



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

08U16

Rendu exécutoire  
le



**P.A.D.D**  
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :  
Mai 2020

**2**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 9 Juillet 2020

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du

*Urbanistes :*

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

08U16

Rendu exécutoire  
le



## ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :

Mai 2020

**2a**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 9 Juillet 2020

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du

### *Urbanistes :*

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Commune de Chaumont-en-Vexin

Mairie de Chaumont-en-Vexin  
45 rue de l'Hôtel de Ville  
60240 CHAUMONT-EN-VEXIN  
Téléphone : 03 44 49 00 46  
Courriel : contact@chaumont-en-vexin.fr



Urbanistes mandataires :

**Arval**

Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois  
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-39-04-61  
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N.Thimonier (Géog-Urb), S.Veyssière (Géog-Urb)

Participation financière :

**Conseil Départemental de l'Oise**



Février 2018

CHAUMONT-EN-VEXIN

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.123-1 (devenu l'article L.151-2 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit 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. Il définit également 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 la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Chaumont-en-Vexin en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en 2017. Le 22 février 2018, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation dans un document de type 4 pages diffusé dans tous les foyers, sera étudié le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

# Réviser le Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

**Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé pour relancer la croissance démographique et conforter le rôle de bourg attractif exercé par Chaumont-en-Vexin.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le nombre d'habitants a connu une forte hausse ces 40 dernières années, et compte environ **3009 habitants en 2013**. Cependant, le rythme de croissance annuel moyen a baissé depuis les années 90 à un niveau inférieur à celui du Vexin-Thelle. La période récente est marquée par une reprise qui s'explique par un fort solde migratoire au développement de nouveaux lotissements malgré un léger desserrement des ménages (estimé à 2,56 ménages en 2013), lié au phénomène de décohabitation et au manque **d'une offre en logements de taille adaptée par rapport à la demande**.
- Malgré le desserrement, Chaumont-en-Vexin est un bourg attractif à l'échelle du Vexin-Thelle, grâce à son offre en transports collectifs qui garantit une bonne accessibilité à la région parisienne (pôle gare) et à Gisors, sa structure commerciale de proximité et à ses équipements publics d'intérêt communautaire (hôpital, plaine des sports). **Il convient de se positionner et de déterminer des objectifs chiffrés en matière de croissance de la population pour les 15 ans à venir, dans ce contexte d'attractivité du secteur** pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, en proposant des projets adaptés aux besoins et en prenant en considération les caractéristiques de la commune.
- La commune de Chaumont-en-Vexin se caractérise par **une tendance au vieillissement démographique notable depuis 1999**, essentiellement due à la baisse des ménages âgés de 30 à 44 ans avec enfants (qui ont perdu 11 points entre 1990 et 2013, liée au glissement des tranches d'âges vers les 45-59 ans et vers les plus de 60 ans. D'ici 2035, il convient de prendre en considération la poursuite du phénomène de vieillissement des jeunes ménages installés dans la décennie 80 et du départ d'une partie des enfants atteignant l'âge adulte, donc appelés à quitter le foyer familial. Aussi, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements constituées de typologies mixtes, de tailles variées, et étalées dans le temps au lieu d'une opération mono-spécifique sur une période courte (effet «lotissement pavillonnaire») impactant directement les besoins en équipements et l'évolution en «dent de scie» du nombre d'habitants. Se pose donc, à l'horizon 2035, **la question du maintien d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements**.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour **relancer la croissance démographique et conforter le rôle de bourg attractif** (présence de commerces, services, activités, équipements à l'attractivité intercommunale, d'une gare avec liaison directe à Paris). **Maîtriser l'accueil de nouveaux habitants** sur la commune au regard de sa traduction en termes de consommation d'espaces et tenant compte du patrimoine remarquable de la commune qu'il convient de ne pas altérer. Pour cela, à l'horizon 2035, le projet prévoit de privilégier le remplissage des emprises restées libres de construction et la mutation du foncier dans la trame bâtie déjà constituée, notamment les secteurs en friche, et de miser sur des opérations d'aménagement de qualité sur des secteurs à aménager de dimension limitée et situés en continuité du bâti existant. **Viser à maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge**.

- **Adapter l'offre en logements par une diversification de leurs typologies**. Cela permettrait notamment aux jeunes ménages de pouvoir rester ou s'installer à Chaumont-en-Vexin, dans un contexte de coût élevé de l'immobilier, notamment en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés. **Permettre la redistribution de nouveaux logements au sein de la trame déjà urbanisée** en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2030.

- **Sur la base du potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine constituée, envisager un taux annuel de croissance moyen d'environ 0,97%/an entre 2013 et 2035**, engendrant un gain d'environ 744 habitants supplémentaires, **soit environ 3883 habitants à horizon 2035**, pouvant se traduire par une moyenne d'environ 19 nouveaux ménages par an. Outre, le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis par de nouvelles constructions résultant du remplissage des rares espaces restés libres de construction, l'aménagement de logements au sein de bâtis existants, ainsi que l'aménagement progressif de secteurs proposés à l'urbanisation.

Scénario de population envisagé sur la base du scénario de logements envisagé (350 logements supplémentaires en 2030, soit 80 % de l'enveloppe SCOT)

2008	taux d'évol. annuel moyen de 2008/2013	2013	taux d'évol. annuel moyen 2013/2020	2020	taux d'évol. annuel moyen 2013/2025	2025	taux d'évol. annuel moyen 2013/2030	2030	taux d'évol. annuel moyen 2013/2035	2035	Evolution de la population entre 2013 et 2035	Nombre moyen de personnes par ménage
3014	0,82%	3139	0,97%	3359	0,97%	3525	0,97%	3700	0,97%	3883	+ 744 habitants	Soit 37 habitants de plus par an, environ 19 ménages

Scénario logements : 350 logements supplémentaires entre 2013 et 2030 (soit 80 % de l'enveloppe SCOT) et 130 logements supplémentaires entre 2030 et 2035 pour conforter le rôle de bourg structurant du Vexin-Thelle

2008	taux d'évol. annuel moyen de 2008/2013	2013	taux d'évol. annuel moyen 2013/2020	2020	taux d'évol. annuel moyen 2013/2025	2025	taux d'évol. annuel moyen 2013/2030	2030	taux d'évol. annuel moyen 2013/2035	2035	Evolution du nombre de logements entre 2013 et 2035	Rythme annuel moyen de création de logements
1144	1,34%	1223	1,49%	1356	1,49%	1460	1,49%	1573	1,46%	1683	+ 460 logements	Soit 22 logements en moyenne par an

# Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

**Tenir compte du potentiel de logements existants dans la trame urbaine constituée et prévoir environ 350 nouveaux logements à l'horizon 2030. Diversifier l'offre de logements notamment pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des seniors.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- En lien avec les objectifs de population, il convient d'évaluer le **nombre de logements nécessaires suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels** à des fins urbaines. **Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel élevé de création de logements** soit par transformation de bâtiments existants (division, changement d'usage, logements vacants réoccupés, dents creuses), soit par le remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux. De plus, le **stock de logements vacants et de résidences secondaires** offre des possibilités significatives de création de résidences principales. Des objectifs de maîtrise de la densité du bâti peuvent être avancés au PLU, plus particulièrement sur les secteurs identifiés comme à enjeu d'aménagement.
- **Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (67 % des logements ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (près de la moitié des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation désirant rester sur la commune et les personnes âgées habitant seules. Des logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté (cas des personnes âgées). **L'offre locative est relativement développée** (18% des résidences principales) mais n'est pas toujours adaptée aux besoins des nouveaux arrivants du fait de leur taille. Il convient donc de **s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.**

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- S'inscrire dans **une démarche répondant aux objectifs du développement durable par une modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines** suivant les besoins fonciers impliqués par le scénario de croissance retenu et **tenir compte des déplacements induits. La densité moyenne du bâti sera augmentée du fait des possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée et dans le cadre des opérations nouvelles en suivant les orientations du SCOT (au moins 18 logements à l'ha). L'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits sera limitée** afin de préserver la typologie urbaine du village et de maintenir des espaces de transition avec le secteur agricole.

- La mise en œuvre du scénario de croissance envisagé **repose sur la réalisation d'environ 350 résidences principales supplémentaires** sur la commune d'ici 2030, selon l'hypothèse haute du SCOT, et 130 résidences principales supplémentaires entre 2030 et 2035. En tenant compte des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué et des mesures de pondération liées aux risques de rétention foncière (une cinquantaine de logements), le **nombre de nouveaux logements à créer sur des espaces à reconquérir serait d'environ 120, et d'environ 180 sur des emprises à aménager. Cela se traduit par 15,3 ha à urbaniser (dont 7,5 ha d'emprises agricoles ou naturelles réellement consommées), sur la base d'une densité moyenne globale d'au moins 18 logements à l'hectare.** Ces 15,3 ha sont répartis de la manière suivante :

- 1,1 ha sur l'ancien terrain de football à proximité de l'hôpital Bertinod Juhel (une trentaine de logements possible), emprise déjà en zone urbaine au PLU avant révision ;
- 2,7 ha environ sur les secteurs d'activités en friche à reconvertir rue de Beauvais (environ 55 logements possibles) et au sud de la gare (environ une quarantaine de logements possibles) ;
- 3,7 ha sur la propriété Maroux (autorisations déjà délivrées, 45 logements + 12 sur l'allée du Haras) ;
- 2,8 ha sur le Prévillie (35 logements - demande d'autorisation en cours d'instruction) ;
- 5 ha sur l'actuelle zone 1AU rue de Bad-Zwesten, ancien chemin de Chambly (environ 90 logements).

Ce scénario intègre les principes du Grenelle 2 et de la loi ALUR avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain qui implique **une consommation limitée d'espace naturel et agricole à des fins urbaines puisque la superficie des zones à urbaniser (1AU destinées à l'habitat) est réduite d'environ 30 ha par rapport au PLU avant révision. Prendre, par ailleurs, en considération l'habitat situé en dehors du périmètre aggloméré.**

- **Porter un effort de construction vers la réalisation de quelques logements de taille petite et moyenne (2-4 pièces) en locatif ou en accession à la propriété.** Cela permettrait à des jeunes d'accéder à un premier logement ou à des personnes âgées de revenir vers un logement de taille et à coût plus approprié. La réalisation de ces logements pourra particulièrement être satisfaite sur les secteurs de renouvellement urbain situés au cœur du bourg et pourra prendre la forme de résidence seniors ou d'habitat intergénérationnel (à définir dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

# Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

**Conforter la polarité principale du bourg autour des équipements et services. Assurer le bon fonctionnement des polarités secondaires en envisageant leurs évolutions, et valoriser l'aménagement du pôle gare.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Chaumont-en-Vexin dispose d'une **gamme étendue d'équipements et de services de proximité et d'intérêt supra-communal** (établissement hospitalier et de soins, collèges, Plaine des Sports, gare etc.), qui bénéficie aux habitants de la commune mais aussi de la CCVT. Les équipements et les services forment une polarité centrale autour de l'église avec la mairie, l'école, la bibliothèque et les commerces. D'autres polarités se forment autour de la gare, des collèges, de la plaine des sports et de la zone d'activités du Moulin d'Angean. Afin de continuer à assurer le bon fonctionnement de ces équipements, il convient de leur laisser des possibilités d'aménagement et d'extension, mais aussi d'assurer le renouvellement des ménages, notamment jeunes, sur la commune, pour garantir leur fréquentation. **En tant que bourg principal du Vexin-Thelle, il convient aussi d'anticiper les besoins en équipements d'intérêt intercommunal à l'horizon 2030.**
- **Le pôle gare est appelé à constituer un lieu structurant à l'échelle du bourg**, en lien avec l'augmentation de sa capacité d'accueil (extension du parc de stationnement), la valorisation des déplacements en transport en collectif et partagé afin de réduire leurs coûts, l'optimisation du service sur le réseau ferroviaire (amélioration de la liaison vers Paris ou vers Serqueux et Rouen). **Cela appelle à s'interroger sur l'aménagement de ses abords, notamment au regard des emprises disponibles ou mutables, ainsi que son accessibilité depuis l'ensemble des quartiers de la commune et depuis les communes voisines.**

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Laisser la possibilité à chacune de ces centralités ou polarités de pouvoir se développer sur place, en particulier pour contribuer au dynamisme du bourg et en confirmant leur vocation dominante, dans la continuité des équipements existants.** Anticiper l'agrandissement de l'équipement scolaire entre la rue Auger et la rue du Moulin Baudet, en conservant la possibilité d'aménager une aire de stationnement supplémentaire afin de désengorger celle de la place de la Foulerie, et de proposer un nouvel accès au site de l'école depuis l'Est. Prendre en considération les besoins d'extension de la salle communale en conservant la possibilité de la déplacer sur un site disposant d'une bonne accessibilité et en évitant d'engendrer des nuisances pour les habitants.
- **Confirmer le pôle sportif autour de la Plaine des Sports comme un équipement significatif** sur la commune en maintenant son usage. Conserver les terrains en arrière de celui-ci en emplacement réservé pour rendre possible le développement de nouveaux équipements structurants d'intérêt intercommunal (extension des équipements sportifs existants ou accueil d'un lycée en mesure de proposer des formations adaptées aux dominantes économiques du secteur (médical, paramédical, tourisme, etc.), répondant aux besoins des habitants des communes du Vexin-Thelle.
- **Permettre le renouvellement urbain du pôle gare (opération en cours), en réservant des emprises pour le stationnement et l'accès aux quais.** Encourager la création d'habitat autour de ce pôle, dans un objectif de densification et d'accessibilité au bassin d'emplois de la région parisienne. A ce titre, sont identifiées plusieurs emprises qui mériteraient d'être valorisées, comme la propriété Ménard et le site des ateliers municipaux (éventuel déplacement), au sud de la gare.

# Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

**Garantir le développement des activités économiques existantes et la création de nouvelles activités ; offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- **L'activité économique repose sur la présence de nombreux commerces et services de proximité, ainsi que l'accueil d'entreprises sur la zone d'activités intercommunale du Moulin d'Angean. La structure commerciale en centre-bourg reste néanmoins fragile**, avec plusieurs locaux actuellement vacants. Une réflexion pourrait être engagée sur la requalification du centre-bourg et sur les dispositifs à mettre en oeuvre pour relancer les activités. **Sur la zone d'activités, il reste des emprises disponibles pour répondre à l'accueil de nouvelles activités** et aux besoins d'extension des entreprises déjà implantées, sachant que les orientations du SCOT confirment l'extension possible de la zone vers le nord.
- **La commune a un réel potentiel touristique reposant sur son patrimoine bâti** (monuments historiques, vieux bourg), naturel (vallée de la Troësne, butte et coteau arboré), culturel (musée, histoire des lieux), et sur la présence des domaines golfs de Bertichères et du Rebetz, couplés à des activités d'hébergement, de restauration, d'organisation de séminaires, sur lesquels des projets d'aménagement sont envisagés.
- **L'activité agricole est bien représentée sur la commune** avec de grandes superficies agricoles et de nombreux sièges d'exploitation en activité, dont certains sont implantés dans la trame urbaine du village. **La présence de ces exploitations conduit à tenir compte des besoins et des projets portés par les exploitants** (anticiper la création de nouveaux bâtiments agricoles, l'extension et la reconversion de bâtiments existants, ne pas limiter l'accessibilité des parcelles cultivées aux engins agricoles, etc.), en modérant la consommation de l'espace agricole et en définissant une réglementation adaptée pour l'usage des sols.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Promouvoir les activités artisanales, commerciales, agricoles, de services et autres**, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité, et que les conditions d'accès et de stationnement soient correctement gérées. Une attention toute particulière sera portée au maintien de commerces de proximité dans le centre-bourg de Chaumont-en-Vexin, qui participent pleinement à renforcer la polarité du secteur et répondent aux besoins des habitants. Réfléchir à l'aménagement d'un espace de travail partagé dans le centre-bourg, ce qui pourrait répondre aux besoins engendrés par le développement du télétravail.
- **En lien avec la Communauté de Communes, veiller au dynamisme économique de la commune en confirmant le site d'activités existant du Moulin d'Angean**, qui constitue une offre d'emplois locale à l'échelle du Vexin-Thelle. Un principe d'extension à long terme est proposé au nord pour environ 10 ha, conformément aux dispositions du SCOT, afin de permettre aux entreprises déjà implantées de pouvoir s'étendre sur place si besoin et de poursuivre l'accueil de nouveaux établissements.
- **Laisser la possibilité aux domaines golfs de Bertichères et de Rebetz de se développer sur place, tout en tenant des enjeux environnementaux qui concernent ces secteurs**, afin d'intégrer à la réflexion communale la valorisation des équipements existants ayant un rôle dans le développement touristique du Vexin-Thelle. En lien avec la Communauté de Communes, s'interroger sur le développement du pôle gare pour conforter la position de Chaumont-en-Vexin comme porte d'entrée touristique majeure du Vexin-Thelle. Encourager l'hébergement touristique sur le territoire.
- **Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou des secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole** : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité de construction de bâtiments nécessaires à l'activité notamment en dehors du secteur urbanisé, en veillant à une bonne articulation entre l'activité agricole d'une part, les sensibilités environnementales des lieux et l'insertion paysagère des constructions ou des installations, d'autre part. **Tenir compte des possibles besoins de reconversion de toute ou partie des sites accueillant actuellement un siège d'exploitation agricole**, par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées.

# Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

**Encourager les modes de circulation douces dans le périmètre aggloméré et vers l'extérieur du bourg, optimiser les conditions de circulation à l'intérieur du bourg et anticiper le développement des réseaux à court et à long terme.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal bénéficie d'une bonne desserte depuis les pôles urbains à proximité grâce aux RD153 et RD923. **Toutefois, ces axes génèrent un important trafic de transit à l'intérieur du bourg. La réalisation de la déviation Est/Ouest affichée au SCOT du Vexin-Thelle devrait permettre de désengorger ces axes et de porter des projets de requalification de la voirie et des espaces publics de la rue de la République et de l'Hôtel de Ville**, qui constituent le cœur du bourg. Dans l'attente de la mise en service de la déviation, une réflexion sur les conditions de circulation dans le centre-bourg pourrait être menée. En entrée de bourg sud depuis Reilly, le carrefour entre la RD153 et la RD6 présente des problèmes de sécurité pour la commune et pour l'accès à l'entreprise Valéo sur la commune de Reilly, méritant donc un aménagement.
- La gare permet d'accéder en moins d'une heure à la région parisienne, notamment les pôles de Cergy-Pontoise et de Paris. Les orientations du SCOT prévoient de **conforter ce nœud de transport collectif en privilégiant l'intermodalité** (augmentation des capacités de stationnement, covoiturage, liaisons bus). Il convient donc de réfléchir aux modalités d'aménagement des abords de la gare, sachant qu'il est déjà prévu la réalisation d'un nouvel espace de stationnement sur le site des silos de la coopérative agricole, appelés à être démolis.
- **Les liaisons piétonnières autour des différentes polarités ou lieux attractifs pourraient être renforcés, afin de favoriser l'usage des mobilités douces. Les cheminements existants entre la Plaine des Sports, la zone d'activités, le centre-bourg et la gare pourraient être mis à profit.** Il convient aussi de s'interroger sur les possibilités d'amélioration de la circulation des piétons et de l'offre en stationnement dans le centre-bourg, pouvant contribuer à améliorer son attractivité (en particulier pour les commerces de proximité). Un bouclage des chemins ruraux entre les communes voisines et Chaumont-en-Vexin permettrait de développer l'activité de randonnée, en support des circuits élaborés par la CCVT, tout en offrant des possibilités de se rendre au bourg principal du Vexin-Thelle en privilégiant les modes de déplacement doux.
- **Les réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz et d'électricité répondent aux besoins actuels. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires.** La couverture par les réseaux de télécommunication est satisfaisante, tandis que l'offre numérique sera améliorée dans les années à venir suivant le schéma établi à l'échelle départementale. Le territoire communal ne présente pas un potentiel significatif en termes de développement des énergies propres.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Confirmer la réalisation de la déviation Est/Ouest de Chaumont-en-Vexin (liaison Méru - Gisors). En lien avec le Conseil Départemental, engager une réflexion sur la réorganisation de la maille viaire à l'intérieur du bourg, notamment les axes plus fréquentés** (rue de la République, rue Roger Blondeau). Étudier un plan général de circulations sur l'ensemble du périmètre aggloméré en intégrant la régulation souhaitée du trafic de transit (notamment de poids-lourds) dans le sens nord/sud (en particulier dans le quartier de Laillerie) et dans le sens est/ouest pouvant impliquer la mise à double-sens de la rue Bertinod-Juhel. Réfléchir à une meilleure desserte du site industriel Valéo pour les poids lourds, afin qu'ils puissent à terme éviter la trame urbaine : il est souhaité une nouvelle voie de desserte depuis la RD153 qui permettra aussi de désenclaver le quartier au sud de la gare. Dans l'immédiat, est souhaité l'aménagement du carrefour entre la RD153 et la RD6 afin de réduire son caractère accidentogène. **Dans le périmètre aggloméré, optimiser les conditions de stationnement** en valorisant les parcs existants (signalétique) et par une réglementation adaptée, au regard du taux de motorisation croissant des ménages, mais aussi de la volonté de sécuriser les déplacements piétons/vélos, d'améliorer l'accès aux activités du centre bourg et de permettre la circulation des véhicules agricoles et de services (car scolaire, camion d'enlèvement de déchets ménagers, etc.).
- **Veiller au maintien d'un bon niveau de desserte par le transport collectif** depuis la commune vers les villes voisines, mais aussi depuis les villages voisins vers la commune qui offrent des commerces, équipements et services de proximité à conforter. **Faire du secteur de la gare, un pôle intermodal** répondant aux besoins des habitants de la commune et de l'ensemble du Vexin-Thelle.
- **Valoriser les liaisons douces existantes**, notamment les cheminements à l'intérieur de la trame urbaine, entre le Moulin Baudet et la place de la Foulurie, sur la butte de Chaumont, vers la gare, et entre les collèges et la Plaine des Sports, en y associant la mise aux normes de l'espace public suivant la réglementation en vigueur. **Prévoir les cheminements doux entre les futurs secteurs à enjeux d'aménagement** et les polarités existantes. Ces cheminements participeront à la qualité du cadre de vie en constituant autant des lieux fonctionnels et assurant des trajets sécurisés (notamment pour les enfants) pour les déplacements vers les équipements, commerces ou services, que des itinéraires de promenade. Mener une réflexion en commun avec les communes voisines de Reilly, Boissy-le-Bois, Thibivillers, Jaméricourt et Énencourt-le-Sec pour la valorisation des cheminements intercommunaux.
- **Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable. Répondre au besoin de renouvellement de la station d'épuration en prévoyant un emplacement sur le site existant.** S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie. Mettre en avant la desserte en gaz de ville comme un atout de la diversification de l'offre énergétique pour les projets d'habitat, d'équipement et d'activités. **Limiter les rejets directs des eaux pluviales vers le réseau pluvial public. Tenir compte de la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise** en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit prévu d'ici 2019).

# Un paysage de transition à gérer et une architecture locale à valoriser

**Une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la biodiversité des milieux et visant à la préservation de la qualité du patrimoine bâti.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal se situe entre le plateau du Vexin Français et le plateau de Thelle, souligné ici par la vallée de la Troësne. Il constitue, selon le SCOT, un paysage emblématique de cette entité paysagère. Le contraste est en effet marquant sur la commune entre la butte de Chaumont et le rebord de la Cuesta du Vexin, le plateau agricole offrant de grandes percées visuelles, la vallée de la Troësne drainée en partie par le canal et le milieu humide du fond de vallée. **Les enjeux portent donc sur les transitions entre ces différentes structures paysagères.**
- **La couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal.** La trame bâtie est enveloppée par une masse boisée relativement dense. Le plateau cultivé est compartimenté par l'avancée des vallons boisés, la végétation présente sur les coteaux joue un rôle non négligeable dans la limitation du ruissellement vers les parties urbanisées. La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. **Il convient donc de s'interroger sur leur bonne articulation avec les terrains habités, aménagés et cultivés et de leur rôle dans les perceptions globales du territoire communal.**
- **Chaumont-en-Vexin bénéficie, sur une partie encore importante du bourg, d'un bâti ancien de qualité marqué par des rues étroites,** des grandes propriétés construites avant le XXème siècle, des édifices identifiés au titre des Monuments Historiques et des murs anciens. La valorisation de ce bâti patrimonial remarquable contribuera à préserver l'image de la commune. **L'intégration des habitations récentes au paysage devra faire l'objet d'une attention particulière.**

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) **visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** en respectant autant que possible la configuration des lieux. Le développement de Chaumont-en-Vexin se faisant principalement au sein d'espaces situés dans la trame bâtie conduit à **préserver les trames végétales** (jardins, alignements d'arbres, lisières forestières) entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel. **Prévoir un accompagnement paysager des nouvelles constructions** qui seraient réalisées sur les franges du périmètre urbanisé ou en dehors de ce périmètre, en particulier en lien avec les projets de développement avancés sur chacun des deux domaines golfiques.
- **Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements** notamment le bois du Vieux Quesnet, le bois des Anglais et les bois plus ponctuels ayant un rôle paysager significatif dans l'espace agricole ou dans les trames urbanisées (bosquets, haies, arbres isolés, alignement, parcs et jardins des propriétés bâties ou non).
- **Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs** en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les quartiers anciens de la commune, en traduisant la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle. **Veiller au maintien de l'intégrité des grandes propriétés bâties situées dans la trame urbaine** du bourg, qui constitue un élément identitaire du paysage urbain du Vexin. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres** mais aussi le patrimoine vernaculaire et les éléments constitutifs des paysages culturels méritant d'être préservés au titre de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme.

# Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

**Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales, et la recherche d'économies d'énergie dans la construction tenant compte de la qualité architecturale du bourg.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant aux **risques d'inondations et de coulées de boue** : la présence du cours d'eau de la Troësne entraîne des aléas de remontée de nappes y compris dans la trame bâtie. Des aléas de coulée de boue en provenance du plateau cultivé peuvent impacter les secteurs urbanisés. Des aménagements ont cependant été réalisés pour limiter le ruissellement. **Afin de limiter les effets de ruissellement sur le territoire communal, la bonne gestion des eaux pluviales est à maintenir.** Des mouvements de terrain dus aux cavités concernent également les constructions autour de la butte de Chaumont. Il conviendra de tenir compte de ces aléas dans les choix d'aménagement
- **Le territoire communal abrite un certain nombre de sensibilités écologiques**, notamment dans le coteau boisé de la Cuesta. Les bois sur le coteau du Vexin (Cuesta d'Île-de-France de Trie-Château à Bertichères; Pelouse du Vivray) sont identifiés comme ZNIEFF de type 1 et Espace Naturel Sensible (ENS) d'intérêt départemental. On note également la présence de continuités écologiques le long des boisements du coteau du Vexin et remontant vers le nord, posant la question de la gestion de l'usage des sols sur les terrains concernés, notamment dans les secteurs bâtis du domaine de Bertichères et des Groux.
- Le fond de vallée de la Troësne s'accompagne **d'une zone à dominante humide**, concernant notamment des emprises déjà aménagées ou urbanisées, ou qui pourraient l'être dans le cadre d'un projet d'intérêt général. Cela implique une gestion adaptée des sols, en anticipant le contenu d'un possible Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la vallée de l'Epte et de ses affluents. Le territoire communal abrite **un point de captage d'eau potable qui engendre des périmètres de protection**, limitant le développement urbain possible à l'ouest du bourg. La gestion de l'eau est à optimiser dans un souci de préservation durable de cette ressource.
- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des **objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction** implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement et veiller au bon entretien des aménagements de régulation des eaux de ruissellement réalisés**, d'une part au sud de la gare, de la zone d'activités du Moulin d'Angean et au nord du périmètre urbanisé où ont été créés des bassins de rétention des eaux, d'autre part à l'échelle du bourg. Tenir compte du risque de remontée de nappes, en particulier sur les secteurs constructibles, des mouvements de terrains autour de la butte, en adaptant la réglementation pour les constructions à venir.
- **Tenir compte des secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères au regard de l'usage des sols qui pourraient y être envisagé ainsi que dans le choix des emprises à enjeux d'urbanisation**, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et au maintien de la biodiversité à une échelle plus large. **La pérennité des boisements**, ainsi que les **choix de développement urbain recentrés au sein du bourg de Chaumont-en-Vexin** du fait de sa proximité des milieux naturels de la vallée de la Troësne, répond à cet objectif écologique fort. Cette politique visant à limiter l'étalement urbain de Chaumont-en-Vexin en concentrant son développement sur le bourg répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des espaces naturels et agricoles, **sans porter atteinte aux continuités écologiques**. Limiter les possibilités d'urbanisation sur le bâti existant situé dans un périmètre de sensibilité écologique.
- Compte tenu de la nécessité de préserver la ressource en eau, en dehors des secteurs déjà aménagés, **protéger la zone à dominante humide dans la vallée de la Troësne**, en évitant les projets qui pourraient avoir un impact significatif sur les milieux naturels (en tenant compte cependant des projets déjà engagés, notamment pour l'équipement scolaire). S'assurer que les porteurs de projet réaliseront les études demandées par la législation sur l'eau. **Garantir la bonne gestion des eaux usées** en mettant aux normes la station de traitement (reconstruction d'un nouvel équipement). **Protéger la qualité de l'eau prélevée dans les forages** situés au sud-ouest du territoire communal par un usage des sols adapté aux abords du captage.
- **Établir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction, tout en préservant la qualité architecturale du bourg** au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public et de ceux présentant un fort intérêt patrimonial (quartiers anciens, abords de l'église), dans le respect du site inscrit du Vexin-Français.



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

08U16

Rendu exécutoire  
le



## TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :

Mai 2020

2b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 9 Juillet 2020

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

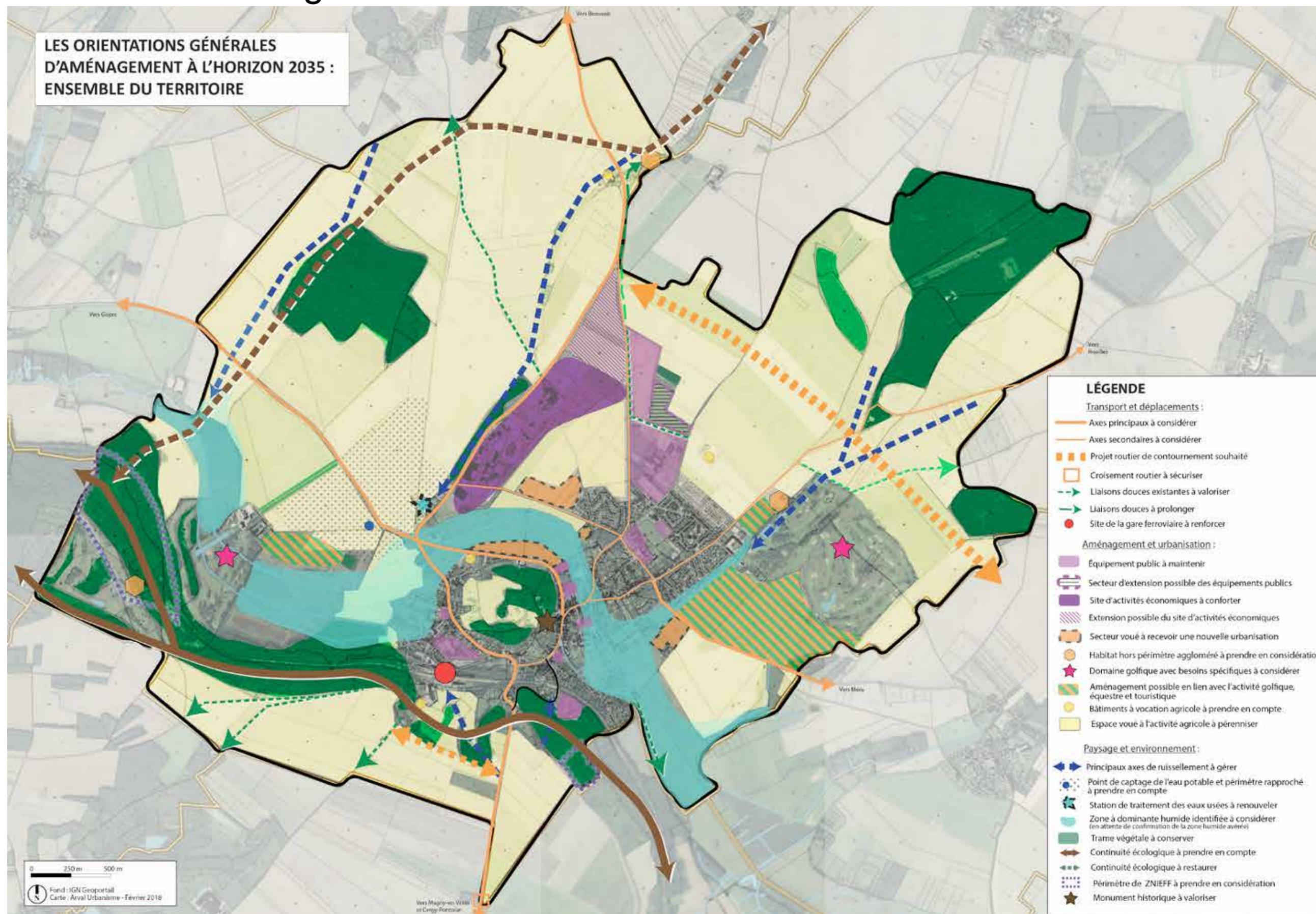
Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Géog-Urb)

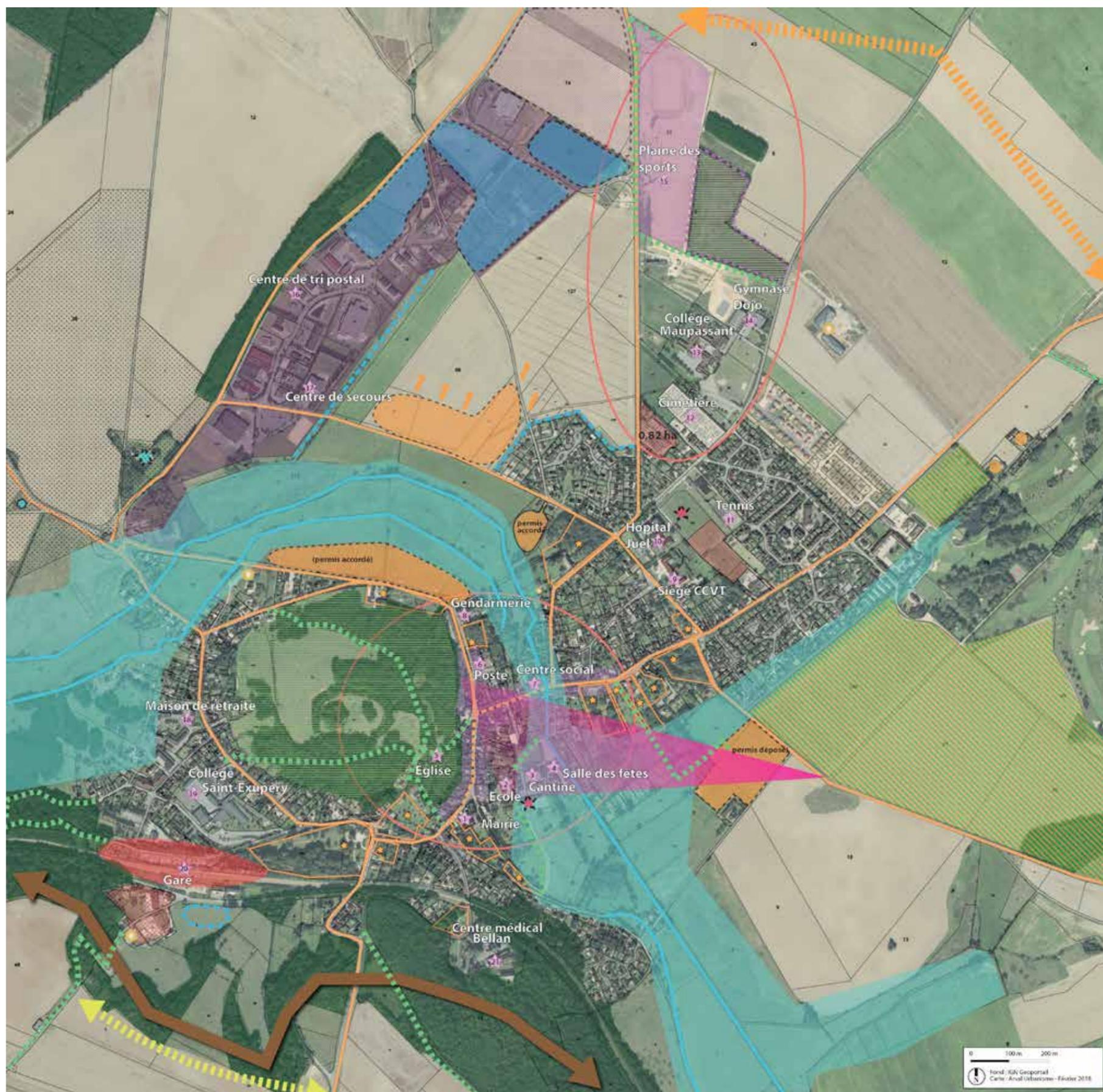
Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



# Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : ensemble du territoire



# Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : secteur aggloméré



## LÉGENDE

### Aménagement et urbanisation :

-  Centralité à conforter
-  Équipements publics et développement possible
-  Linéaire commercial à maintenir
-  Site agricole avec bâtiment(s) à prendre en compte
-  Site voué aux activités économiques et emprises encore disponibles
-  Secteur d'extension possible du site d'activités économiques
-  Emprise vouée aux équipements publics
-  Secteur d'extension possible des équipements publics
-  Agrandissement d'un équipement public en cours
-  Grande propriété à enjeu de mutation à encadrer
-  Secteur de renouvellement urbain possible
-  Secteurs proposés pour recevoir une nouvelle urbanisation
-  Extension possible de l'urbanisation à confirmer à plus long terme (révision PLU)
-  Aménagement possible en lien avec l'activité golfique et touristique
-  Habitat hors périmètre aggloméré à prendre en considération

### Transport et déplacements :

-  Axes routiers principaux : circulations à optimiser
-  Enjeu de centralité sur axe routier principal
-  Projet routier de contournement est/ouest souhaité
-  Voie de désenclavement vers le sud de la gare et le site Valéo souhaitée
-  Chemin à valoriser
-  Pôle gare à développer

### Paysage et environnement :

-  Cours d'eau
-  Zone à dominante humide identifiée (source : DREAL Hauts de France) (en attente de confirmation de la zone humide avérée)
-  Principaux aménagements de régulation des eaux pluviales à maintenir
-  Point de captage de l'eau potable et périmètre rapproché à prendre en compte
-  Station de traitement des eaux usées à renouveler
-  Trame végétale à conserver
-  Continuité écologique identifiée au SCOT à préserver
-  Site emblématique d'intérêt paysager et patrimonial
-  Cône de vue à prendre en compte