux adultes défendent un territoire de 10 km² en moyenne (maximum 20 km², minimum 2 ou 3 km²).

FICHE ESPECE



Pic mar

Dendrocopos medius

Europe : Annexe I directive "Oiseaux"
France : espèce protégée, à surveiller
Picardie : espèce peu commune
Code NATURA 2000 : A238

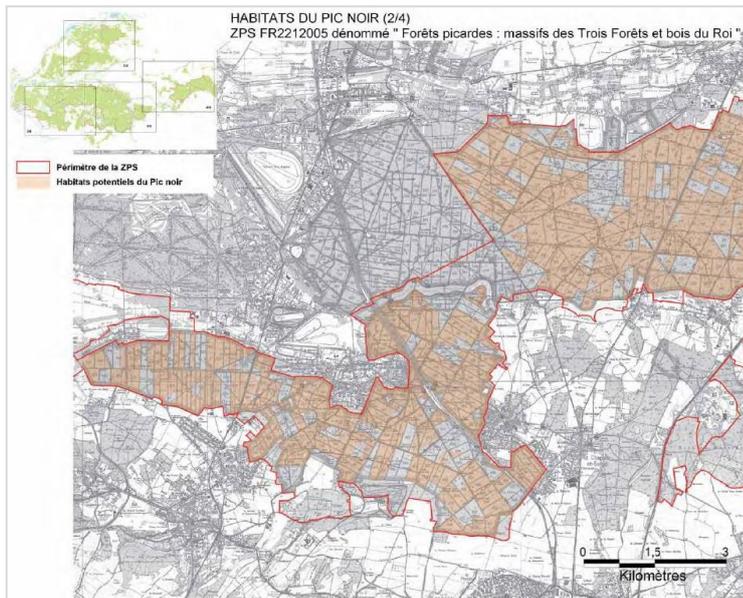
Description de l'espèce

Ce pic de taille moyenne (longueur du corps de 19,5 à 22 cm) dont le plumage est un mélange de noir et de blanc, présente un ventre rose à la base de la queue. Il révélera pour devenir blanc immaculé sous la gorge. De fines lignes noires accentuent ce dégradé caractéristique sur l'ensemble aux flancs. La différence entre les sexes est difficile à observer dans la nature. La calotte du mâle affiche un rouge plus vif et surtout plus uni que la femelle. Le jeune ressemble à la femelle à l'exception du ventre assombri par ses stries plus larges. Le bec fin du Pic mar ne lui permet pas de forer du bois sain mais devient un excellent outil pour la capture des insectes qui évoluent dans le feuillage ou sur les écorces des branches et des troncs. Le vol d'arbres en arbres est ondulant, à l'instar des autres pics. Le tambour obtenu en frappant une branche, est exceptionnel et toujours de faible portée. Les couples se forment ou se reforment dès le mois de mars. A la différence d'autres espèces de pic, le Pic mar creuse au moins une loge tous les ans. Le nid est foré dans des branches ou des troncs atteints par des pourritures lignicoles. La cavité sera en général assez haute dans un gros chêne dominant, au-dessus de la moitié de l'arbre. La ponte a lieu entre fin avril et mai. L'incubation des cinq à six œufs durera 11 à 12 jours. L'envol des jeunes intervient après 20 à 23 jours. Les jeunes sont nourris durant une à deux semaines après l'envol puis sont chassés hors du territoire par les adultes.

Biologie et écologie

Il vit toute l'année dans les forêts de feuillus avec une nette préférence pour les chênaies et les chênaies-charmaies. Il est observé régulièrement dans des peuplements composés d'essences à écorce rugueuse comme les Chênes pédonculé et sessile, certains saules arborés, Ormes, Châtaigniers, frêne commun... Il est exceptionnel dans les hêtres purs et évite les résineux (sapin, épicéa et Pin noir). Il recherche les derniers stades forestiers ou dominent les gros chênes. Il lui faut au minimum 20 gros arbres à l'hectare pour nicher régulièrement mais l'habitat optimum se trouve au-delà des 40 gros arbres à l'hectare, dont le diamètre à 1m doit être supérieur ou égal à 50 cm. Les densités peuvent alors dépasser de dix à trois couples aux dix hectares. En hiver, des mâles bocagers (chênes hêtres émondés) et les vergers de hautes tiges cortigés aux massifs forestiers peuvent être fréquents. L'errance est possible et doit concerner les jeunes à la recherche de territoires non occupés.

FICHE ESPECE



Pic noir

Dryocopus martius

Europe : Annexe I directive "Oiseaux"
France : espèce protégée
Picardie : espèce peu commune
Code NATURA 2000 : A236

Description de l'espèce

Le Pic noir est le plus grand des pics européens. Le plumage adulte est entièrement noir sauf une tache rouge vif étendue du front à la nuque chez le mâle, limitée à la nuque chez la femelle. Le bec est blanchâtre sauf l'extrémité et l'arête supérieure noirâtres. L'iris est jaune pâle, les pattes grises. Le plumage des jeunes à la sortie du nid est plus ou moins nuancé de brun avec un bec nettement plus court, paraissant plus épais. La voix est variée et comprend des séries plus ou moins longues de cris, sonores au vol, plaintifs au posé. Le chant très puissant, est émis surtout en vol ou quand un adulte accompagne des jeunes. Les manifestations acoustiques sont nombreuses.

Biologie et écologie

Le Pic noir recherche généralement de vastes futailles mélangées de feuillus et de résineux. Les loges sont souvent creusées dans des arbres sains sur les parties du tronc dépourvues de branches. En plaine, les loges sont souvent creusées dans les hêtres alors que les résineux sont recherchés pour les insectes. Le Pic noir a besoin de grandes superficies boisées (200 à 500 ha), avec présence d'arbres de gros diamètre donc âgés (en général 120 ans pour le Hêtre), d'un accès facile aux environs de la loge, de bois mort en abondance (troncs, grosses branches, souches) et aussi de fourmières, épigées ou non. C'est un oiseau diurne dont l'activité commence relativement tard en hiver. Il dort dans un ancien nid qu'il fréquente parfois durant de longues périodes. Il fait souvent preuve d'une grande discrétion après la reproduction. Il vient cependant souvent à terre pour extraire des insectes dans les souches et le bois mort. S'il défend un territoire limité aux environs du nid (quelques dizaines d'hectares), son domaine vital est bien plus vaste (de 100 à 600 ha) et plus selon la richesse des ressources alimentaires, sans doute plus étendue encore en hiver qu'au printemps. Il mène une vie en solitaire en dehors de la période de reproduction. Son activité de creusement des cavités est très intense, puisque des ébauches de nid sont aussi forées en été ou en automne. En principe, les adultes sont sédentaires. Les jeunes se dispersent jusqu'à plusieurs dizaines de kilomètres en général, voire plus. En automne, il peut être rencontré dans des lieux où l'espèce ne niche pas.

FICHE ESPECE

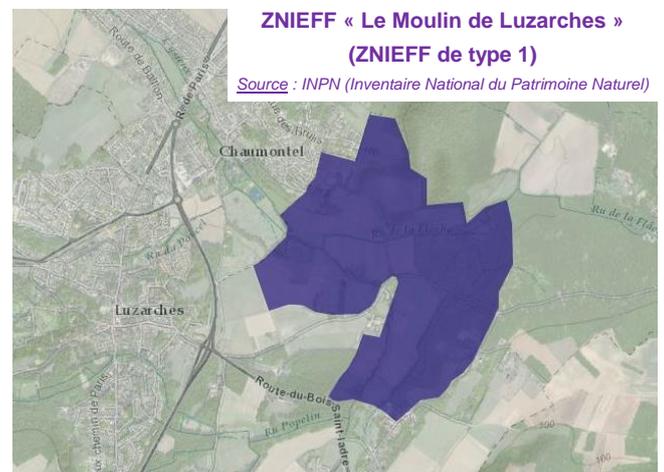
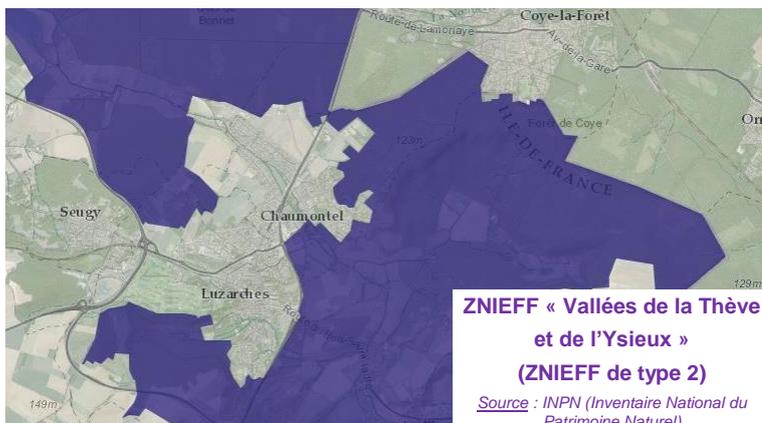
↳ ZNIEFF « Le Moulin de Luzarches » (ZNIEFF de type 1) et ZNIEFF « Vallées de la Thève et de l'Ysieux » (ZNIEFF de type 2) :

La commune est couverte par des ZNIEFF, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

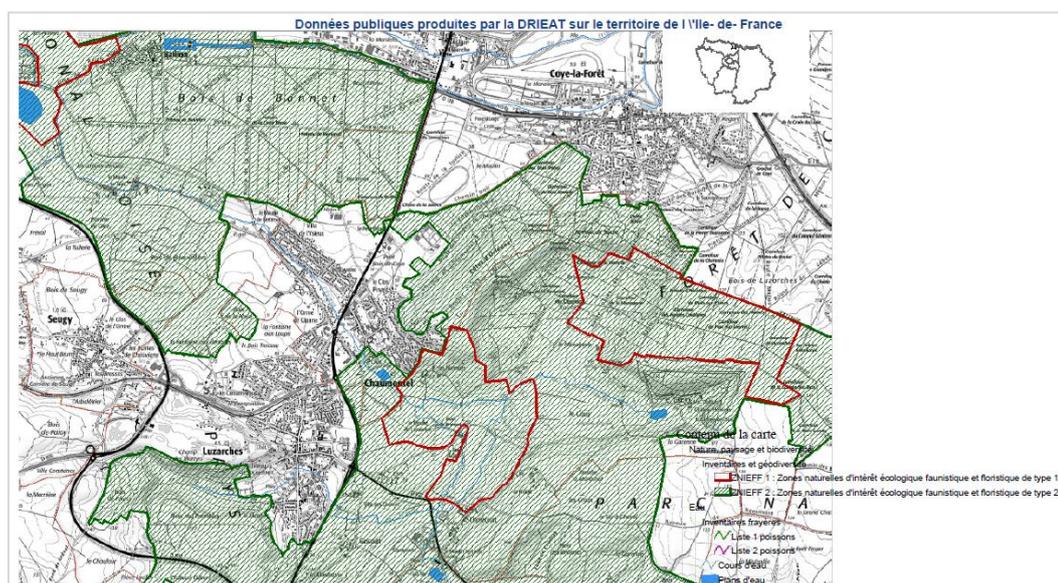
Une distinction est faite entre les ZNIEFF de type 1 et de type 2 : une ZNIEFF de type 1 concerne un espace d'une superficie relativement limitée, défini par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel ; une ZNIEFF de type 2 concerne un grand ensemble naturel riche ou peu modifié par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes, une ZNIEFF de type 2 peut inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Les ZNIEFF de type 1 sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations mêmes limitées ; l'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée. Les ZNIEFF de type 2 présentent des enjeux moins forts ; des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

La ZNIEFF de type 1 « Le Moulin de Luzarches » se situe pour l'essentiel sur le territoire de Luzarches et tangente l'urbanisation de Chaumontel dans sa partie sud-est.



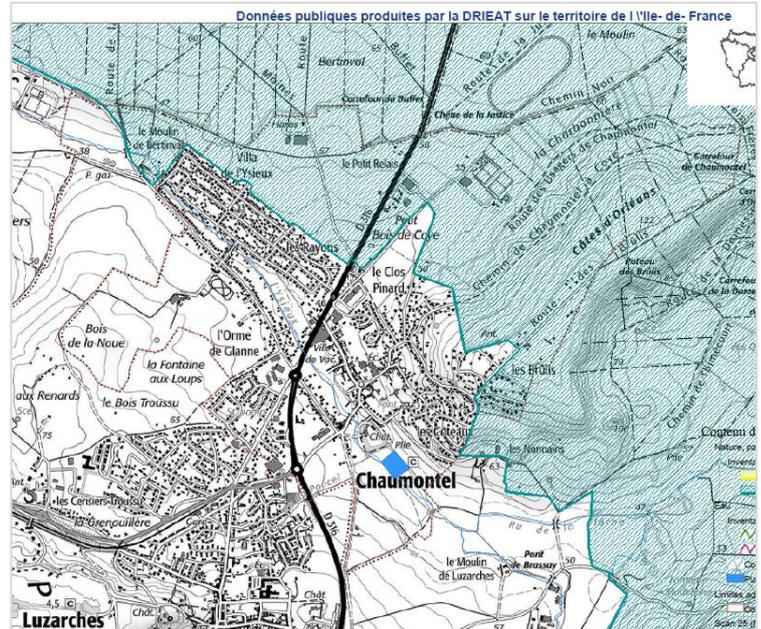
La ZNIEFF de type 2 « Vallées de la Thève et de l'Ysieux » encercle les communes de Chaumontel et Luzarches.



↳ ZICO « Massif des trois forêts et Bois du Roi » :

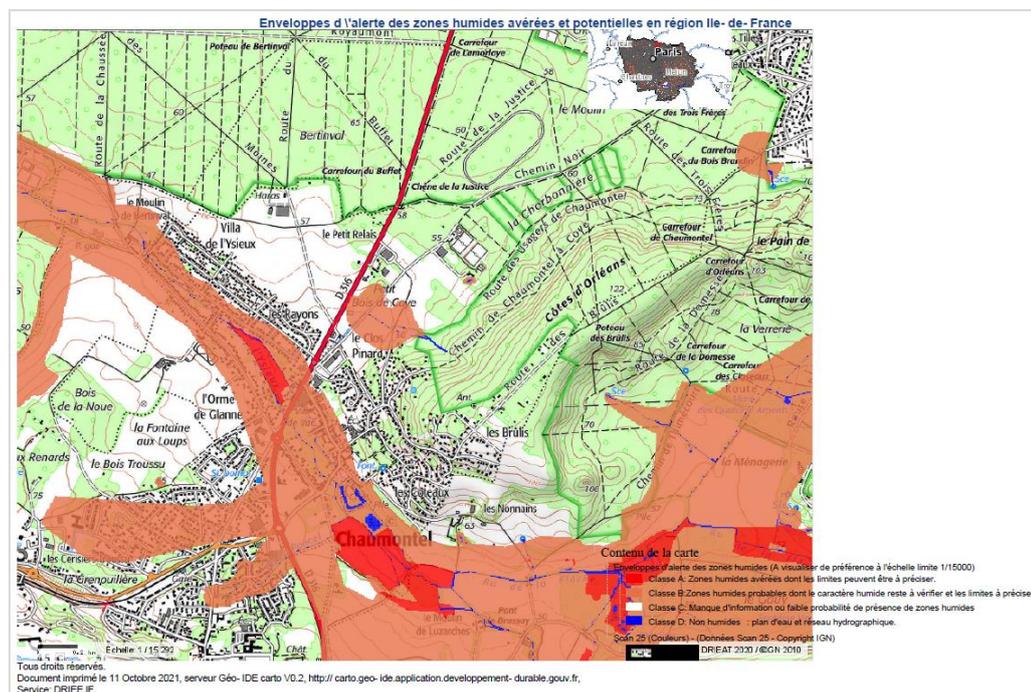
Les espaces non bâtis situés en lisière nord du bourg de Chaumontel (espaces forestiers + espaces agricoles en partie), sont couverts par une ZICO, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux, qui identifie des milieux de vie correspondant à des aires de reproduction ou d'hivernage, ou à des zones de relais de migration pour les oiseaux.

Ces massifs forestiers présentent une forte valeur écologique, en abritant une avifaune riche et diversifiée, avec la présence d'espèces nicheuses comme l'Alouette lulu, la Bondrée apivore, ou la Pie-Grièche écorcheur, mais aussi des espèces migratrices comme le Balbuzard pêcheur, la Cigogne blanche et la Grue cendrée. A ces espèces emblématiques s'ajoutent le Pic Mar, le Pic Noir, le Martin pêcheur, et l'Engoulevent d'Europe. Le site constitue ainsi une halte migratoire pour de nombreux oiseaux, mais une dégradation des habitats forestiers pourrait influencer sur la préservation d'oiseaux nicheurs sur le massif.



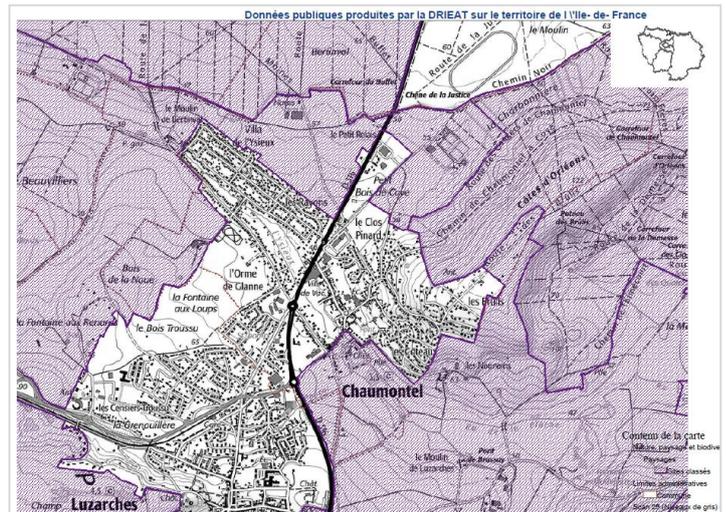
↳ Zones humides :

La commune est par ailleurs concernée par des zones humides, dont certaines avérées qui sont identifiées dans le fond de vallon de l'Ysieux, d'une part en continuité sud du château de Chaumontel, et d'autre part à hauteur de « l'île d'Ysieux » à l'ouest de la RD 316. Le reste du fond de vallon est repéré en « zones humides probables », mais dont le caractère humide reste à vérifier.



↳ Sites classés « Domaine de Chantilly » et « Vallée de l'Ysieux et de la Thève » :

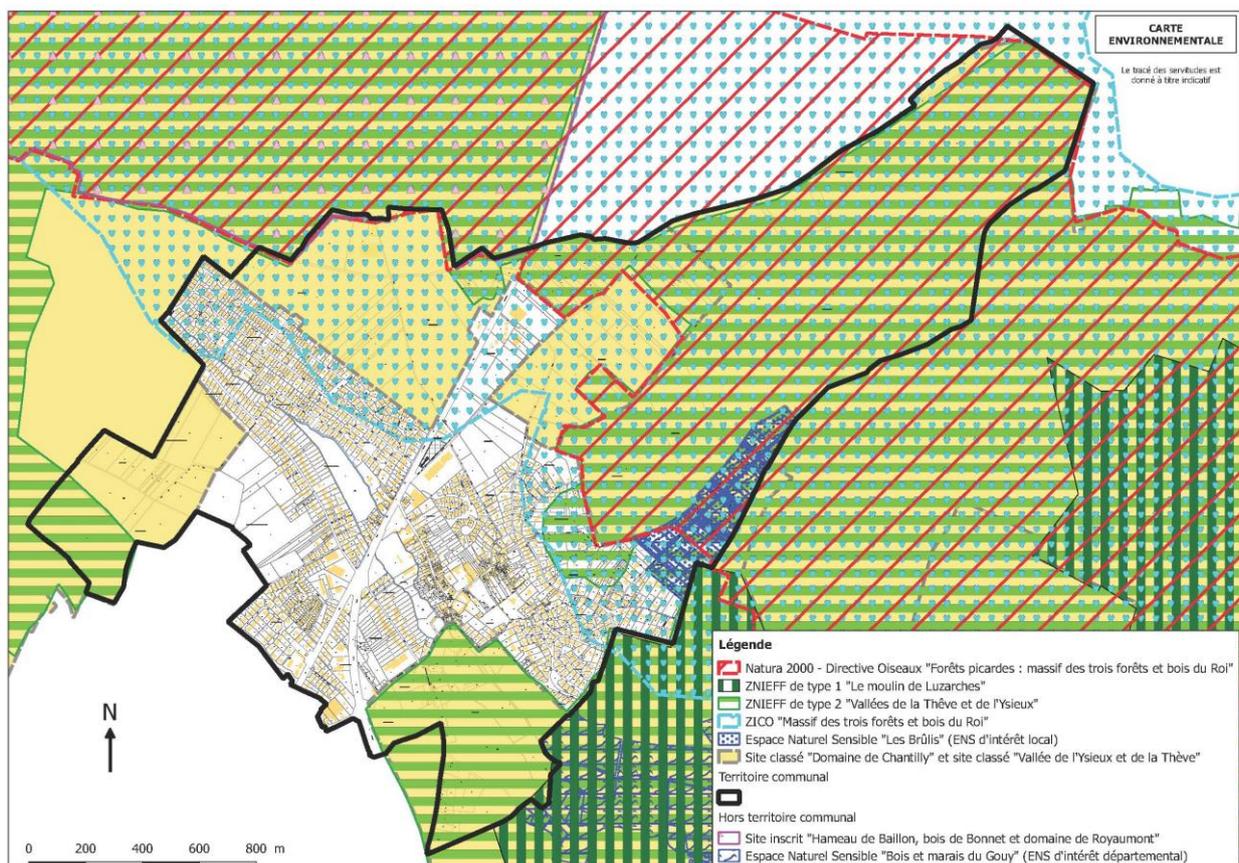
Ces deux sites classés ceinturent les agglomérations de Chaumontel et de Luzarches, respectivement au nord de Chaumontel s'agissant du site classé « Domaine de Chantilly », et à l'ouest et à l'est de la commune s'agissant du site classé « Vallée de l'Ysieux et de la Thève ».



↳ Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS), reconnaissance complémentaire établie par le Conseil Départemental du Val d'Oise, sont identifiés pour leur intérêt écologique et paysager. Cette classification s'accompagne d'outils d'aide à la gestion de ces espaces (soutien technique et financier). Est ainsi identifié un ENS d'intérêt local « Les Brûlis » qui couvre un espace situé de part et d'autre du chemin des Brulis (cf. carte ci-après) ; il s'agit d'un espace majoritairement boisé mais occupé par quelques constructions (enjeu de « cabanisation »), cette inscription en ENS ouvre la faculté de préempter. En outre, au contact de Chaumontel mais exclusivement sur le territoire de Luzarches, figure un autre ENS : « Bois et Marais de Gouy », ENS d'intérêt départemental.

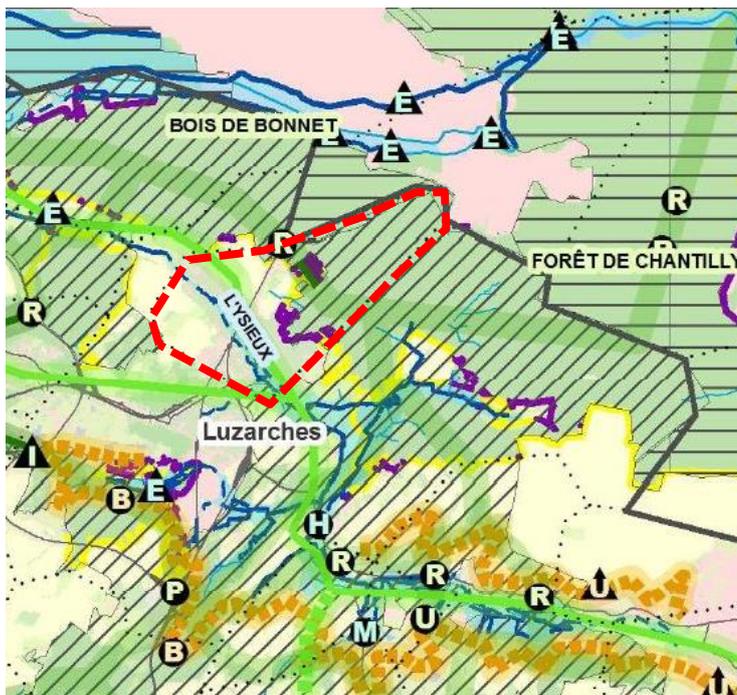
↳ Synthèse des reconnaissances environnementales par report des couches SIG :



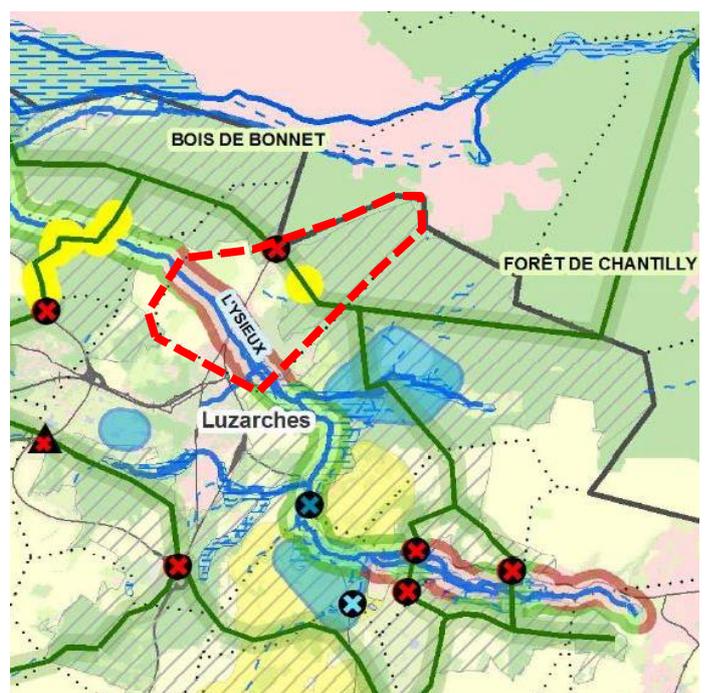
En outre, le degré de sensibilité écologique du territoire communal est complété par les éléments du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), qui a été approuvé par délibération du Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par arrêté du Préfet le 21 octobre 2013.

Le SRCE présente les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, établit une cartographie de celles-ci, et propose des mesures mobilisables pour préserver et restaurer la biodiversité.

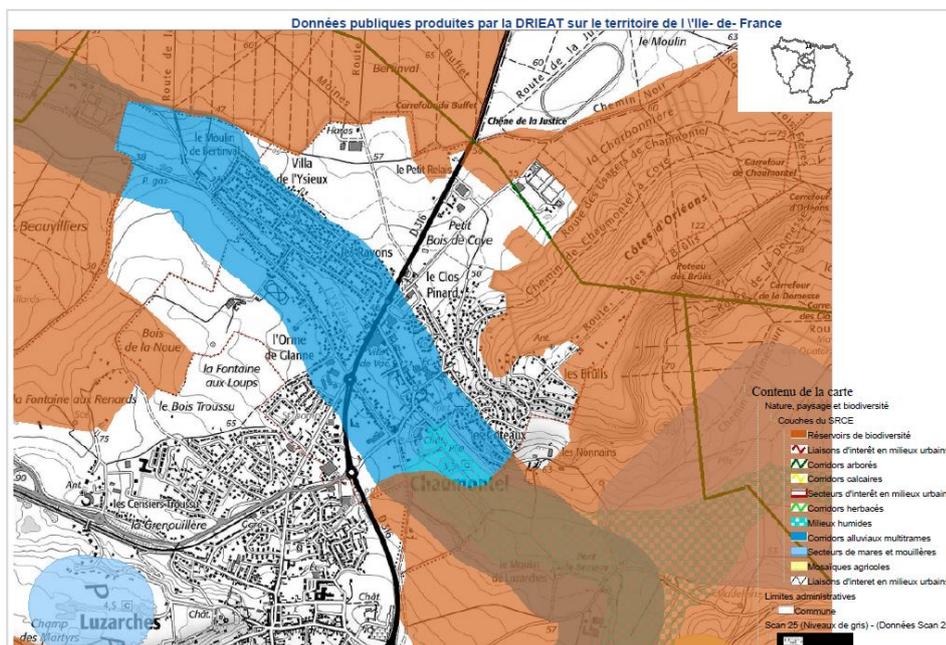
SRCE / « Carte des composantes »



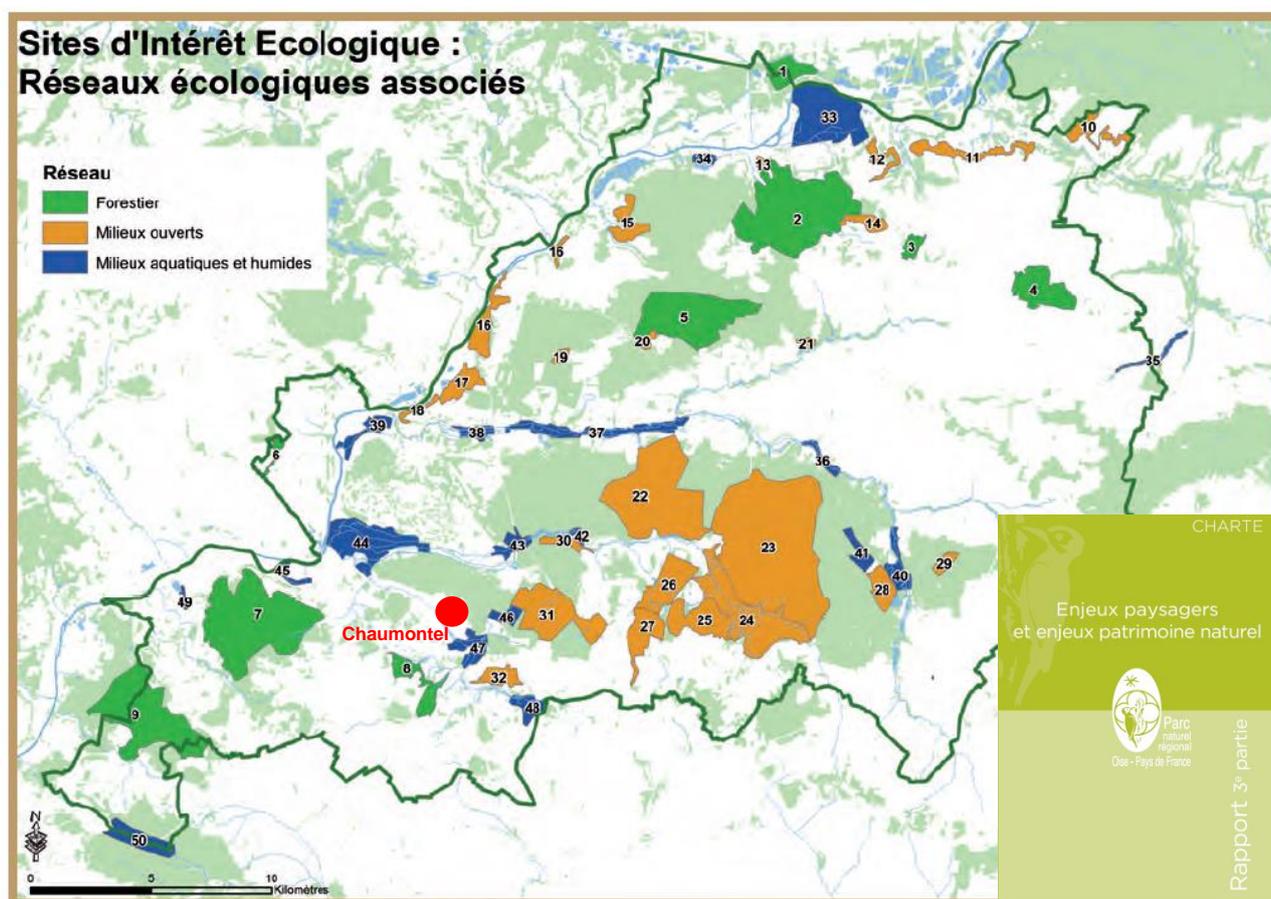
SRCE / « Carte des objectifs »



Le document ci-contre correspond à une synthèse cartographique du SRCE établie par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France (DRIEAT).



↳ Par ailleurs, le territoire communal n'est pas couvert par l'un des Sites d'Intérêt Ecologique (SIE) identifiés par le PNR. La commune est toutefois située à proximité de plusieurs SIE : n°31 « Route Nibert », n°46 « Carrefour de la Ménagerie », n°47 « Moulin de Luzarches ».



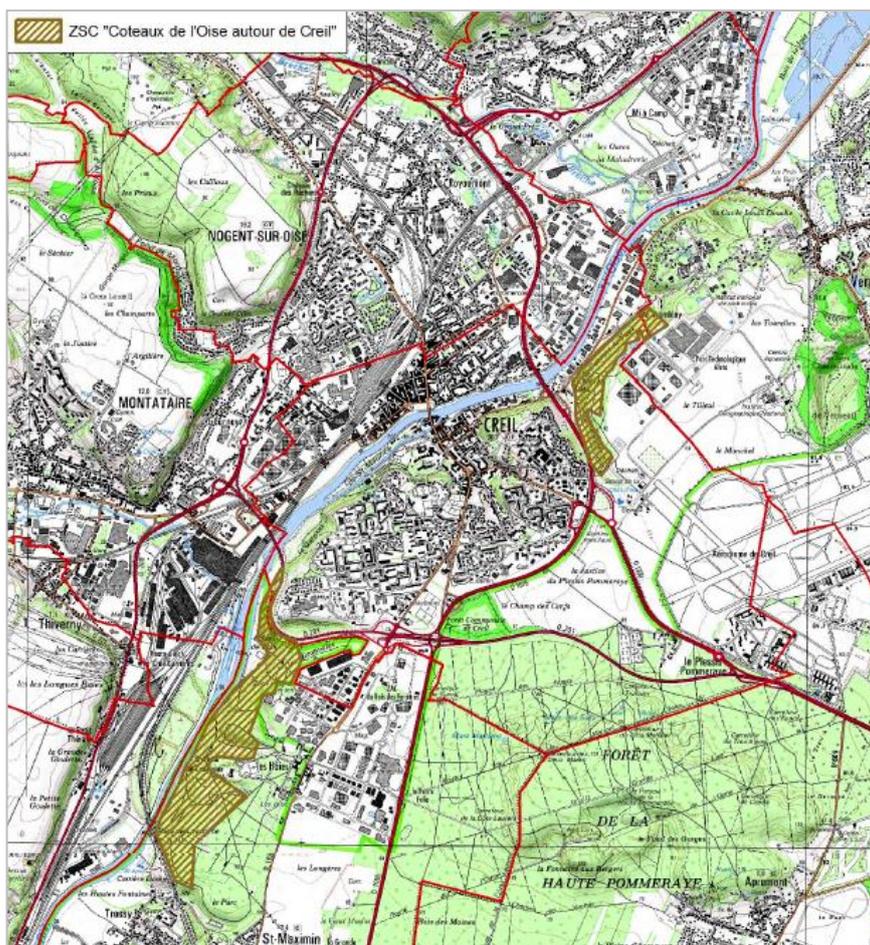
↳ Par ailleurs, outre le site Natura 2000 existant sur le territoire communal (décrit ci-avant), un autre site Natura 2000 est relevé dans un rayon de 20 km autour de la commune :

- site Natura 2000 « coteaux de l'Oise autour de Creil », situé à environ 11 km au nord de Chaumontel, correspond à une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Ce site Natura 2000 couvre d'une part le coteau de Laversine sur le territoire de Saint-Maximin (à 11 km de Chaumontel), et d'autre part le coteau de Vaux situé à cheval sur les territoires de Creil et de Verneuil-en-Halatte (à 15 km de Chaumontel).

Ce site couvre plusieurs espaces dispersés représentatifs des potentialités en habitats du plateau picard méridional. Ces coteaux sont occupés par de nombreux stades de succession végétale caractéristiques des sols calcaires, depuis la pelouse sèche méso-xérophile jusqu'à la hêtraie neutrophile. Cette typicité attribue au site une série floristique remarquable : une grande diversité d'orchidées, sept espèces protégées, et de nombreuses espèces menacées. D'un point de vue faunistique, l'intérêt ornithologique est fort, avec plusieurs rapaces nicheurs.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté du 28 juillet 2014.



3 - 2 - 2 - Perspectives d'évolution de l'environnement

Il est rappelé que la révision du PLU a été engagée pour intégrer les objectifs des lois « Grenelle II » et « ALUR », et plus généralement les exigences en matière de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation de l'espace (loi « Climat et résilience » et lutte contre l'artificialisation des sols).

La révision du PLU vise également à intégrer dans le document d'urbanisme communal les orientations des documents supra-communaux, et plus particulièrement d'assurer la compatibilité avec le SDRIF et la nouvelle Charte du PNR.

Une analyse comparative entre le précédent PLU et le PLU révisé permet de synthétiser leurs caractéristiques respectives. Le tableau qui suit présente ainsi les plus-values par la couleur verte, et les moins-values par la couleur rouge (les cases grises signifient quant à elles une évolution neutre) :

	Précédent PLU	PLU révisé
Perspectives de développement	- Croissance démographique « au fil de l'eau »	- Croissance démographique répondant aux objectifs de densification fixés par le SDRIF
Optimisation des capacités de densification	- Pas d'encadrement par des OAP	Principal secteur de projet (résidence seniors) encadré par des OAP
Consommation d'espace à vocation d'habitat	- Zone « 2AUe » ruelle Morantin	- Aucune zone AU, pas de consommation d'espace périphérique
Consommation d'espace à vocation économique	- Zone « 2AUe » ruelle Morantin	- Aucune zone AU, pas de consommation d'espace périphérique
Protection des espaces sensibles et des services écosystémiques rendus	- Classement en N, protection des espaces boisés	- Reconstitution et renforcement des dispositions de protection (zone Nh, « îlot vert »,...)
Prévention des risques	- PLU élaboré dans une période de faible culture du risque	- Renforcement des dispositions : définition d'un coefficient de pleine terre limitant l'imperméabilisation, interdiction des sous-sols pour aléa de remontées de nappe

3.3. - INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Elle rend compte des effets prévisibles, et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a élargi son champ d'application en l'imposant de manière systématique aux procédures d'élaboration ou de révision d'un PLU.

Ainsi, la procédure de révision du PLU de Chaumontel est soumise à évaluation environnementale.

3 - 3 - 1 - Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000

Le classement en site Natura 2000, qui reconnaît la qualité environnementale d'habitats naturels, correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne, pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Le territoire de Chaumontel est couvert par le site Natura 2000 « *Massif des trois forêts et Bois du Roi* » qui correspond à une Zone de Protection Spéciale (ZPS), réunissant les forêts d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville, ainsi que le bois du Roi. Les caractéristiques de ce site Natura 2000 ont déjà été exposées précédemment au chapitre 3.2.1.

De plus, la commune est située à environ 11 km au sud du site Natura 2000 des « *coteaux de l'Oise autour de Creil* », également décrit précédemment.

↳ Au vu des orientations du projet communal et des dispositions du PLU, et considérant :

- que l'espace couvert par le site Natura 2000 « *Massif des trois forêts et Bois du Roi* » fait l'objet dans le PLU d'un secteur spécifique « Nn », dont le règlement n'autorise que « *les occupations et utilisations du sol destinées à la gestion, l'étude, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel, dans le respect des dispositions du Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000* », que le périmètre de ce secteur « Nn » couvre l'intégralité du site Natura 2000, et que les habitats et espèces ayant motivé la désignation de ce site font donc l'objet d'une protection stricte ;

- que le principal secteur de projet (résidence seniors et logements dans un ancien corps de ferme et herbage à l'arrière) concerne un terrain qui ne comporte ni massifs arborés ni linéaires végétaux qui seraient susceptibles de comporter des cavités pour la reproduction et l'hibernation des chiroptères, ou qui seraient susceptibles de constituer un refuge pour la faune ;

- que la volonté communale est de privilégier le renouvellement urbain et que le développement communal et la densification attendue par le SDRIF peuvent reposer sur les capacités internes sans qu'il soit nécessaire de programmer d'extension urbaine (pas de zone AU) ;

- que les limites des zones U sont circonscrites aux parties actuellement urbanisées, proscrivant ainsi tout étalement urbain en périphérie de l'espace aggloméré et n'autorisant donc pas d'extension spatiale de l'urbanisation à l'approche des espaces sensibles ;

- que la révision du PLU s'accompagne d'une reconduction et d'un renforcement des mesures de protection, en particulier par le classement en Nh de la zone humide du fond de vallée et par l'identification de plusieurs « îlots verts » à protéger au sein de la trame urbaine ;

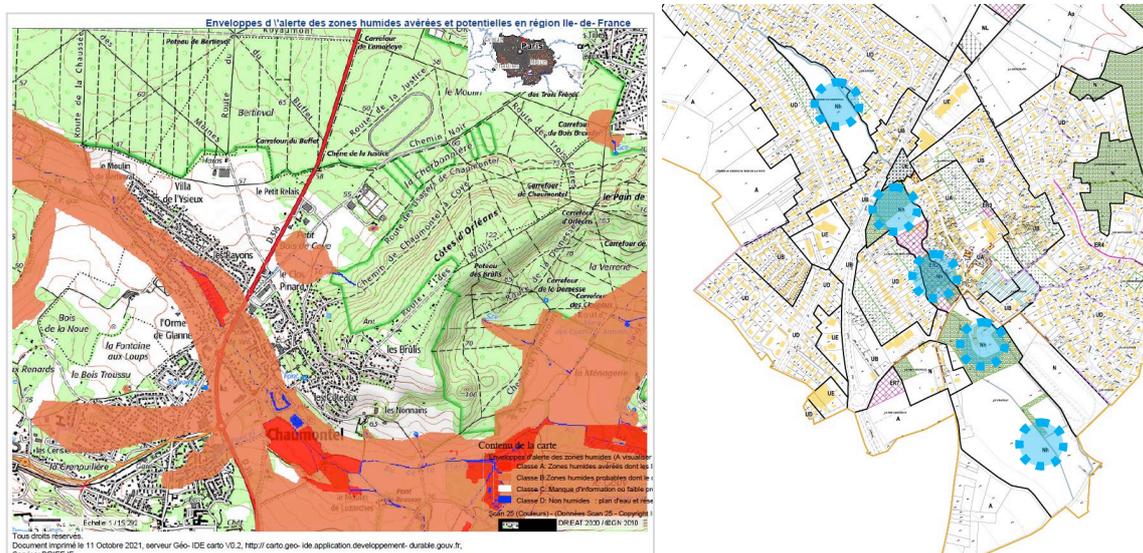
- que la révision du PLU permet un renforcement des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation du sol et à maintenir ses capacités d'absorption, par l'introduction d'un coefficient de pleine terre ;

il ressort ainsi des éléments ci-avant que le PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les habitats et espèces qui ont motivé la désignation du site Natura 2000 présent sur le territoire de Chaumontel et de celui situé à ses environs, et que la présente révision s'accompagne d'un renforcement des dispositions en faveur de la biodiversité par rapport au précédent PLU.

3 - 3 - 2 - Milieus naturels et biodiversité

Outre le site Natura 2000 exposé ci-avant, le territoire communal de Chaumontel est concerné par des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), des sites classés, des ENS (Espaces Naturels Sensibles). L'ensemble des espaces concernés sont classés au PLU en zone N de manière à assurer leur protection.

Par ailleurs, le territoire de Chaumontel est concerné par une « zone humide avérée » dans le fond de la vallée de l'Ysieux ; cet espace fait l'objet d'un classement en zone « Nh » afin de reconnaître cette sensibilité. La zone Nh concerne ainsi « l'île d'Ysieux » entre la route de Baillon et les lotissements plus au nord, tout comme l'espace situé aux abords du parc du château de part et d'autre de la rue André Vassord.



D'une manière plus générale, les espaces les plus sensibles ont été classés au PLU en zone N de manière à assurer leur protection. De plus, les principaux boisements font l'objet d'une protection en « espace boisé classé » (EBC).

3 - 3 - 3 - Paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol, de la forme urbaine, des principales infrastructures, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer, à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage. Leur identification doit permettre de veiller au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est ainsi attaché à déterminer la répartition des ensembles naturels majeurs et à les protéger. Sur le plan géographique et paysager, la commune de Chaumontel est située en lisière de la forêt de Coye et est positionnée de part et d'autre de la vallée de l'Ysieux. Le classement du massif forestier et du fond de vallée en zone N, tout comme le classement en zone A des clairières agricoles, visent à reconnaître ces identités paysagères et à les préserver.

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs imbriqués dans l'espace aggloméré, permettant de conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie à l'intérieur des contours de l'urbanisation (aucun étalement urbain), avec pour corollaire la préservation des grands équilibres paysagers. C'est ainsi que les zones U définies au PLU respectent « l'enveloppe urbaine » telle qu'identifiée par la Charte du PNR Oise - Pays de France dans son « *Plan de référence* ».

De la même manière, le PLU protège les « *espaces éco-paysagers* » identifiés par la Charte du PNR dans le « *schéma d'orientations urbaines* », protection assurée soit par un classement en zone N soit par la disposition « îlots verts » au sein de la trame urbaine (fonds de parcelles jardinés) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

3 - 3 - 4 - Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

La révision du PLU a été engagée pour intégrer les objectifs des lois « Grenelle II » et « ALUR », et plus généralement les exigences en matière de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation de l'espace (loi « Climat et résilience » et lutte contre l'artificialisation des sols).

Il est rappelé que le projet municipal vise à la préservation du cadre de vie et au maintien de la ruralité du territoire – et a ainsi pour objectif de contenir la croissance démographique en vue de conserver l'identité de la commune et son caractère villageois – tout en permettant de satisfaire les objectifs de densification énoncés par le SDRIF. Dans la mesure où ces derniers seront très largement satisfaits par les projets déjà réalisés ou initiés au sein de l'enveloppe urbaine, et compte tenu par ailleurs du contexte législatif renforcé de lutte contre l'artificialisation des sols, toute perspective d'urbanisation périphérique générant une consommation d'espace est proscrite.

Il en résulte qu'aucune zone d'urbanisation future (zone AU) n'est inscrite au PLU et que le développement urbain reposera sur les capacités de renouvellement et de densification au sein de l'espace aggloméré.

Le bilan des superficies prévues dans le document d'urbanisme (zones urbaines + zones à urbaniser) fait état d'une augmentation de 1 ha 30 entre le précédent PLU et le PLU révisé, et ce malgré la suppression de la zone AU de l'ancien PLU. Cette évolution s'explique par le reclassement en zone UE du noyau bâti situé dans la partie nord du territoire communal alors que celui-ci était auparavant classé en zone N (noyau bâti qui est reconnu par la Charte du PNR).

	Précédent PLU (zones U + AU)	PLU révisé (zones U)	Variation
Superficie	119 ha 20	120 ha 50	+ 1 ha 30

3 - 3 - 5 - Cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics doit constituer une base de réflexion pour la réalisation des projets futurs, dans l'optique d'appréhender leur incidence sur l'évolution de l'image urbaine.

Les dispositions réglementaires définies au PLU tiennent compte des caractéristiques bâties, par la détermination de zones urbaines distinctes privilégiant une modularité entre le cœur de bourg (espace plus dense) / les faubourgs (espaces caractérisés par une mixité du bâti) / et les zones pavillonnaires (espaces résidentiels moins denses). Il s'agit ainsi d'affirmer une cohérence dans le positionnement des limites de zones et dans les droits à construire octroyés : plus de droits et de densité dans le cœur de bourg que dans les faubourgs, et davantage dans les faubourgs que dans les espaces résidentiels pavillonnaires. Ainsi, trois zones UA / UB / UD ont été respectivement définies pour ces ambiances bâties de manière à moduler les règles selon l'image urbaine souhaitée dans chacune d'elles (emprise au sol maximale des constructions, hauteur maximale, implantation par rapport à l'alignement, implantation par rapport aux limites séparatives,...).

D'autre part, s'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées dans les zones urbaines visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

En outre, dans une optique de protection du patrimoine bâti, deux bâtiments présentant un intérêt architectural particulier ont été identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans une optique de sauvegarde du caractère ancien, les principaux murs ont été identifiés au plan et protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, le PLU s'attache à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur d'un périmètre cohérent et compact, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU), de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II), de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR), et de la loi Climat et Résilience.

3 - 3 - 6 - Economie, vie locale et logement

Commune de 3 241 habitants (population légale 2019, entrée en vigueur au 01/01/2022), Chaumontel est positionnée dans la partie nord-est du département du Val d'Oise, en limite du département de l'Oise. Appartenant à l'arrondissement de Sarcelles, la commune est située à environ 30 kilomètres à l'Est de Cergy-Pontoise ville préfecture, à environ 25 kilomètres au nord de Paris, et à environ 10 km au sud de Chantilly et à environ 15 km au sud-ouest de Senlis.

Eu égard à sa situation géographique, la commune est située à mi-chemin des bassins de vie et aires de chalandise de la région francilienne au sud et de Senlis-Chantilly au nord.

Sur le plan économique, la commune accueille un riche tissu d'activités, la plupart implantées en bordure de la RD 316 qui constitue l'artère principale de la dynamique communale.

Par ailleurs, s'agissant des perspectives d'évolution démographique et de l'offre en logements, le développement doit être compatible avec les objectifs de densification énoncés par le SDRIF, objectifs selon lesquels le PLU de Chaumontel doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030, soit un objectif pour Chaumontel évalué à 575 habitants et emplois supplémentaires et 205 logements supplémentaires entre 2013 et 2030.

Sur le plan économique, les noyaux d'activités font l'objet d'un classement en zone UE dans une politique de soutien à l'emploi et d'attractivité, et ce sans étalement urbain.

3 - 3 - 7 - Ressource en eau

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le PLU doit être compatible « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par les SDAGE ». Les orientations de celui-ci sont rappelées dans le chapitre 3.1.2. du présent rapport, tout comme les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du PLU.

En outre, la commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Par ailleurs, le territoire communal n'est pas concerné par un point de captage d'eau potable et par des périmètres de protection associés.

S'agissant de la ressource en eau, la commune de Chaumontel est alimentée en eau potable par un réseau qui est géré par le Syndicat Intercommunal d'Exploitation des Champs Captants d'Asnières-sur-Oise (SIECCAO). L'eau potable distribuée provient des eaux issues de 4 captages situés sur le territoire d'Asnières-sur-Oise.

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, la commune possède un réseau collectif d'assainissement dont la gestion est assurée par le Syndicat Mixte pour la Collecte et le Traitement des Eaux Usées des Bassins de la Thève et de l'Ysieux (SICTEUB).

Le réseau collectif dessert l'ensemble du bourg de Chaumontel. Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration d'Asnières-sur-Oise, dont la capacité de traitement est de 63 000 équivalents-habitants.

Les dispositions du PLU encadrent les capacités d'accueil sur la commune ; le développement attendu ne pourra donc s'accompagner d'une augmentation massive du nombre d'habitants par rapport à l'actuel bassin de population, et ne pourra donc bouleverser les quantités d'eaux usées à traiter.

3 - 3 - 8 - Sols, sous-sols, déchets

S'agissant des « sites et sols pollués », la base de données BASOL n'en recense pas sur le territoire de Chaumontel.

De plus, la commune ne fait pas l'objet d'un « Secteur d'Information sur les Sols » (SIS), secteurs où l'Etat a connaissance d'une pollution des sols justifiant, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la santé et l'environnement. La démarche « SIS » poursuit ainsi un double objectif visant à améliorer l'information du public, et à garantir l'absence de risque sanitaire et environnemental.

Par ailleurs, la gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée par la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France, qui a délégué cette compétence au Syndicat mixte pour la gestion et l'incinération des déchets urbains de la région de Sarcelles (SIGIDURS). La déchetterie la plus proche de Chaumontel est située sur la commune de Viarmes.

S'agissant du traitement des déchets, la commune n'est pas concernée par un projet d'établissement sur le territoire.

3 - 3 - 9 - Risques et nuisances

Les dispositions du PLU veillent à la gestion des eaux pluviales, en exigeant qu'elles soient traitées sur le terrain d'assiette de l'opération, et que les dispositifs soient adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. Le PLU de Mortefontaine-en-Thelle privilégie ainsi le recours systématique à un traitement à la parcelle afin d'éviter une augmentation des quantités à traiter et des éventuelles charges polluantes rejetées dans les milieux.

Les eaux pluviales recueillies sur le territoire se dirigent vers le milieu naturel ; elles s'acheminent ainsi vers les points bas du territoire communal qui correspondent à la vallée de l'Ysieux.

Par ailleurs, la commune n'est concernée ni par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), ni par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

La commune est en revanche concernée par un aléa fort de remontées de nappe dans le fond de vallée. La prise en compte de cette sensibilité hydraulique justifie des dispositions réglementaires particulières. Ainsi, les sous-sols enterrés y sont interdits et les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Par ailleurs, s'agissant de la prise en compte de l'aléa de « retrait-gonflement des argiles », le règlement précise dans les zones concernées : « *L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, telles que présentées en annexe 4 du règlement* » (cf. document de la Préfecture du Val d'Oise).

En outre, concernant les problématiques de ruissellement, il est rappelé que les coteaux boisés font l'objet d'une protection stricte (classement en zone N et en espace boisé classé). De plus, dans les zones U, les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 30 % de la surface totale du terrain de manière à limiter l'artificialisation des sols.

Enfin, concernant les nuisances acoustiques des transports terrestres, la RD 316 (rue de Paris) qui traverse la commune du nord au sud fait l'objet d'un classement au bruit au titre de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, et dans une moindre mesure la RD 922 (rue d'Oradour-sur-Glane) en limite de Luzarches.

3 - 3 - 10 - Air, énergie, climat

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France (C3PF) a été approuvé le 9 juin 2021 ; il vise à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation au changement climatique, la sobriété énergétique, la qualité de l'air, et le développement des énergies renouvelables.

Ces orientations sont prises en considération dans le document d'urbanisme, en particulier s'agissant :

- de la performance énergétique des bâtiments, puisque le PLU ne fait pas obstacle à l'usage de techniques visant à la production d'énergie renouvelable et à la réduction de la consommation énergétique des bâtiments ;

- de l'encouragement à la reconversion de friches, en particulier s'agissant du devenir du site occupé par « Védiaud Publicité » en cas de départ de la commune, et plus globalement en ne prévoyant pas d'extension urbaine ;

- de la rationalisation du déplacement des actifs et du renforcement de la mixité fonctionnelle, en soutenant les pôles d'activités existants ;

- de l'encouragement à la densification urbaine, dans le respect des objectifs du SDRIF ;

- de la préservation des fonctionnalités écologiques, par le classement des massifs forestiers et des coteaux en zone N, et du fond de vallée humide en zone Nh.

3.4. - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

3 - 4 - 1 - Exposé des motifs et justifications des dispositions

Les orientations du projet communal, énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sont exposées dans le chapitre 2.1. du présent rapport.

Les justifications des dispositions retenues sont quant à elles présentées dans le chapitre 2.2. du présent rapport.

3 - 4 - 2 - Raisons du choix opéré au regard des solutions de substitution

La révision du PLU a été engagée pour intégrer les objectifs des lois « Grenelle II » et « ALUR », et plus généralement les exigences en matière de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation de l'espace (loi « Climat et résilience » et lutte contre l'artificialisation des sols).

La révision du PLU vise également à intégrer dans le document d'urbanisme communal les orientations des documents supra-communaux, et plus particulièrement d'assurer la compatibilité avec le SDRIF et la nouvelle Charte du PNR.

Le projet municipal vise à la préservation du cadre de vie et au maintien de la ruralité du territoire – et a ainsi pour objectif de contenir la croissance démographique en vue de conserver l'identité de la commune et son caractère villageois – tout en permettant de satisfaire les objectifs de densification énoncés par le SDRIF. Dans la mesure où ces derniers seront très largement satisfaits par les projets déjà réalisés ou initiés au sein de l'enveloppe urbaine, et compte tenu par ailleurs du contexte législatif renforcé de lutte contre l'artificialisation des sols, toute perspective d'urbanisation périphérique générant une consommation d'espace est proscrite.

Il en résulte qu'aucune zone d'urbanisation future (zone AU) n'est inscrite au PLU et que le développement urbain reposera sur les capacités de renouvellement et de densification au sein de l'espace aggloméré.

3.5. - MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

3 - 5 - 1 - Mesures d'évitement

Dans le précédent PLU, une zone hypothétique d'urbanisation avait été inscrite entre la ruelle Morantin et le chemin de Coye. Compte tenu du contexte législatif renforcé de lutte contre l'artificialisation des sols, et considérant par ailleurs que les objectifs de densification imposés par le SDRIF seront très largement satisfaits par les projets déjà réalisés ou initiés au sein de l'enveloppe urbaine, une perspective d'urbanisation nouvelle en périphérie de l'espace aggloméré, générant un étalement urbain, n'apparaît pas aujourd'hui justifiée.

Il en résulte qu'aucune zone d'urbanisation future (zone AU) n'est inscrite au PLU et que le développement urbain reposera sur les capacités de renouvellement et de densification au sein de l'espace aggloméré.

3 - 5 - 2 - Mesures de réduction

En outre, parmi les dispositions réglementaires nouvellement établies dans le PLU figure la détermination d'un coefficient minimal de surfaces non imperméabilisées (30 % de la surface totale du terrain) en vue de limiter l'artificialisation des sols.

De la même manière, l'aléa de remontées de nappe dans le fond de la vallée de l'Ysieux est désormais mieux pris en compte par une interdiction des sous-sols.

De plus, s'agissant de la prise en compte de l'aléa de « retrait-gonflement des argiles », le règlement précise dans les zones concernées : *« L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, telles que présentées en annexe 4 du règlement »* (cf. document de la Préfecture du Val d'Oise).

Par ailleurs, dans le respect des « espaces éco-paysagers » identifiés par la Charte du PNR Oise - Pays de France, les « îlots verts » font l'objet de mesures de protection, soit par leur classement en zone N (ou Nh pour les zones humides du fond de vallée), soit par l'application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

3 - 5 - 3 - Mesures compensatoires et d'accompagnement

Le principal secteur de projet correspond à l'opération de résidence seniors / logements / services, projet déjà instruit et accordé sur la base du précédent PLU. De façon à accompagner et concrétiser ce projet, le terrain concerné (ancien corps de ferme et herbage à l'arrière) fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°4 du dossier de PLU). Outre un principe fort de conservation du corps de bâtiments anciens (volumétrie, façades en pierre, « cour de ferme »,...), l'OAP présente les modalités d'accès, la conservation des sentes piétonnes, la constitution de lisières végétales (intégration paysagère des constructions et espace-tampon avec les habitations environnantes).

3.6. - INDICATEURS DE SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La dégradation correspond à la détérioration physique d'un habitat. Elle peut être évaluée directement au moyen d'une série d'indicateurs caractérisant l'état de l'habitat et des modifications générées par la mise en œuvre du projet.

La perturbation d'une espèce réside essentiellement dans la limitation de l'utilisation de son habitat naturel, en raison de la modification des paramètres physiques ou chimiques, entraînant les mêmes conséquences qu'une détérioration des milieux.

Lorsque les perturbations sont suffisamment significatives (au-delà du seuil de tolérance) pour entraîner de telles modifications, elles peuvent être évaluées de la même manière que les détériorations, au moyen d'indicateurs de l'état de conservation.

Par ailleurs, la procédure d'évaluation environnementale constitue une démarche temporelle qui se poursuit au-delà de l'approbation du PLU. Après l'évaluation des orientations et des prescriptions du PLU au cours de son élaboration, un suivi doit être effectué tout au long de sa mise en œuvre. L'objectif est de disposer d'informations fiables et actualisées relatives aux principaux enjeux déclinés dans le document d'urbanisme, et de faciliter la prise de décisions quant aux évolutions futures du PLU (modifications, révisions,...).

Il doit s'agir ainsi pour la Commune d'instaurer une veille quant aux effets de l'application du PLU, d'évaluer si les objectifs ont été atteints ou non, et d'engager le cas échéant des procédures d'adaptation du document en fonction des évolutions à apporter.

A minima, et conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder, au plus tard 6 ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application.

La démarche d'évaluation environnementale nécessite de s'appuyer sur des indicateurs pertinents qui permettent de suivre, dans le temps, l'évolution des enjeux environnementaux. Le suivi doit mesurer les moyens par lesquels les objectifs sont atteints, et examine l'impact du projet. L'évaluation doit quant à elle mesurer les résultats d'un projet en vue d'évaluer sa pertinence et son efficacité de mise en œuvre, de même que la pérennité des effets obtenus.

Il est entendu que l'état de référence, pour chacun des indicateurs de suivi présentés ci-après, correspond à l'entrée en vigueur du PLU, et s'appuie donc sur les éléments qui figurent dans le présent rapport au chapitre 1.2. « analyse de l'état initial de l'environnement ».

INDICATEURS DE SUIVI DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

	Objectifs du PLU	Indicateurs proposés	Sources exploitables
<p>Incidences sur la biodiversité et la fonctionnalité environnementale :</p> <p>consommation foncière à destination humaine</p>	<p>Le PLU fixe les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - permettre de satisfaire les objectifs de densification énoncés par le SDRIF - proscrire toute urbanisation nouvelle génératrice d'étalement urbain et d'artificialisation des sols en périphérie de l'espace aggloméré (aucune zone AU) 	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la surface agricole utilisée (SAU) - Nombre de logements créé et typologie - Surface des terrains nouvellement construits, et densité effective à comparer avec l'objectif fixé - Typologie des activités économiques - Typologie des équipements publics <p>↳ Cf. « indicateurs de suivi de la consommation de l'espace » qui figurent au chapitre 2.2.8. du présent rapport</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Recensement Général Agricole - DDT du Val d'Oise - Registre parcellaire graphique de l'application Géoportail - Photographie aérienne à jour (Géoportail/SPOT) - Base INSEE + fichier SITADEL pour l'évolution de la construction - Etablissement d'une base communale avec intégration des données relatives aux autorisations d'urbanisme délivrées
<p>Incidences sur la biodiversité et la fonctionnalité environnementale :</p> <p>espaces à fort intérêt environnemental</p>	<p>Mettre en œuvre un projet territorial tenant compte des espaces à forte sensibilité écologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir non urbanisables les espaces inventoriés dans les périmètres de reconnaissances environnementales, - préserver l'intérêt écologique des zones humides, - ne pas compromettre le maintien ou la restauration des continuités écologiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution des classements et inventaires environnementaux - Evolution des surfaces boisées et de la Surface Toujours en Herbe (STH) - Evolution des zones humides - Suivi de la mise en œuvre de la préservation et de la restauration des continuités écologiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Application « Carmen » de la DREAL - Base de données de l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) - Gouvernance des zones humides - Eventuelles études nouvelles (Conservatoire des Sites, universités...) - Statistiques agricoles et sylvicoles (Agreste)
<p>Incidences sur le paysage</p>	<p>Préserver les paysages caractéristiques du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préserver les secteurs présentant un intérêt paysager, - conserver le caractère des parties anciennes, et valoriser le patrimoine bâti, - valoriser le cadre de vie communal par des actions d'embellissement des espaces publics. 	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluation de l'artificialisation des sols classés en zone A ou N - Evolution des espaces boisés classés (EBC) et des alignements végétaux sur le territoire (suppression, création) - Evaluation, dans le cadre de constructions nouvelles, de la création d'espaces verts et de surfaces libres non imperméabilisées - Evaluation des espaces publics ayant fait l'objet d'une mise en valeur 	<ul style="list-style-type: none"> - Observation par photographie aérienne - Registre parcellaire graphique de l'application Géoportail - Volet paysager des autorisations de construire délivrées et mise en œuvre - Carte forestière disponible sur le site Géoportail.fr + statistiques sylvicoles

	Objectifs du PLU	Indicateurs proposés	Sources exploitables
Incidences sur les transports et les déplacements	Tirer parti de l'accessibilité du territoire : - sécuriser les cheminements, et les mettre en réseau avec les territoires voisins	- Evaluation de la mise en œuvre des prescriptions du PLU en matière de création de voies douces et de voies nouvelles - Evolution du nombre d'usagers des transports collectifs (trains et lignes de bus interurbaines) - Evolution du trafic routier sur la commune - Statistiques sur les déplacements domicile-travail (lieu de travail et moyen de transport utilisé)	- Données du Conseil Départemental (comptages routiers) - Données des exploitants des réseaux de transports en commun (SNCF, Communauté de Communes, Conseil Départemental) - Statistiques de l'INSEE - Données intercommunales et départementales sur les circuits de randonnée
Incidences sur la capacité de développement et la préservation des ressources : la gestion de la ressource en eau	Contribuer à une évolution quantitative et qualitative pérenne de la ressource, en articulation avec les autres normes, plans et programmes spécifiques relatifs à la gestion de l'eau Protéger les zones humides Veiller à la gestion des eaux pluviales Maîtriser les pollutions	<u>Eau potable</u> - Evolution de la qualité de l'eau et de la consommation - Evolution du nombre de constructions (logements/activités) raccordé au réseau d'adduction en eau potable - Bilan ressource/besoins <u>Eaux usées</u> - Suivi de la capacité de la station d'épuration - Suivi des mises aux normes des assainissements individuels <u>Eaux pluviales</u> - Evaluation des modes de gestion « à la parcelle » - Concrétisation des aménagements proposés	- Données de l'Agence Régionale de Santé - Base de données « Gest'eau » - Données des Syndicats des eaux et gestionnaires des réseaux - Base de données communale constituée à partir des autorisations d'urbanisme délivrées - Données du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)
Incidences sur la capacité de développement et la préservation des ressources : les énergies renouvelables	S'inscrire dans une logique de promotion de l'usage des énergies renouvelables afin de diminuer les consommations énergétiques engendrant des émissions de gaz à effet de serre, et ainsi : - réduire la consommation énergétique et la production de gaz à effet de serre en incitant au recours aux transports en commun, aux modes de déplacements doux (marche, vélo...), - diversifier les ressources énergétiques et promouvoir les énergies renouvelables avec les nouveaux procédés de construction (habitations, bâtiments d'activités, équipements publics) - ne pas faire obstacle aux énergies renouvelables dès lors qu'elles s'intègrent à l'environnement et au paysage	- Evaluation du nombre de constructions ou d'opérations réalisées (nouvelles ou en rénovation) s'inscrivant dans une démarche d'usage de matériaux ou de procédés visant à la réduction de la consommation énergétique des bâtiments ou la production d'énergies renouvelables - Evaluation de l'évolution des modes de déplacement sur la commune (usage des transports en commun, déplacements doux...)	- Autorisations d'urbanisme s'inscrivant dans une démarche « écologique » (bâtiments et installations à but énergétique) - Données sur les déplacements (INSEE et gestionnaires des transports collectifs)

	Objectifs du PLU	Indicateurs proposés	Sources exploitables
<p>Incidences sur la capacité de développement et la préservation des ressources :</p> <p>les nuisances et la gestion des déchets</p>	<p>Renforcer le développement tout en maîtrisant les nuisances, et ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - veiller à la cohabitation des espaces résidentiels et des activités économiques, dans le respect des objectifs de mixité fonctionnelle, et veiller à la qualité du cadre de vie - tenir compte des objectifs et des actions de l'intercommunalité en matière de production de déchets et de collecte 	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la quantité annuelle de déchets collectés sur le territoire par habitant et par an - Part du tri sélectif et du recyclage - Evolution de la qualité de l'air 	<ul style="list-style-type: none"> - Inventaires des sites pollués et des activités (sources : BASOL et BASIAS) - Données de l'intercommunalité - Relevés de qualité de l'air
<p>Incidences sur les risques naturels et technologiques</p>	<p>Intégrer les connaissances et les données actuelles relatives aux risques naturels et technologiques afin de les prendre en compte dans les choix de développement</p> <p> limiter autant que possible l'exposition des personnes et des biens à des risques potentiels (ruissellements, remontées de nappe,...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inventaire des catastrophes naturelles répertoriées sur le territoire pendant la période d'application du PLU et prise en compte dans le PLU par le biais de procédures adaptées si nécessaire - Intégration au PLU de tout nouveau plan de prévention des risques afin que ses dispositions soient opposables aux autorisations d'urbanisme - Intégration au PLU de dispositions réglementaires issues des conclusions de toute étude concluant à la nécessité de mettre en œuvre des actions ou aménagements ayant pour effet de diminuer les risques - Suivi et mise à jour des cartographies préventives (atlas des zones inondables, atlas des risques naturels majeurs,...) - Suivi des activités relevant du régime des installations classées 	<ul style="list-style-type: none"> - Données administratives sur l'état d'avancement des connaissances sur les risques, et sur la mise en place de Plans de Prévention des Risques (sources : DDT95, Préfecture du Val d'Oise, BRGM) ; - Registre des établissements relevant du régime des installations classées

3.7. - RESUME NON TECHNIQUE ET METHODE D'EVALUATION UTILISEE

La Collectivité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et la préservation du caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

S'agissant de l'évaluation environnementale des PLU, le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a élargi son champ d'application en l'imposant de manière systématique aux procédures d'élaboration ou de révision d'un PLU. Ainsi, la procédure de révision du PLU de Chaumontel est soumise à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Elle rend compte des effets prévisibles, et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

L'évaluation environnementale du PLU a été effectuée pour chacun des objectifs des politiques publiques déclinées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et de chacune des orientations du projet dès lors qu'elles sont susceptibles d'avoir des effets sur l'environnement. Ont ainsi été distingués les enjeux suivants :

- les milieux naturels et la biodiversité (dont les sites Natura 2000 relevés aux environs de la commune),
- le paysage,
- la gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'étalement urbain,
- le cadre bâti,
- l'économie, la vie locale et le logement,
- la ressource en eau,
- les sols, les sous-sols, et les déchets,
- les risques et nuisances,
- l'air, l'énergie et le climat.

L'évaluation environnementale a été menée en privilégiant une lecture croisée de chacun des enjeux, tout en se reportant à l'ensemble des dispositions du PLU.

3 - 7 - 1 - Diagnostic du territoire et articulation du PLU avec les autres documents et plans ou programmes

L'évaluation environnementale a été établie à partir du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement ; les enjeux ainsi mis en évidence ont été hiérarchisés en fonction des atouts et faiblesses du territoire.

↳ La commune de Chaumontel appartient à la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France (C3PF), qui n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

↳ Le territoire est en revanche couvert par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui a été approuvé par décret du 27 décembre 2013. Le SDRIF en vigueur fixe des objectifs de densification selon lesquels le PLU de Chaumontel doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030, soit un objectif pour Chaumontel évalué à 575 habitants et emplois supplémentaires et 205 logements supplémentaires entre 2013 et 2030.

Afin d'apprécier la compatibilité du PLU avec le SDRIF, la traduction dans le PLU de certaines orientations majeures est synthétisée comme suit :

	Orientations du SDRIF	Dispositions du PLU
Densité humaine des espaces urbanisés	Permettre une augmentation minimale de 15 % de cette densité (soit 575 habitants et emplois supplémentaires entre 2013 et 2030 pour Chaumontel)	Projets réalisés ou déjà initiés qui permettront d'y répondre ; encadrement par une OAP
Densité des espaces d'habitat	Permettre une augmentation minimale de 15 % de cette densité (soit 205 logements supplémentaires entre 2013 et 2030 pour Chaumontel)	Projets réalisés ou déjà initiés qui permettront d'y répondre ; encadrement par une OAP
Espaces boisés et naturels	Constructions interdites à moins de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha	Intégration de cette disposition dans le règlement écrit + report sur le plan de zonage

↳ La commune de Chaumontel est par ailleurs située dans le Parc Naturel Régional (PNR) Oise - Pays de France, dont la nouvelle Charte est en vigueur depuis le 18 janvier 2021. Afin d'apprécier la compatibilité du PLU avec le PNR, la traduction dans le PLU de certaines orientations majeures est synthétisée comme suit :

	Orientations de la Charte du PNR	Dispositions du PLU
« Plan de référence »	Identification des « enveloppes urbaines »	Aucune extension urbaine envisagée ; pas de zone AU
« Schémas d'orientations urbaines »	Identification de « secteurs potentiels de densification et de reconversion »	Le terrain objet du projet de résidence seniors / commerces / services, dans l'ancien corps de ferme, est identifié comme tel
	Identification d' « espaces éco-paysagers »	Tous les espaces identifiés comme tels font l'objet d'une protection dans le PLU, soit par un classement en N ou Nh, soit par l'application d'une trame « îlot vert à préserver » en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
	Identification de « grandes propriétés »	Les 2 espaces concernés (chemin de la Paroisse et parc à l'arrière de la villa Helena) font l'objet d'une protection : classement en N ou « îlot vert »
	Identification des « sites d'activités économiques »	Classement en zone UE des espaces concernés

3 - 7 - 2 - Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution

Le territoire communal de Chaumontel est concerné par plusieurs reconnaissances environnementales parmi lesquelles :

- le site Natura 2000 « *des Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi* » qui couvre l'ensemble de la partie nord-est du territoire communal couverte par les massifs forestiers ;

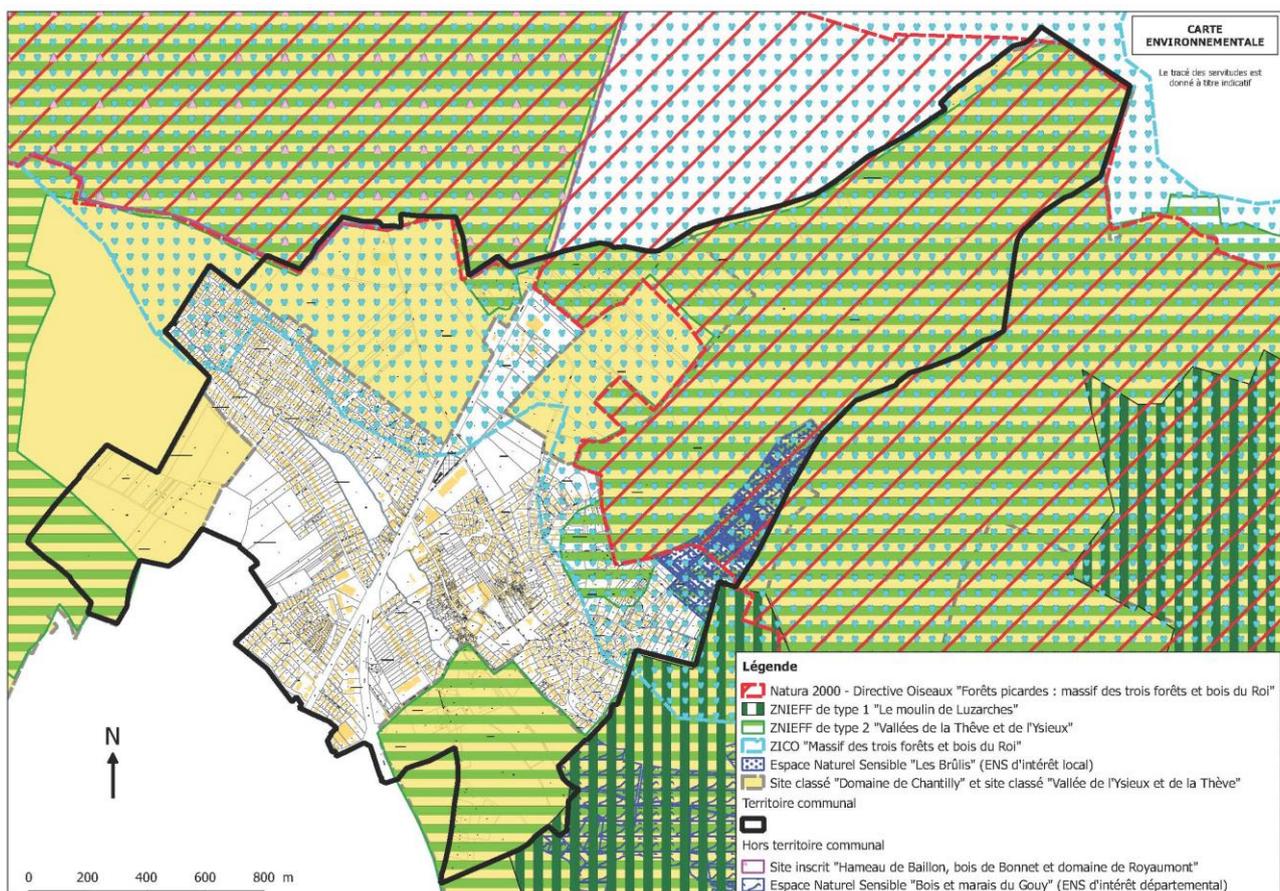
- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, ZNIEFF de type 1, « *Le Moulin de Luzarches* » qui tangente l'urbanisation de Chaumontel dans sa partie sud-est, mais qui se situe pour l'essentiel sur le territoire de Luzarches ;

- la ZNIEFF de type 2 « *Vallées de la Thève et de l'Ysieux* » qui encercle les communes de Chaumontel et Luzarches ;

- des zones humides avérées dans la vallée de l'Ysieux, en continuité sud du château de Chaumontel ainsi qu'à hauteur de « l'île d'Ysieux » ;

- les sites classés « *Domaine de Chantilly* » et « *Vallée de l'Ysieux et de la Thève* » qui ceinturent les agglomérations de Chaumontel et Luzarches ;

- l'Espace Naturel Sensible (ENS) « *Les Brûlis* » qui couvre un espace situé de part et d'autre du chemin des Brûlis, espace majoritairement boisé mais qui est occupé par quelques constructions.



↳ S'agissant des perspectives d'évolution de l'environnement, la révision du PLU a été engagée pour intégrer les objectifs des lois « Grenelle II » et « ALUR », et plus généralement les exigences en matière de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation de l'espace (loi « Climat et résilience » et lutte contre l'artificialisation des sols).

La révision du PLU vise également à intégrer dans le document d'urbanisme communal les orientations des documents supra-communaux, et plus particulièrement d'assurer la compatibilité avec le SDRIF et la nouvelle Charte du PNR.

Une analyse comparative entre le précédent PLU et le PLU révisé permet de synthétiser leurs caractéristiques respectives. Le tableau qui suit présente ainsi les plus-values par la couleur verte, et les moins-values par la couleur rouge (les cases grises signifient quant à elles une évolution neutre) :

	Précédent PLU	PLU révisé
Perspectives de développement	- Croissance démographique « au fil de l'eau »	- Croissance démographique répondant aux objectifs de densification fixés par le SDRIF
Optimisation des capacités de densification	- Pas d'encadrement par des OAP	Principal secteur de projet (résidence seniors) encadré par des OAP
Consommation d'espace à vocation d'habitat	- Zone « 2AUe » ruelle Morantin	- Aucune zone AU, pas de consommation d'espace périphérique
Consommation d'espace à vocation économique	- Zone « 2AUe » ruelle Morantin	- Aucune zone AU, pas de consommation d'espace périphérique
Protection des espaces sensibles et des services écosystémiques rendus	- Classement en N, protection des espaces boisés	- Reconstitution et renforcement des dispositions de protection (zone Nh, « îlot vert »,...)
Prévention des risques	- PLU élaboré dans une période de faible culture du risque	- Renforcement des dispositions : définition d'un coefficient de pleine terre limitant l'imperméabilisation, interdiction des sous-sols pour aléa de remontées de nappe

3 - 7 - 3 - Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

L'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU a été conduite au travers des thématiques rappelées en préambule du présent résumé non technique.

↳ Ainsi, au vu des orientations du projet communal et des dispositions du PLU, et considérant :

- que l'espace couvert par le site Natura 2000 « *Massif des trois forêts et Bois du Roi* » fait l'objet dans le PLU d'un secteur spécifique « Nn », dont le règlement n'autorise que « *les occupations et utilisations du sol destinées à la gestion, l'étude, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel, dans le respect des dispositions du Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000* », que le périmètre de ce secteur « Nn » couvre l'intégralité du site Natura 2000, et que les habitats et espèces ayant motivé la désignation de ce site font donc l'objet d'une protection stricte ;

- que le principal secteur de projet (résidence seniors et logements dans un ancien corps de ferme et herbage à l'arrière) concerne un terrain qui ne comporte ni massifs arborés ni linéaires végétaux qui seraient susceptibles de comporter des cavités pour la reproduction et l'hibernation des chiroptères, ou qui seraient susceptibles de constituer un refuge pour la faune ;

- que la volonté communale est de privilégier le renouvellement urbain et que le développement communal et la densification attendue par le SDRIF peuvent reposer sur les capacités internes sans qu'il soit nécessaire de programmer d'extension urbaine (pas de zone AU) ;

- que les limites des zones U sont circonscrites aux parties actuellement urbanisées, proscrivant ainsi tout étalement urbain en périphérie de l'espace aggloméré et n'autorisant donc pas d'extension spatiale de l'urbanisation à l'approche des espaces sensibles ;

- que la révision du PLU s'accompagne d'une reconduction et d'un renforcement des mesures de protection, en particulier par le classement en Nh de la zone humide du fond de vallée et par l'identification de plusieurs « îlots verts » à protéger au sein de la trame urbaine ;

- que la révision du PLU permet un renforcement des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation du sol et à maintenir ses capacités d'absorption, par l'introduction d'un coefficient de pleine terre ;

il ressort ainsi des éléments ci-avant que le PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les habitats et espèces qui ont motivé la désignation du site Natura 2000 présent sur le territoire de Chaumontel et de celui situé à ses environs, et que la présente révision s'accompagne d'un renforcement des dispositions en faveur de la biodiversité par rapport au précédent PLU.

Par ailleurs, le bilan des superficies prévues dans le document d'urbanisme (zones urbaines + zones à urbaniser) fait état d'une augmentation de 1 ha 30 entre le précédent PLU et le PLU révisé, et ce malgré la suppression de la zone AU de l'ancien PLU. Cette évolution s'explique par le reclassement en zone UE du noyau bâti situé dans la partie nord du territoire communal alors que celui-ci était auparavant classé en zone N (noyau bâti qui est reconnu par la Charte du PNR).

	Précédent PLU (zones U + AU)	PLU révisé (zones U)	Variation
Superficie	119 ha 20	120 ha 50	+ 1 ha 30

3 - 7 - 4 - Choix retenus pour établir le projet

La révision du Plan Local d'Urbanisme a permis de déterminer les principaux enjeux relatifs à la géographie, aux paysages, et à l'environnement. Les objectifs retenus ont ensuite fait l'objet d'une traduction réglementaire dans le PLU, avec une vigilance systématique quant aux éventuels effets des dispositions du document d'urbanisme sur l'environnement.

La révision du PLU a été engagée pour prendre en considération les objectifs des lois « Grenelle II » et « ALUR ». Le projet de PLU s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de protection des espaces agricoles, en proscrivant toute extension urbaine (pas de zone AU).

3 - 7 - 5 - Mesures envisagées pour éviter, réduire, et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables sur l'environnement

Dans le précédent PLU, une zone hypothétique d'urbanisation avait été inscrite entre la ruelle Morantin et le chemin de Coye. Compte tenu du contexte législatif renforcé de lutte contre l'artificialisation des sols, et considérant par ailleurs que les objectifs de densification imposés par le SDRIF seront très largement satisfaits par les projets déjà réalisés ou initiés au sein de l'enveloppe urbaine, une perspective d'urbanisation nouvelle en périphérie de l'espace aggloméré, générant un étalement urbain, n'apparaît pas aujourd'hui justifiée.

Il en résulte qu'aucune zone d'urbanisation future (zone AU) n'est inscrite au PLU et que le développement urbain reposera sur les capacités de renouvellement et de densification au sein de l'espace aggloméré.

En outre, parmi les dispositions réglementaires nouvellement établies dans le PLU figure la détermination d'un coefficient minimal de surfaces non imperméabilisées (30 % de la surface totale du terrain) en vue de limiter l'artificialisation des sols.

De la même manière, l'aléa de remontées de nappe dans le fond de la vallée de l'Ysieux est désormais mieux pris en compte par une interdiction des sous-sols.

De plus, s'agissant de la prise en compte de l'aléa de « retrait-gonflement des argiles », le règlement précise dans les zones concernées : « *L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, telles que présentées en annexe 4 du règlement* » (cf. document de la Préfecture du Val d'Oise).

Par ailleurs, dans le respect des « espaces éco-paysagers » identifiés par la Charte du PNR Oise - Pays de France, les « îlots verts » font l'objet de mesures de protection, soit par leur classement en zone N (ou Nh pour les zones humides du fond de vallée), soit par l'application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le principal secteur de projet correspond à l'opération de résidence seniors / logements / services, projet déjà instruit et accordé sur la base du précédent PLU. De façon à accompagner et concrétiser ce projet, le terrain concerné (ancien corps de ferme et herbage à l'arrière) fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Outre un principe fort de conservation du corps de bâtiments anciens (volumétrie, façades en pierre, « cour de ferme »,...), l'OAP présente les modalités d'accès, la conservation des sentes piétonnes, la constitution de lisières végétales (intégration paysagère des constructions et espace-tampon avec les habitations environnantes).

3 - 7 - 6 - Indicateurs de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Enfin, au regard des enjeux de l'état initial de l'environnement, et au vu des objectifs du projet et de l'analyse des incidences, l'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivi (cf. chapitre 3.6.).

Par souci de clarté, ces indicateurs sont présentés sous forme de tableau, permettant de mettre en relation trois items : les objectifs du PLU / les indicateurs proposés / les sources exploitables.

Sur cette base, les indicateurs ont été regroupés en fonction des incidences sur :

- la biodiversité et la fonctionnalité environnementale,
- le paysage,
- les transports et les déplacements,
- la capacité de développement et la préservation des ressources,
- les risques naturels et technologiques.