

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 **aménagement 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.

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 576 habitants et emplois supplémentaires et 205 logements supplémentaires entre 2013 et 2030

C3PF

Appartenance à la Communauté de Communes Carnelle 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 National Régional (PNR) Oise - Pays de France dont la nouvelle Charte est en vigueur depuis le 18 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)

CHAUMONTEL

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

CHAUMONTEL

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

CHAUMONTEL

Forte 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

MASSIFS BOISÉS

Massifs boisés

TERRES CULTIVÉES

Terres cultivées

PRAIRIES, HERBAGES

Prairies, herbages

VALLÉE DE L'YSEUX

(rivières, marais, 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'Yseux"

Zones humides avérées

Sites classés "Domaine de Chantilly" et "Vallée de l'Yseux et de la Thève"

Espace Naturel Sensible "Les Brûlés"

III - Risques et contraintes

VALLÉE DE L'YSEUX

assujettie à un aléa de remontées de nappes

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, contraintes réduites,...)

IV - Qualité urbaine et morphologie urbaine

CŒUR ORIGINAL

de Chaumontel qui correspond à sa partie ancienne et dense (rues de la République, du Terbe, 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 requiert 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'YSEUX

("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'ENTRÊTE

ACTIVITÉS ÉQUINES

(centres équestres, écuries, haras)

PÔLE SPORTIF ET DE LOISIRS

DESSERTE ROUTIÈRE

VI - Potentialités de renouvellement et de développement urbains

TERRAIN DESTINÉ

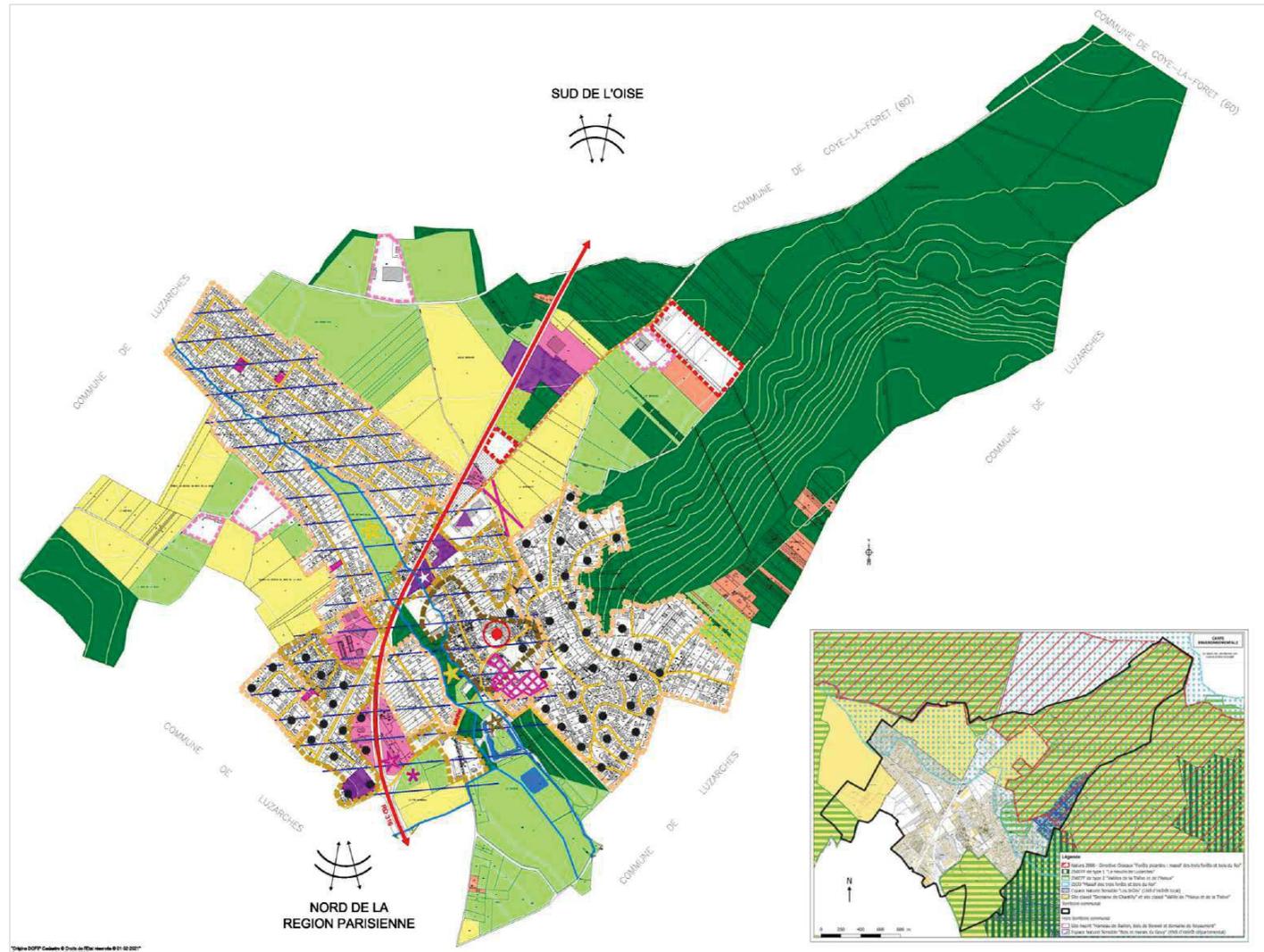
à un projet de résidence seniors (100 logements) + services (crèche, locaux associatifs, espace de coworking, boutique éphémère) + 15 logements en accession à la propriété

POTENTIEL D'ACCUEIL

en dent creuse au sein du tissu résidentiel

ZONE HYPOTHÉTIQUE

d'urbanisation entre la rue Morantin et le chemin de Coye



"Cabinet URBA-SERVICES" - 10 rue de la République - 95100 Chaumontel - 03 44 44 44 44

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.

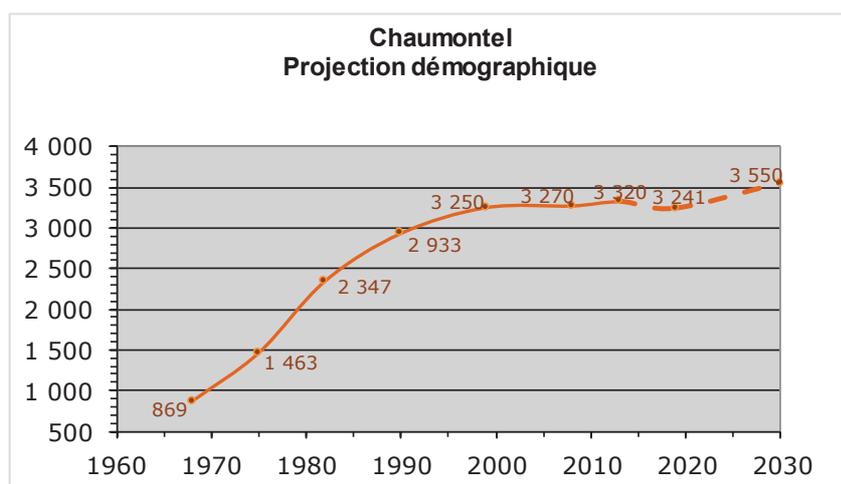
Les projections établies concernant la baisse de la taille moyenne des ménages, dans un contexte de desserrement dû à des causes sociologiques (facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,...), mettent en évidence un besoin de logements sur la commune pour éviter à terme une baisse démographique.

	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)

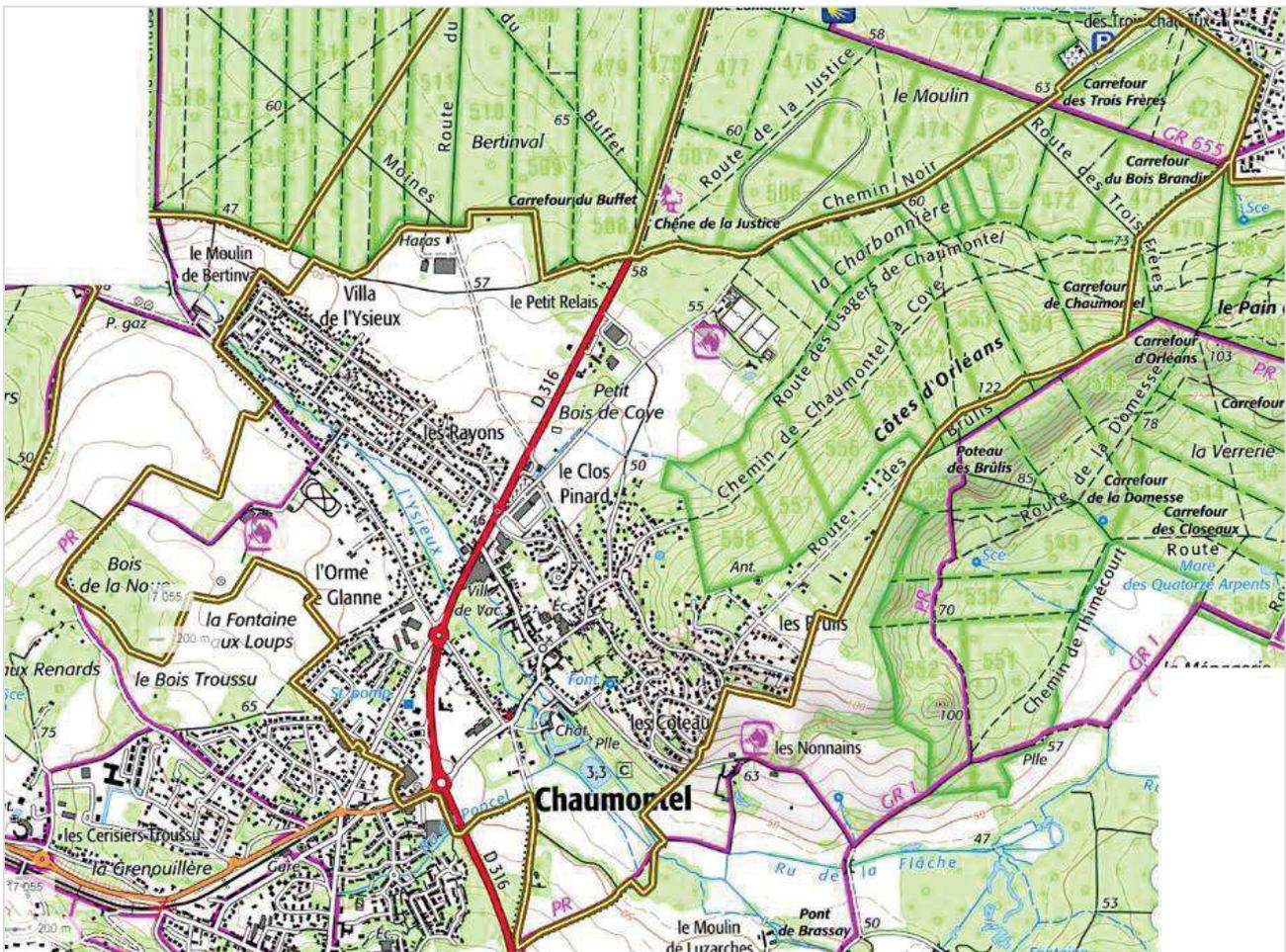


↳ **Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle** (transports collectifs, deux-roues, piétons), tant dans la mobilité intra-communale qu'entre territoires voisins, étant rappelé que la commune bénéficie de la proximité des gares de Luzarches et d'Orry-la-Ville qui assurent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

CHALMONTTEL Permettre dans ce cadre de satisfaire les objectifs de densification énoncés par le SDRIF : augmentation du nombre d'habitants et d'emplois (+ 875) et du nombre de logements (+ 205) entre 2013 et 2030

CHALMONTTEL Garantir toujours la préservation du cadre de vie et le maintien de la ruralité du territoire ; encadrer le morcellement foncier (démotions...) dans le respect de la capacité des équipements publics et de l'acceptabilité des projets par la population

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

CHALMONTTEL 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 allie la commune, avec pour objectif une reconnaissance 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

CHALMONTTEL Privilégier une gestion des eaux pluviales "à la parcelle" et réduire au maximum les rejets au réseau collectif

CHALMONTTEL 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'état 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 croûtes 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 recoudre 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 "Véridia 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 prescrivant toute consommation d'espaces ; permettre le développement des activités équestres

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 Énergie Territorial (PCAET)

VI - Renouvellement et développement urbains

Accompagner la concrétisation du projet de résidences seniors / logements / services, dans l'optique d'écarter 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'espaces 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 Brûlis

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.

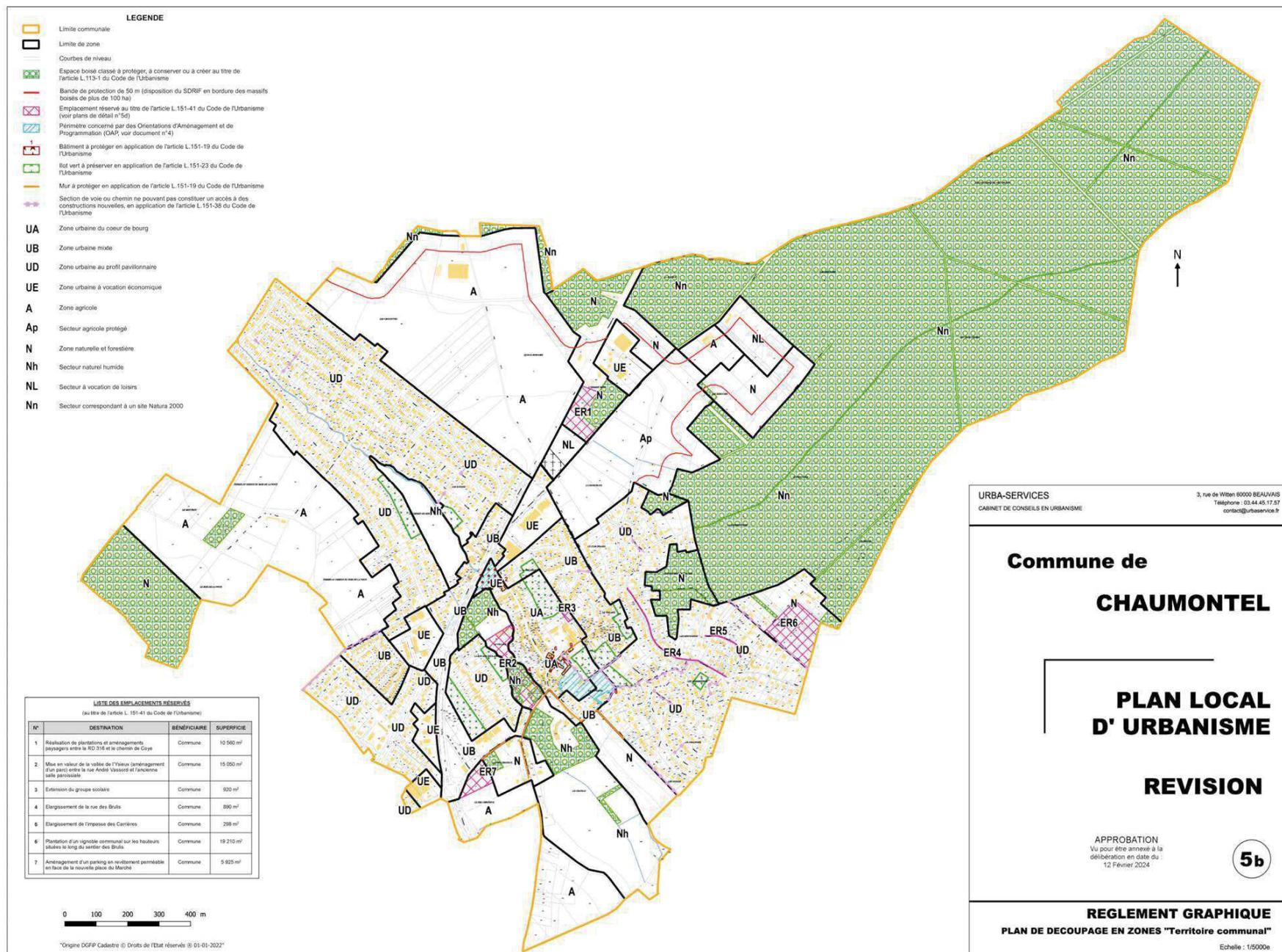
↳ Le territoire communal se divise en quatre catégories de zones :

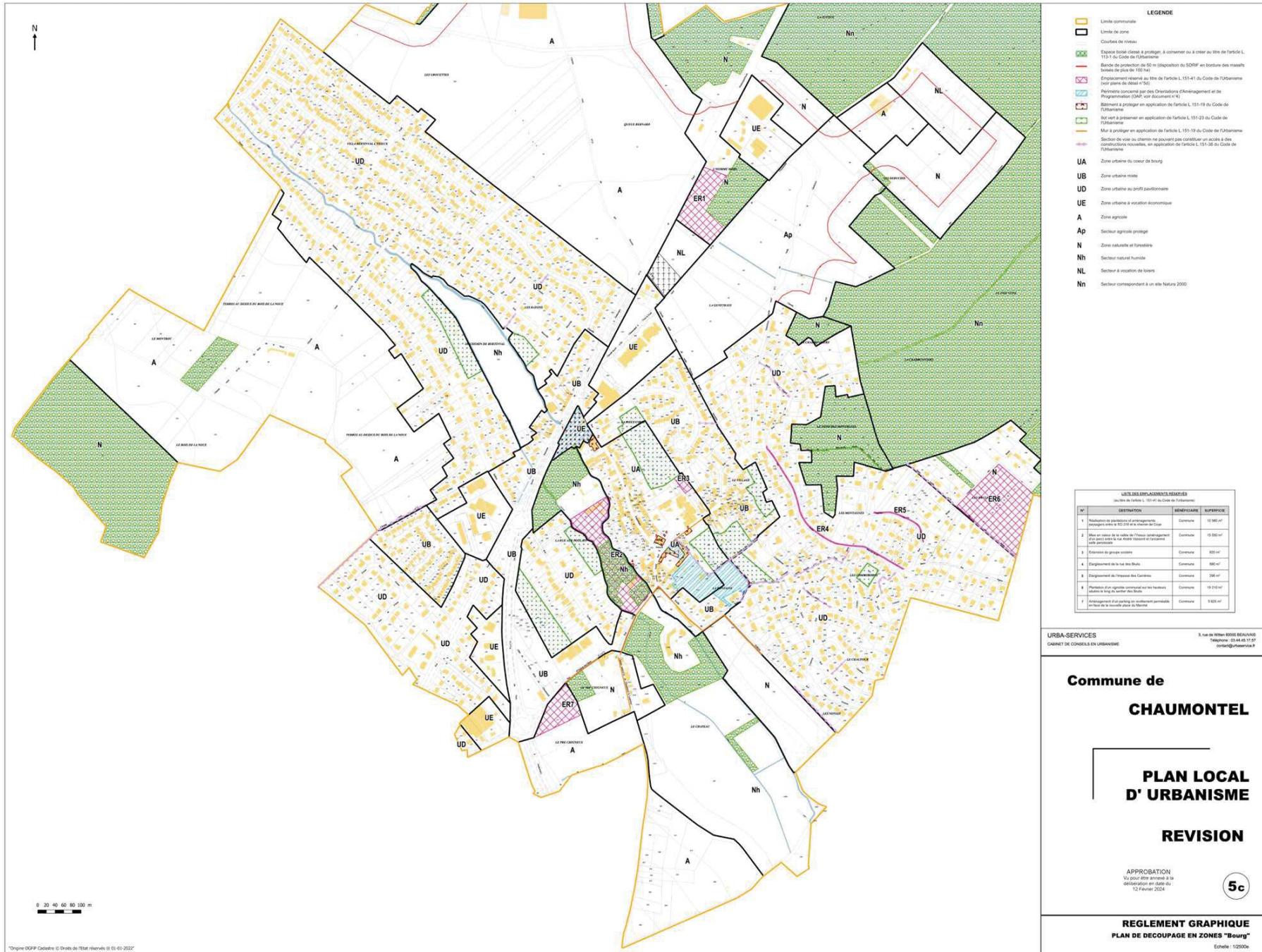
- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UA, UB, UD et UE.
- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations 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
 - Coursiers de rivières
 - Espace forestier classé à protéger, à conserver ou à créer au titre de l'article L. 151-1 du Code de l'Urbanisme
 - Bande de protection de 50 m (départeur ou SDREF) en bordure des massifs forestiers de plus de 100 ha
 - Emplacement réservé au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme (voir plan de détail n°10)
 - Planimetrie concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - voir document n°3)
 - Bâtiment à protéger en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
 - Site vert à préserver en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Aire à protéger en application de l'article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme
 - Section de voie ou d'ouvrage ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles, en application de l'article L. 151-30 du Code de l'Urbanisme
 - Zone urbaine du cœur de bourg
 - Zone urbaine mixte
 - Zone urbaine au profil pavillonnaire
 - Zone urbaine à vocation économique
 - Zone agricole
 - Secteur agricole protégé
 - Zone naturelle et forestière
 - Secteur naturel humide
 - Secteur à vocation de loisirs
 - Secteur correspondant à un site Natura 2000

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

N°	DÉSIGNATION	MÉNÉGERIE	SURFACE
1	Réalisation de plantations d'aménagement paysager dans le cadre de la voirie communale	Commune	10 000 m ²
2	Mise au point de la voirie de l'axe routier principal pour permettre le cas échéant d'installer une station	Commune	10 000 m ²
3	Extension de groupe scolaire	Commune	500 m ²
4	Développement de la voirie des Buis	Commune	500 m ²
5	Développement de l'habitat des Carrières	Commune	500 m ²
6	Plantation d'un espace communal et les travaux relatifs à la voirie des Buis	Commune	10 000 m ²
7	Aménagement d'un parking en revêtement pavillonnaire au lieu-dit de la route de la Mairie	Commune	5 000 m ²

URBA-SERVICES
CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

3, rue de Willem 80000 BEAUMONT
Téléphone : 03 44 45 17 47
urb@urbaservices.fr

Commune de
CHAUMONTEL

PLAN LOCAL
D'URBANISME

REVISION

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



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

"Origine ODFP Cabinet. © Droits de l'état révisés © G. 01-2022"

	ZONES URBAINES				ZONES A URBANISER	ZONE AGRICOLE	ZONE NATURELLE
	UA	UB	UD	UE	AU	A	N
Vocation de la zone	<p>Zone urbaine du cœur de bourg</p> <p><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</p>	<p>Zone urbaine mixte</p> <p><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 Côme, rue d'Oradour-sur-Glane, rue de Paris (section correspondant à la RD316)</p>	<p>Zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire</p> <p><u>UD</u> : espaces résidentiels de « lotissements » : rues de la Genestraye et de la Charbonnière, rue des Brullis, 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</p>	<p>Zone urbaine à vocation économique</p> <p><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)</p>	Néant	<p>Zone agricole</p> <p><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</p> <p><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</p>	<p>Zone naturelle</p> <p><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 Brullis, franges boisées du massif forestier qui ne font pas partie du périmètre Natura 2000 (coteau boisé en contre-haut de la rue des Brullis, 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</p> <p><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</p> <p><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</p> <p><u>Nn</u> : site Natura 2000 (massifs boisés dans partie nord-est du territoire communal)</p>
Emprise au sol maximale des constructions	50 %	40 %	25 % (30 % si extension de constructions existantes)	70 %		Non réglementée	/
Hauteur maximale des constructions	<p>10 m soit R + 1 + C pour habitations</p> <p>10 m pour autres</p> <p>3 m pour annexes</p>	<p>10 m soit R + 1 + C pour habitations</p> <p>10 m pour autres</p> <p>3 m pour annexes</p>	<p>7 m soit R + C pour habitations</p> <p>10 m pour autres</p> <p>3 m pour annexes</p>	12 m		12 m pour bâtiments agricoles	/
Implantation par rapport aux voies publiques	<p>Alignement</p> <p>Profondeur constructible de 25 m</p>	<p>Alignement ou retrait mini. de 5 m</p> <p>Profondeur constructible de 25 m</p>	<p>Retrait mini. de 5 m</p> <p>Profondeur constructible de 25 m</p>	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,...

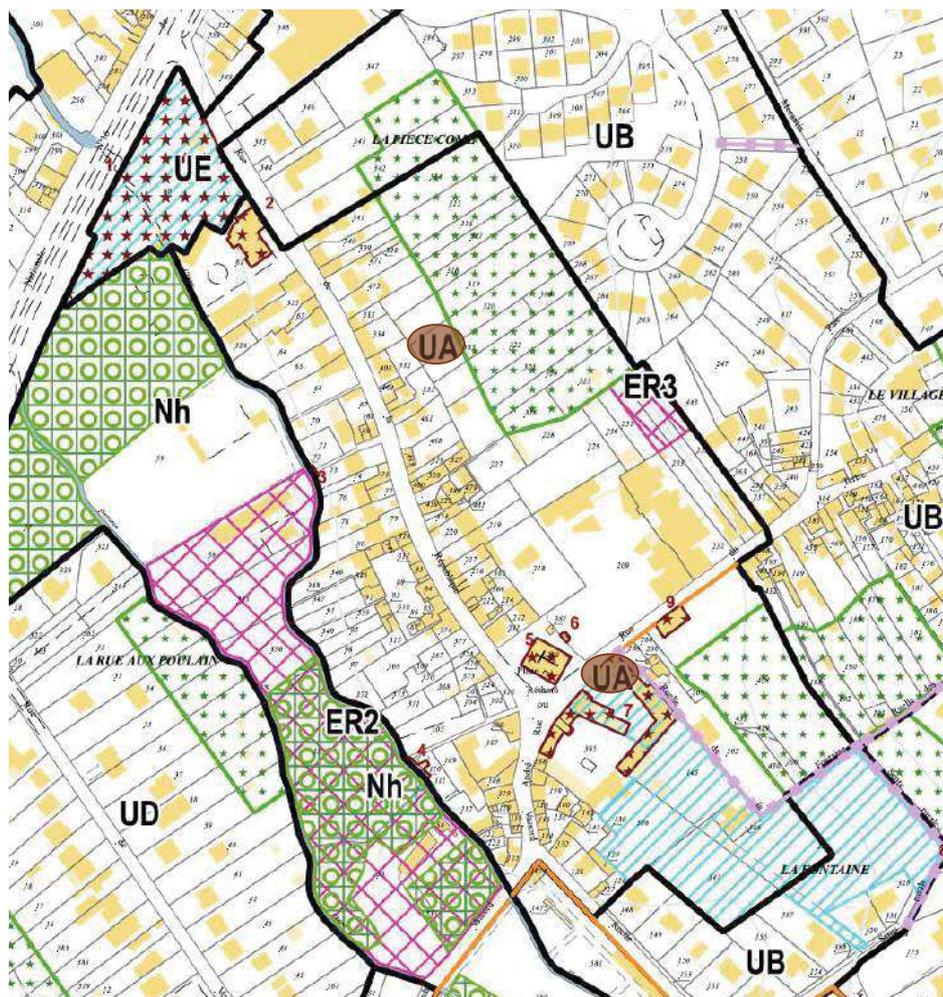
Dans le bourg de Chaumontel, les études préliminaires ont mis en évidence différentes séquences bâties. Le zonage retenu privilégie une modularité entre le cœur de bourg (espace plus dense) / les faubourgs (espaces caractérisés par une mixité du bâti) / et les zones pavillonnaires (espaces résidentiels 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'ordonnement 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 (récouverte 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 contigües 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

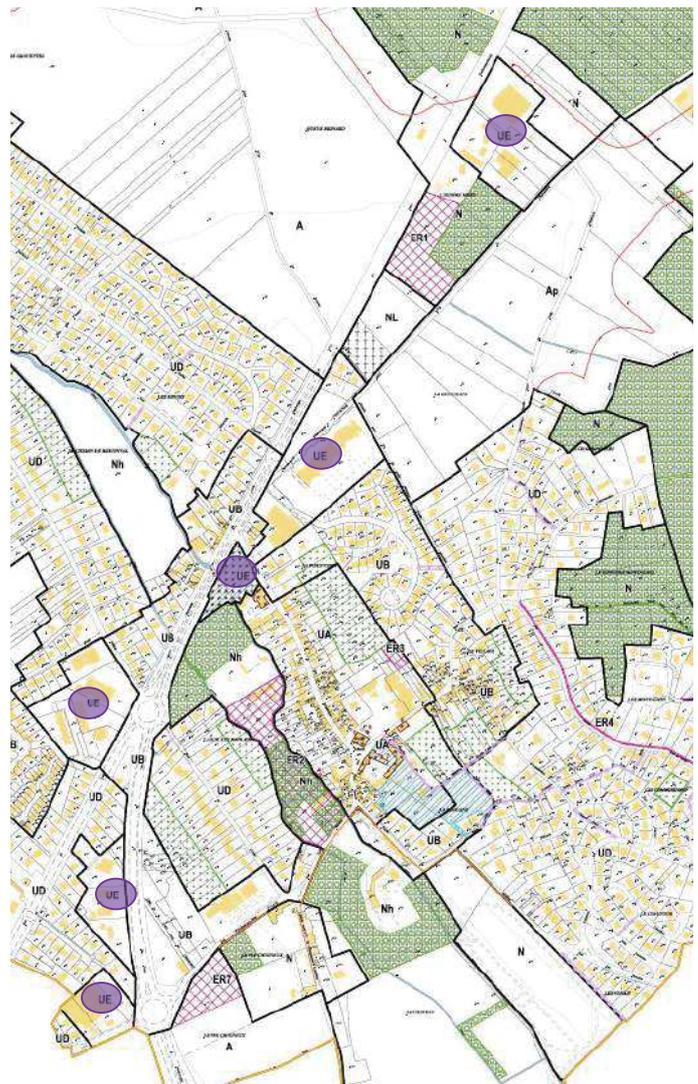
Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable, et toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

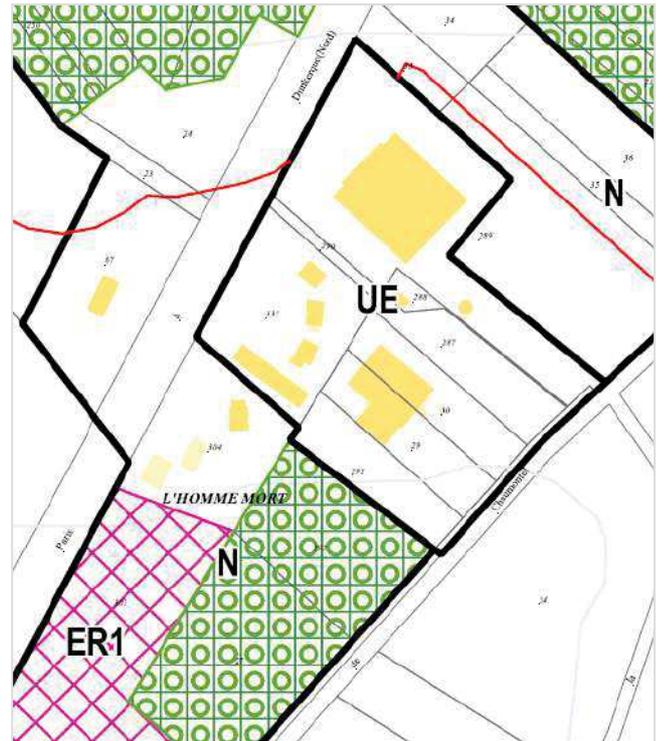
Caractère et périmètre de la zone

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).



Concernant la zone UE qui correspond au noyau bâti situé au nord de la commune (commerce d'équitation et activités voisines), son périmètre est circonscrit aux bâtiments existants, proscrivant ainsi toute extension spatiale. Ainsi, la partie arrière de la parcelle n°289 (à l'arrière du commerce d'équitation) est classée en zone naturelle conformément à son occupation actuelle, de manière à éviter tout développement du bâti à proximité des massifs forestiers et du site Natura 2000.

La parcelle n°137, qui correspond aux pavillons-expos situés en bordure de la RD 316, est incluse à cette zone UE. En revanche, la parcelle n°304 qui est occupée par des chalets en bois n'est pas reconnue par la Charte du PNR comme faisant partie du noyau bâti, elle n'est donc pas incluse à la zone UE, tout comme la parcelle n°67 située de l'autre côté de la RD (vente de pavés) qui est elle aussi classée en zone naturelle.



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

Dans l'optique de destiner la zone UE à l'accueil d'activités économiques, le règlement interdit les constructions à usage d'habitation. Toutefois, le logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone est autorisé, à condition qu'il soit réalisé dans le volume des constructions admises (afin que l'image du secteur reste celle d'un espace à usage d'activités).

Par ailleurs, conformément à la volonté énoncée dans le PADD de conforter la vocation économique et/ou culturelle du site occupé actuellement par « Védiaud Publicité », une Orientation d'Aménagement et de Programmation y est définie.

L'OAP énonce des principes majeurs d'évolution du site en cas de départ de l'entreprise actuelle et donc de reconversion (hypothèse envisagée dans la mesure où la configuration du terrain ne permet pas véritablement à l'entreprise Védiaud de se développer sur place).

Les principes retenus sont les suivants :

- vocation économique et/ou culturelle ;
- conservation des bâtiments constitutifs du patrimoine industriel (structure Eiffel et toiture en sheds) ; seule la pointe triangulaire des bâtiments à l'extrémité sud de la parcelle n°60 pourra faire l'objet d'une démolition et être réaménagée le cas échéant en stationnements ;
- reconversion des surfaces de plancher en ateliers artisanaux et/ou bureaux de type pépinière d'entreprises et/ou « ateliers d'artistes ».



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.

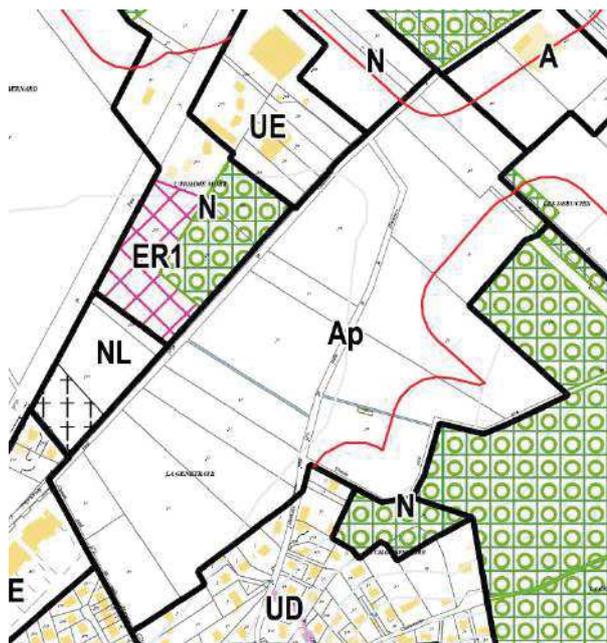
La zone A intègre ainsi le haras « Lecuyer » situé chemin des Rayons ainsi que le centre équestre « du Bois de la Noue » situé au sud de la route de Baillon ; le centre équestre situé à l'extrémité du chemin de Coye est également classé en zone A.

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.

Par ailleurs, s'agissant du secteur Ap, c'est la volonté municipale de sanctuariser le paysage agricole le long du chemin de Coye et de préserver les perspectives visuelles sur les coteaux boisés qui justifie l'inscription de ce secteur. La vocation agricole étant confortée par le classement en zone A, la définition d'un secteur Ap vise à éviter la construction de bâtiments agricoles dans un espace où l'ouverture visuelle sur la lisière forestière constitue un enjeu paysager important pour la commune. De plus, l'espace concerné correspond pour l'essentiel à de petites parcelles, dont l'enclavement n'est pas propice aux flux de circulation d'engins agricoles (que la construction d'un bâtiment conduirait à augmenter).



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

Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de la vocation de la zone A, et du type d'occupations et utilisations du sol qu'elle peut recevoir ; elle a ainsi été fixée à 12 m pour les bâtiments agricoles.

S'agissant des règles d'implantation, aucune construction en zone A ne pourra être édifiée à moins de 15 m de l'emprise de la RD 36 et à moins de 10 m des autres emprises publiques ; ces reculs sont motivés par des critères de sécurité et de prévision d'un éventuel élargissement d'emprise.

De plus, par rapport aux limites séparatives, une marge minimale de 15 m est fixée par rapport aux limites des zones U de manière à éviter une trop grande proximité entre de nouveaux bâtiments agricoles et les espaces résidentiels existants.

En outre, en application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, toute nouvelle construction est interdite dans une bande de protection de 50 m en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha ; cette bande de protection a été reportée sur le plan de zonage afin d'en faciliter l'application. Etant précisé que l'interdiction de construction ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole, peuvent également y être autorisés :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dès lors qu'elle ne conduit pas à une avancée vers le massif boisé,
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers balisés,
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul (bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, aires de jeux, clôtures pour protéger les espaces sensibles d'une sur-fréquentation, mobilier urbain,...).

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).

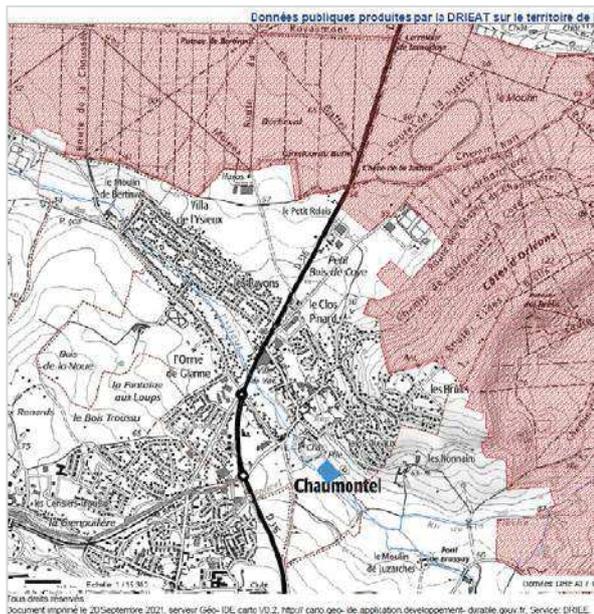
Le règlement de la zone N – en dehors des secteurs exposés ci-après – n'autorise essentiellement que les installations présentant un caractère d'intérêt général ou contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation forestière.

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 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	dont A	91 ha 20
	Ap	
N	dont N	211 ha 30
	Nh	
	NL	
	Nn	
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>	167 ha 27	39,5 %

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	118 ha 25	120 ha 50	+ 2 ha 25
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.