

**Commune de**  
**CHAUMONTEL**

**PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME**

**REVISION**

**APPROBATION**

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



**PROJET D'AMENAGEMENT ET**  
**DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

---

**SOMMAIRE**

	Page
<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
A - Le PADD, aspects généraux	2
B - Contenu du document	4
<b>CHAPITRE UNIQUE - ORIENTATIONS DU PADD</b>	<b>5</b>
I - Contexte territorial et dynamique communale	5
II - Paysage, patrimoine naturel, continuités écologiques	7
III - Risques et contraintes	8
IV - Qualité urbaine et morphologie urbaine	9
V - Dynamique urbaine et développement économique	10
VI - Renouvellement et développement urbains	11
<b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<b>11</b>
<b>Carte de synthèse des orientations du PADD</b>	<b>12</b>

---

## INTRODUCTION

---

### **A - Le PADD - Aspects généraux**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme, en particulier le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

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.

## **B - Contenu du document**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumontel, qui couvre l'intégralité du territoire communal.

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

- un rapport de présentation,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement écrit et un règlement graphique,
- des annexes techniques.

## CHAPITRE UNIQUE

# ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

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.

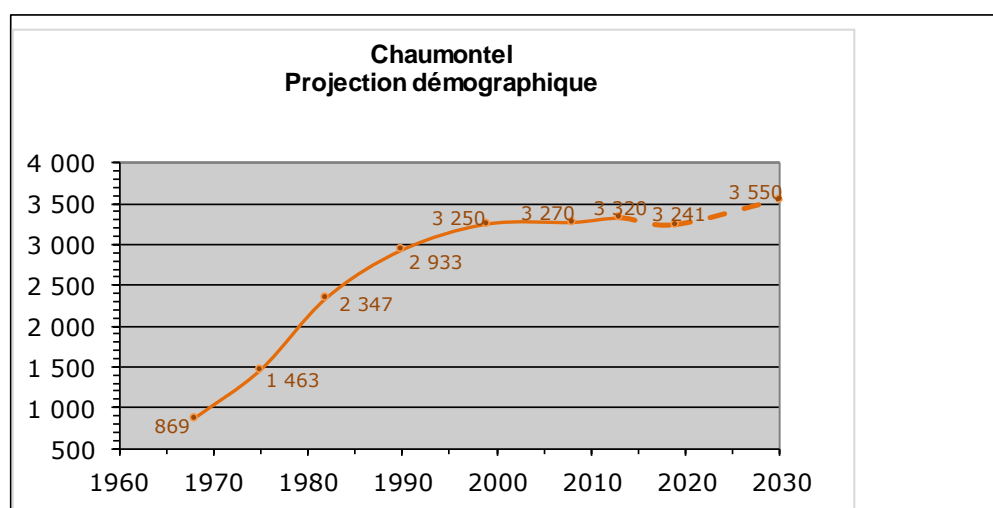
Les projections établies concernant la baisse de la taille moyenne des ménages, dans un contexte de desserrement dû à des causes sociologiques (facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,...), mettent en évidence un besoin de logements sur la commune pour éviter à terme une baisse démographique.

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



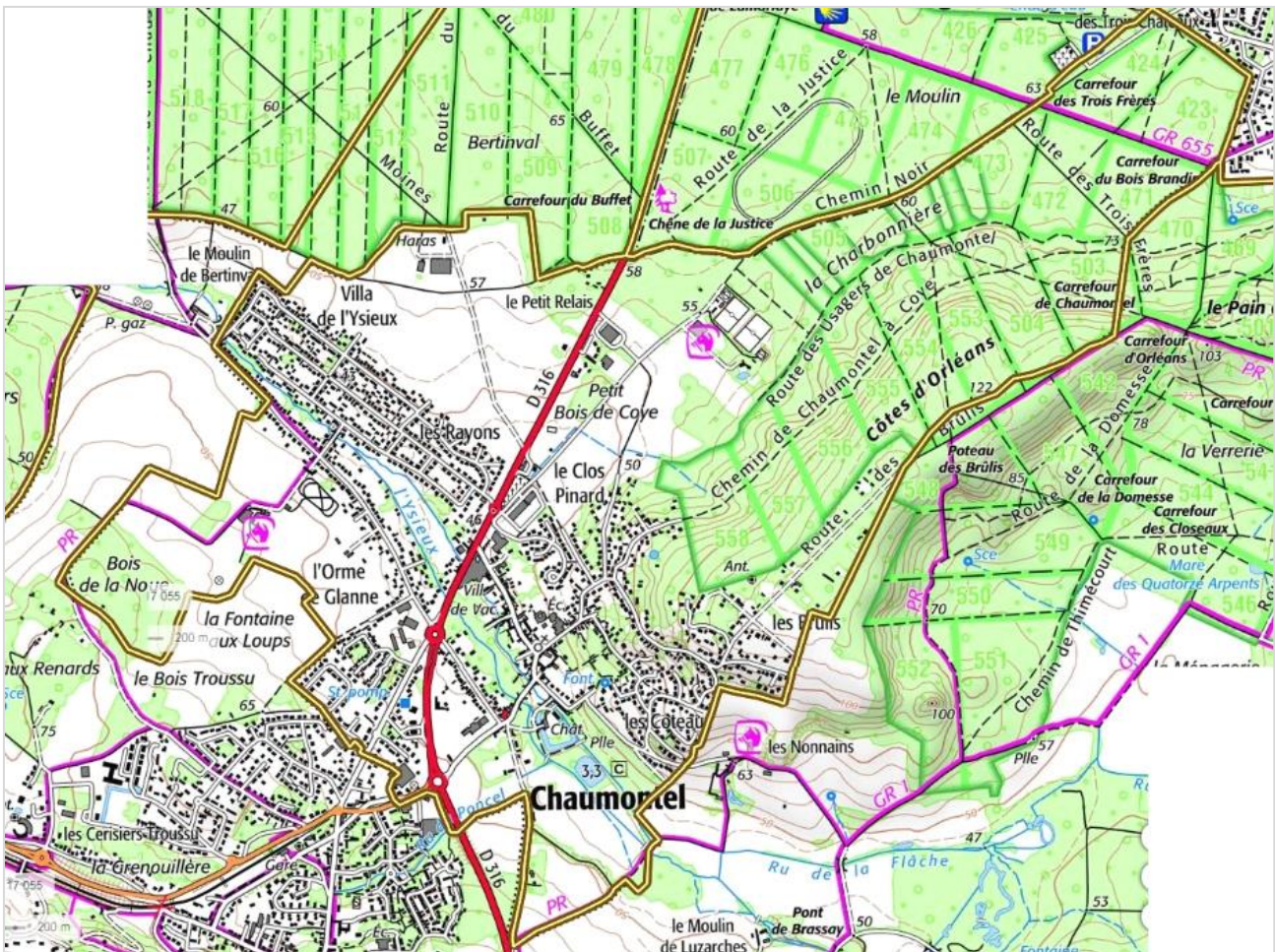
↳ **Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle** (transports collectifs, deux-roues, piétons), tant dans la mobilité intra-communale qu'entre territoires voisins, étant rappelé que la commune bénéficie de la proximité des gares de Luzarches et d'Orry-la-Ville qui assurent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

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.

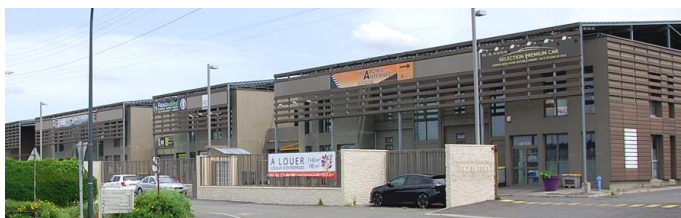
↪ **Compléter l'offre de stationnement en face de la nouvelle place du Marché**, à l'entrée sud de la commune, par l'aménagement d'un parking en revêtement perméable.



## 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.



**BILAN DU DIAGNOSTIC**

**I - Contexte territorial et dynamique communale**

**SDRIF** Territoire couvert par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ; application des objectifs de densification du SDRIF selon lesquels le PLU 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

**C3PF** Appartenance à la Communauté de Communes Cannelle Pays-de-France : territoire non couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ; territoire couvert par un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) adopté le 9 juin 2021

**PNR** Appartenance au Parc Naturel Régional (PNR) Oise - Pays de France dont la nouvelle Charte est en vigueur depuis le 16 janvier 2021

Positionnement géographique à l'interface d'espaces contrastés : frange dense du nord de la région parisienne / frange touristique du sud de l'Oise

Accessibilité routière par la RD 316 (axe Paris / Chantilly)

Offre en transports collectifs constituée principalement par les gares de Luzarches (située à proximité immédiate de Chaumontel) et d'Ory-la-Ville, assurant une desserte ferroviaire avec la région parisienne

Population municipale de 3 251 habitants au dernier recensement, stabilisation démographique observée depuis une vingtaine d'années

Fortte baisse de la taille des ménages : nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant ("point mort") estimé à environ 70 logements à l'horizon 2030

**II - Paysage, patrimoine naturel, continuités écologiques**

- Masifs boisés
- Terres cultivées
- Prairies, herbages
- Vallée de l'Ysieux (rivière, mares, végétation de plaine alluviale)

**ENVIRONNEMENT** Sensibilité environnementale traduite par de nombreuses reconnaissances, dont :  
 Site Natura 2000 "Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi"  
 ZNIEFF de type 1 "Le Moulin de Luzarches"  
 ZNIEFF de type 2 "Vallées de la Thève et de l'Ysieux"  
 Zones humides avérées  
 Sites classés "Domaine de Chantilly" et "Vallée de l'Ysieux et de la Thève"  
 Espace Naturel Sensible "Les Brûlés"

**III - Risques et contraintes**

- Vallée de l'Ysieux assujettie à un aléa de remontées de nappe
- Secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des sols argileux
- RD 316 : voie classée au titre du bruit
- Réseau viaire qui présente un fort degré de contraintes à l'intérieur du bourg (voies étroites, connexions réduites...)

**IV - Qualité urbaine et morphologie urbaine**

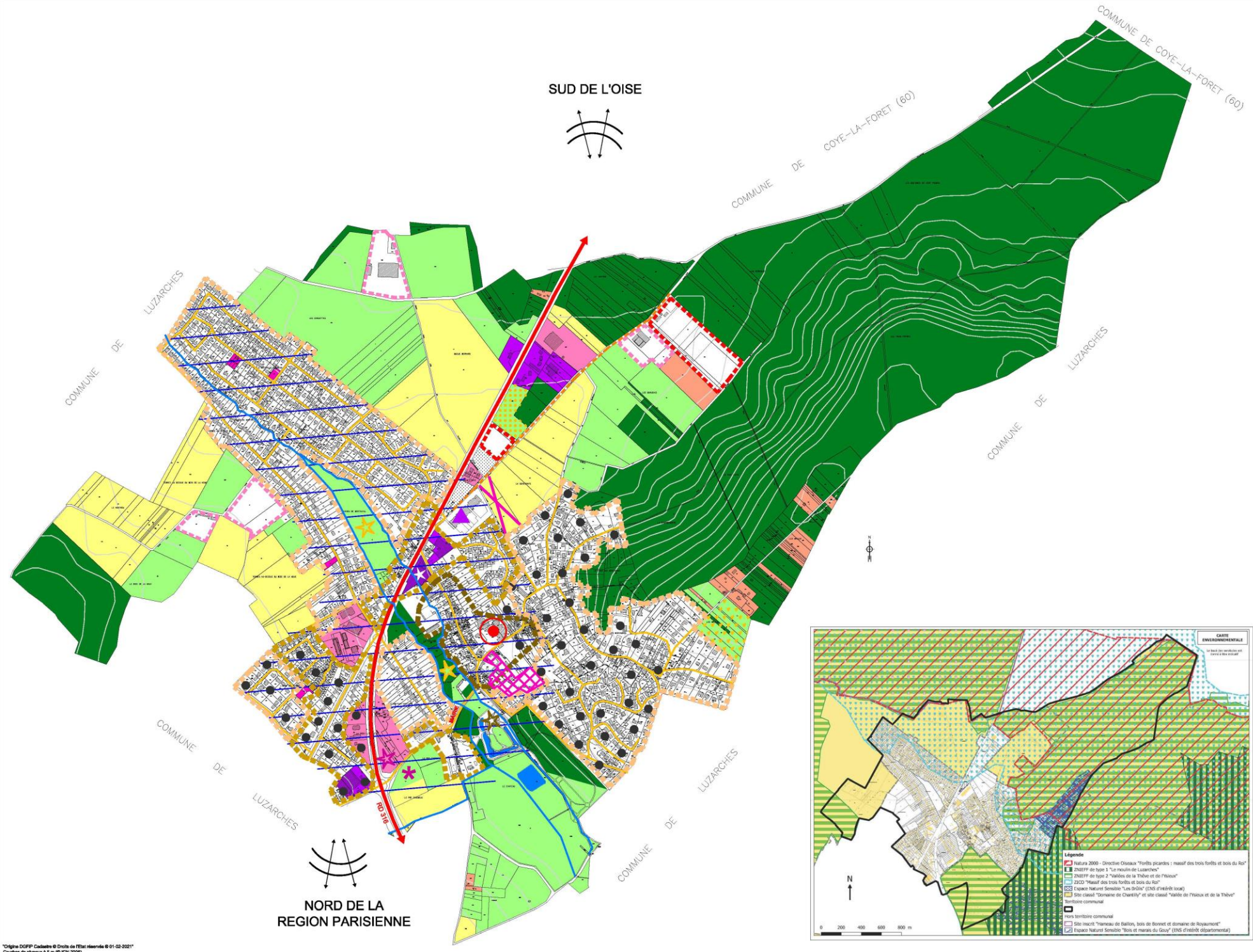
- Cœur original de Chaumontel qui correspond à sa partie ancienne et dense (rues de la République, du Tertre, André Vassord...); présence de bâtisses à valeur patrimoniale
- Château de Chaumontel peu visible et méconnu ; finalisation en cours des travaux de développement des activités de réception dans le parc du château (hébergement hôtelier, événementiel...)
- Groupe scolaire "à l'étroit" et problématiques quotidiennes de stationnement et de transport scolaire
- Ambiances bâties mixtes associant différentes typologies de constructions et des densités variables (rue de Paris, allée du Château...)
- Quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire (espaces résidentiels, lotissements)
- Écarts bâtis (constructions isolées)
- Traversée de Chaumontel par la RD 316 : profil aujourd'hui très peu valorisant et générant un fort effet de coupure entre les deux parties de la ville
- Nouvel aménagement d'une place du Marché qui qualifie désormais l'entrée sud de la commune
- Traitement qualitatif récent du chemin de Coye : valorisation paysagère et incitation aux modes de déplacements doux
- Vallée de l'Ysieux ("trame verte et bleue") située en position centrale sur la commune mais peu perceptible, image communale qui en tire peu profit

**V - Dynamique urbaine et tissu économique**

- Cœur de bourg : commerces, services, équipements, stationnement...
- Zone de commerces et services
- Village d'entreprises "Morantin" (bureaux, services, artisans)
- Activité agricole (terres)
- Autres activités industrielles, artisanales et d'entrepôt
- Activités équestres (centres équestres, écuries, harnais)
- Pôle sportif et de loisirs
- Desserte routière

**VI - Potentialités de renouvellement et de développement urbains**

- Terrain destiné à un projet de résidence seniors (100 logements) + services (crèche, locaux associatifs, espace de coworking, boutique éphémère) + 15 logements en accession à la propriété
- Potentiel d'accueil en dent creuse au sein du tissu résidentiel
- Zone hypothétique d'urbanisation entre la rue Morantin et le chemin de Coye



**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-communales, en particulier le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et le Parc Naturel Régional (PNR) Oise - Pays de France

**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, vélos), 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 cotaux

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 agricole et biologique

Poursuivre les aménagements paysagers à l'entrée nord de la commune

Encourager la plantation d'un vignoble communal

**III - Risques et contraintes**

**CHAUMONTEL** Privilégier une gestion des eaux pluviales "à 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 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)

**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

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)

Prévoir 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 reconstruction 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 sentiers

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 "Vidéaud 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 procurant toute consommation d'espace ; permettre le développement des activités équestres

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 Énergie 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 Brûlés

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
 Commune : CHAUMONTEL  
 URBA-SERVICES 2, rue de Villiers 93000 Levallois Perret (FR) 01 45 45 17 57 - contact@urbaservices.fr