Révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de
CHAUMONT-EN-VEXIN - OISE (60240) -

Réalisation d'un projet d'intérêt général (extension du domaine golfique de Rebetz)

Projet de

NOTICE DE PRÉSENTATION ET DE JUSTIFICATION VALANT RAPPORT DE PRÉSENTATION (EXTRAIT)

Créée en Septembre 2013

• Rectifiée en Janvier 2014 suivant à la décision de l'autorité environnementale de soumettre la procédure de révision simplifiée du PLU à évaluation environnementale stratégique

• Rectifiée en Octobre 2014 suivant l'avis de l'autorité environnementale en date du 2 mai 2014 et suivant l'évolution du projet, plus particulièrement des emprises vouées à recevoir de nouvelles constructions

• Rectifiée en Mai 2015 suivant les conclusions du commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique qui s'est tenue du 2 février 2015 au 5 mars 2015.

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chaumont-en-Vexin a été approuvé le 6 juin 2006. Il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 15 décembre 2010 et d'une seconde modification approuvée le 17 juin 2013.

La commune de Chaumont-en-Vexin n'est pas soumise aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale (remplaçant le schéma directeur dans le cadre de la loi SRU) approuvé. Toutefois, elle appartient au périmètre du SCOT du Vexin-Thelle en cours d'élaboration. Elle n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, pour toute ouverture à l'urbanisation nouvelle de zone naturelle.

Les orientations du projet communal développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) visent à conforter la commune de Chaumont-en-Vexin dans son rôle de chef-lieu de canton et pôle principal du territoire du Vexin-Thelle. Pour cela, il est notamment proposé d'accueillir de nouveaux habitants de manière organisée et à un rythme maîtrisée en respectant la qualité du site, d'offrir les disponibilités nécessaires à l'accueil et au développement d'équipements et de services communaux et intercommunaux, de laisser des possibilités d'aménagement et d'évolution des principaux sites et équipements touristiques présents sur le territoire communal.

Le domaine golfique de Rebetz qui accueille déjà un parcours golfique de 18 trous, un centre de séminaires avec restauration et hôtellerie, souhaite pouvoir s'étendre afin de mieux répondre à l'accueil de séminaires d'entreprises (tourné vers les très grands groupes), proposer plusieurs parcours golfiques pour en faire un golf de référence en France et en Europe, tout en créant une offre en logements de qualité attachés au domaine golfique. Ce projet présente un intérêt général manifeste pour la commune et la communauté de communes du Vexin-Thelle en étant créateur d'emplois durables (directs et indirects), en valorisant le volet touristique du territoire lui-même porteur d'une image forte et de qualité du Vexin-Thelle, en participant à la dynamique sportive et de loisirs à l'échelle locale en lien avec la Plaine de sports en cours de réalisation au nord de Chaumont-en-Vexin. Les logements envisagés sur le domaine golfique pourront, par ailleurs, concourir à atteindre les objectifs de croissance démographique affichée au PADD (3 700 habitants en 2010) qui n'ont pas été atteints et les futurs objectifs qui seront affichés dans le PLU prochainement révisé (révision générale).

Afin de mettre en œuvre ce projet d'intérêt général pour la commune, il est nécessaire d'apporter des ajustements au dossier PLU, plus particulièrement en autorisant une extension de la zone vouée à l'accueil d'activités golfiques et en prévoyant des emprises qui pourront recevoir des constructions à usage d'habitation.

Cet ajustement de zonage nécessite le recours à une procédure de révision simplifiée conformément aux dispositions des articles L.123-13 du code de l'urbanisme. Par délibération en date du Suivant les dispositions de l'article R.121-14 du code de l'urbanisme, par décision traduite dans l'arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2013, l'autorité environnementale soumet la révision simplifiée du PLU à évaluation environnementale stratégique.

La **présente notice tient compte de l'évaluation environnementale stratégique demandée par l'autorité environnementale en date du 18 septembre 2013 et de l'avis transmis par cette autorité en date du 2 mai 2014. Elle intègre également les évolutions portées au projet à l'été 2014.** Cette notice a donc pour objet d'exposer le contenu de la révision simplifiée. Elle se compose de :

- Un premier chapitre qui présente l'objet de la révision simplifiée par les grandes caractéristiques du projet d'intérêt général, l'état initial de l'environnement dans lequel s'inscrit ce projet et les incidences éventuelles engendrées ; ce chapitre est complété par le dossier « Schéma Directeur de l'extension du domaine golfique de Rebetz », par le dossier « Diagnostic environnemental préalable » et par « L'étude d'impact au titre du code de l'environnement » réalisée pour la demande d'autorisation d'extension du golf.
- Un second chapitre qui présente les mesures envisagées pour limiter les incidences du projet sur l'environnement.
- Un troisième chapitre qui précise les rectifications à apporter aux pièces du dossier P.L.U. dans le cadre de cette révision simplifiée.
- Un quatrième chapitre qui décrit la méthode utilisée pour évaluer les incidences de la révision simplifiée du PLU sur l'environnement, énonce le dispositif de suivi relatif à la mise en œuvre de la révision simplifiée du plan, présente un résumé non technique.

A l'issue de l'enquête publique, sur la base des conclusions du commissaire-enquêteur suite à l'enquête publique qui s'est déroulé du 2 février 2015 au 5 mars 2015, il a été procédé à une rectification du plan de découpage en zones au 1/6000ème (pièce 3b du dossier PLU) et du règlement (pièce 3a du dossier PLU) en ce qui concerne le règlement de la zone 1AUh.

CHAPITRE 1 :

L'OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE ET SES INCIDENCES EVENTUELLES

I - OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1

La frange centre est du territoire communal aux lieux-dits « Le Grand Rebetz », « Le Petit Rebetz », « Le Clos de la Vigne » et « Le Chemin de Bachivillers » est concernée par une extension du domaine golfique de Rebetz.

Actuellement, le domaine golfique occupe une emprise de 69 ha principalement située au nord du chemin rural de Rebetz à Boissy-le-Bois et Loconville, englobant le château de Rebetz et l'ancien corps de ferme attenant transformé en lieu de séminaire et d'hébergement hôtelier.

Le domaine golfique de Rebetz se compose aujourd'hui d'un golf ouvert au public, qui se situe dans le top 5 ou 10% des golfs français, qui :

- Est référent en matière de golf scolaire.
- Participe à la qualité de vie des habitants de la CCVT.
- Est renommé pour la qualité de son parcours, et notamment de ses greens.
- A accueilli son premier Open International en 2013, avec le soutien du Conseil Général de l'Oise.
- A besoin de se développer fortement pour rentrer dans la catégorie des grands golfs français et européens.

Le domaine golfique comprend également un ensemble de bâtiments dont la rénovation est engagée depuis 8 ans, pour en faire un ensemble hôtelier de qualité (73 chambres et 2 000 m² dédiés aux séminaires : espaces réunion, salons, restauration, etc.).

L'activité de ce domaine représente plus d'une cinquantaine d'emplois non délocalisables, près de 15 000 visiteurs par an (dont une grande partie d'étrangers), l'accueil en séminaires de grandes entreprises ou organismes de renom, qui contribuent à la découverte et à la notoriété du territoire.

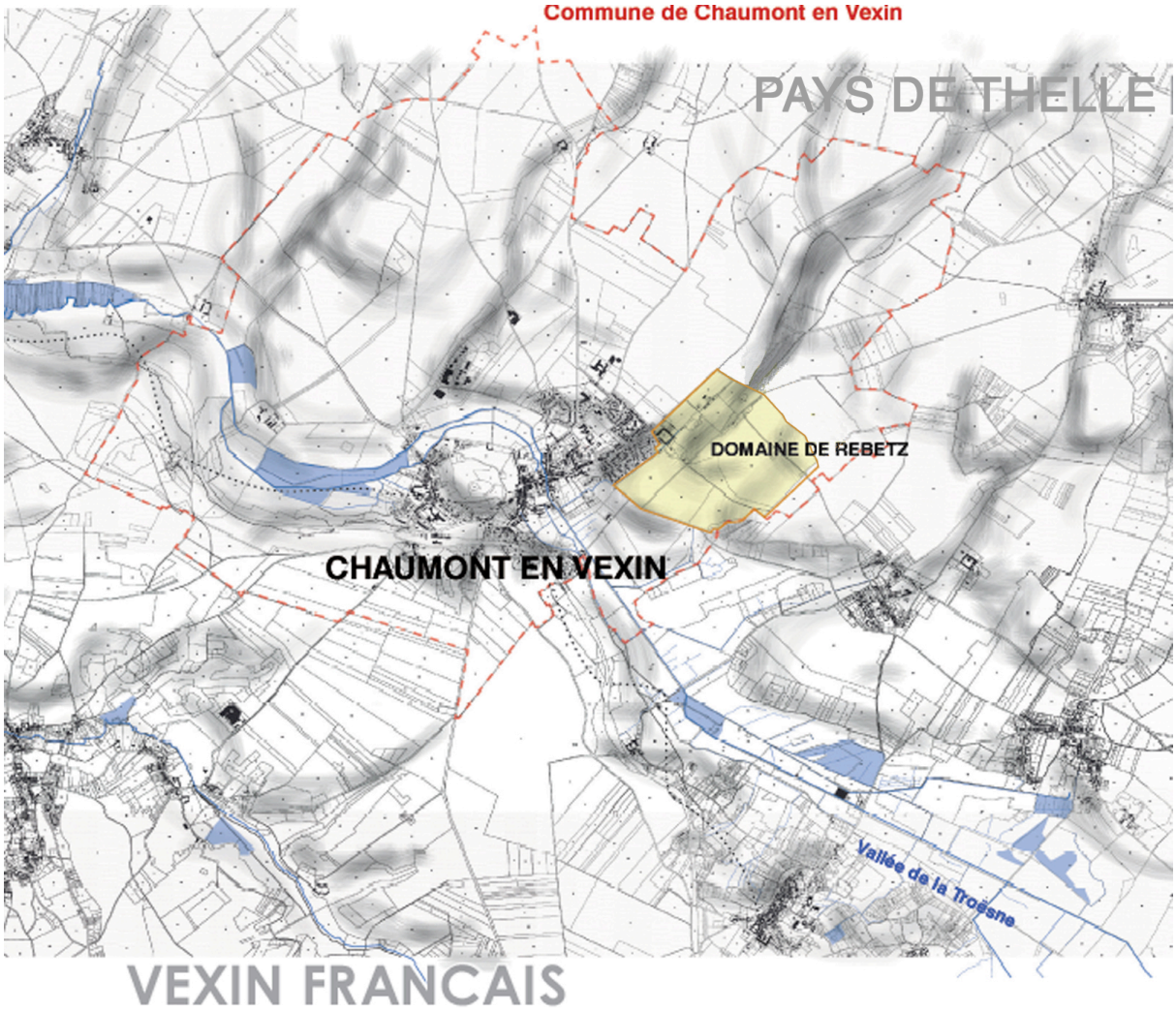
Pour rester performant dans un contexte économique caractérisé par une concurrence forte à l'échelle nationale et européenne, le domaine golfique de Rebetz a besoin de s'étendre pour devenir un golf référent. Cette extension repose d'une part sur le parcours golfique en lui-même (amélioration du parcours avec 9 nouveaux trous), d'autre part sur le développement des équipements d'accompagnement (piscine/spa, agrandissement du club house, amphithéâtre, nouvel accès et parking, 25 nouvelles chambres, etc.). L'investissement nécessaire est estimé à 15 millions d'euros qui ne peut être financé par la seule rentabilité d'exploitation d'un golf.

Le projet prévoit donc la contribution d'un volet immobilier (commercialisation d'environ 140 logements sur le domaine golfique) pour équilibrer le montant financier de l'investissement à réaliser.

Le site

Le domaine golfique de Rebetz se situe en limite nord-est du périmètre urbanisé de la commune de Chaumont-en-Vexin, entre la RD923 (liaison Méru/Chaumont) et la RD115 (liaison Noailles/Chaumont). Il occupe un espace légèrement ondulé entre les massifs boisés du Bois des Anglais ou du Bois des Sablonceaux au nord et le fond de la vallée de la Troësne au sud (élément identitaire fort du Vexin-Thelle). Il est bordé en limites ouest avec les quartiers habités de Chaumont, par le ru du Moulinet évacuant les eaux de ruissellement arrivant du Plateau de Thelle vers la Troësne, en prenant sa source dans le domaine golfique actuel. Les terrains non construits et non boisés qui entourent le domaine actuel sont à usage agricole, principalement de type grandes cultures.

Historiquement, Rebetz était un domaine seigneurial composé d'un manoir (ou maison de maître), d'un corps de ferme, de communs, d'une cour et d'un pigeonnier, de vergers, potagers et alignements d'arbres (voir le dossier « Schéma directeur de l'extension du domaine golfique de Rebetz »). Aujourd'hui les parties construites reposent sur l'ancien corps de ferme et le reste du manoir largement remanié au fil des siècles tandis que les parties non construites sont occupées par le parcours golfique actuel.



Source : Atelier Jacqueline Osty et Associés - Paysagistes

Le domaine golfique de Rebetz est en mesure de participer pleinement à la vie de la commune, en raison de sa contiguïté physique avec la trame urbaine de Chaumont. Le centre ville, ses commerces et son école, le collège et les grands équipements qui l'accompagnent, se situent à une dizaine de minutes à pied. Parallèlement à ce projet d'extension du domaine golfique de Rebetz, la Communauté de Communes du Vexin-Thelle mène un projet d'aménagement de Plaine de Sports (travaux en cours) situé au lieu-dit « Le Chemin de Beauvais » (environ 700 mètres du golf) ; la structure intercommunale est favorable au déploiement de synergies entre cet équipement sportif et le golf de Rebetz.

Il s'agit donc bien d'une entité faisant partie intégrante du bourg, même si le site historiquement clos de mur et sa position en limite de trame urbaine, lui confère un rôle spécifique (entre ville et nature). A noter que l'extension du domaine de Rebetz participera à la confection des entrées de ville en arrivant de Méru (RD923) et en arrivant de Noailles (RD115).



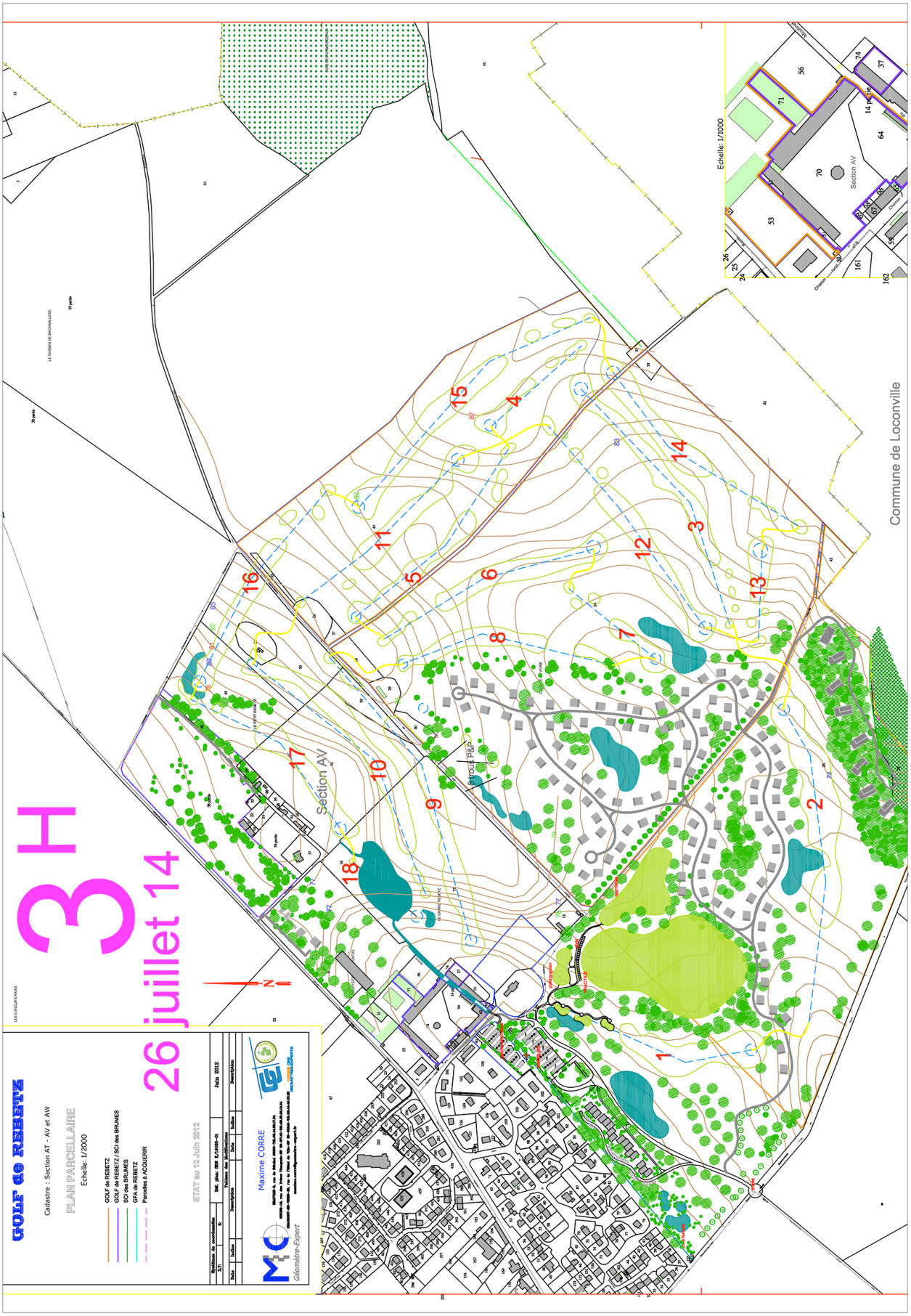
Source : Atelier Jacqueline Osty et Associés - Paysagistes

Mise en œuvre du projet

Le projet vise à étendre le domaine golfique de Rebetz passant de 69 ha à 108 ha environ, à partir d'une extension au sud de 36 hectares.

Cette extension permettra l'aménagement de 2 parcours de 9 trous de part et d'autre du golf existant et la création d'une résidence golfique d'environ 140 logements dont une première tranche d'un vingtaine de maisons est déjà prévue dans le secteur 1AUha délimité au PLU (entre la D923 et le petit château de Rebetz).

Le principe de résidences aménagées sur le domaine golfique repose sur une insertion discrète des constructions sur le domaine golfique. Les maisons s'intègrent dans le paysage golfique. Le golf devient le jardin des maisons. Il n'y a pas ou peu de matérialisation des limites de la propriété. Dans le même temps, les formes constructives cherchent à optimiser les atouts du site : la végétation participe à structurer leur implantation, leur exposition vise à favoriser les énergies renouvelables, leur aspect respecte les caractéristiques architecturales locales tout en restant peu perceptibles dans le paysage. Il est envisagé différentes manières d'habiter le golf, réparties en 4 entités distinctes qui, au global, restent relativement groupées en partie sud du domaine limitant ainsi les emprises construites.



Plan d'organisation d'ensemble du projet envisagé d'extension du domaine golfique. Source : Maxime Corre – Géomètre-Expert

Le projet prévoit la modification des accès au domaine. L'accès se fera depuis la RD923 en valorisant le cône de vue maintenu sur le petit château de Rebetz (manoir), suivant les orientations du projet communal définies au PLU. Cette entrée sera commune par le manoir pour les golfeurs, séminaristes et résidents, avec un parking pouvant accueillir 200 stationnements. Cette solution permet de clarifier l'accès au domaine golfique depuis les principaux axes desservant Chaumont-en-Vexin et allège le trafic actuel transitant par les quartiers habités voisins.

Le projet d'extension du domaine golfique prévoit en conséquence une requalification de l'entrée d'agglomération par la D923 (voir annexe du dossier « Schéma directeur de l'extension du domaine golfique de Rebetz »). Une concertation avec le Conseil Général de l'Oise et la commune de Chaumont-en-Vexin est menée pour définir ce projet d'aménagement routier qui pourra avoir une incidence positive sur la régulation de la vitesse des véhicules entrant dans Chaumont-en-Vexin. Il est notamment envisagé la réalisation d'un plateau surélevé.

Quelques constructions sont, par ailleurs, prévues sur le hameau du Petit Rebetz. Leur desserte se fera depuis la voie communale du Petit Rebetz au nord de laquelle est envisagé l'aménagement d'une aire de retournement pour garantir la bonne circulation des véhicules (notamment de services). Cet aménagement pourrait être réalisé à la suite d'un échange foncier avec la partie de cette voie communale (nord) actuellement cultivée.



Source : Atelier Jacqueline Osty et Associés – Paysagistes

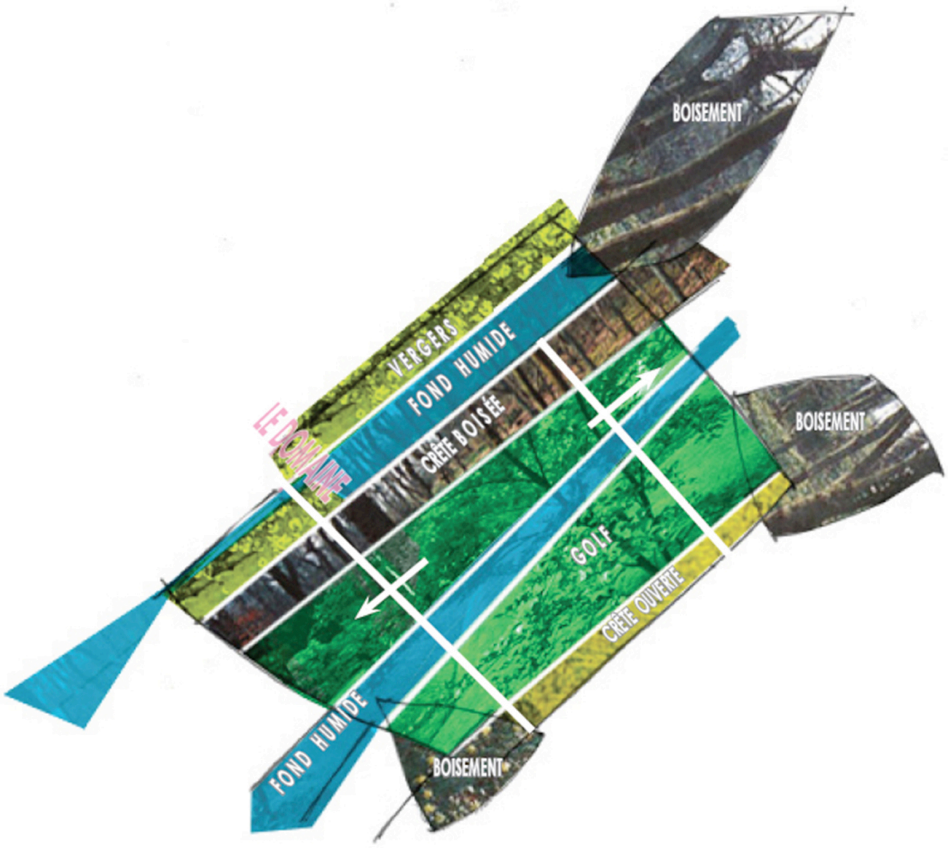
Le domaine golfique actuel est traversé par plusieurs chemins ruraux ou voie communale (notamment au niveau du hameau dit du Petit Rebetz). Ces chemins ouverts au public posent des problèmes de sécurité (risque pour les promeneurs par rapport à l'activité de golf au regard de la trajectoire des balles) et des difficultés dans la gestion du site. Le projet envisagé propose un déclassement de ces chemins compensé par la réalisation d'un chemin public faisant le tour du domaine golfique en assurant la connexion avec la continuité des chemins ruraux existants situés en dehors du domaine. Ce nouveau chemin pourrait recevoir un parcours de santé ouvert à tous (promeneurs, sportifs, VVT, cheval, etc.).

Cette solution implique un travail mené en concertation avec la commune de Chaumont-en-Vexin. A noter que la voie communale du dite du Petit Rebetz conserverait son statut.

Le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz s'accompagne d'aménagements paysagers importants. En effet, afin de respecter les grandes logiques de territoire, l'intégration des constructions et installations prévues sur le site se fait de manière qualitative, afin de diversifier les ambiances et les habitats.

Un travail fin sur le paysage et la topographie permet l'intégration des habitations dans une trame de bosquets. Les bosquets jouent le rôle de filtre, ils permettent de dissimuler les maisons aux golfeurs et aux habitants de Chaumont en Vexin toute en préservant des vues pour les résidents vers le golf par un jeu de coulisses boisées et de strates végétales. Les matériaux de construction envisagés s'appuient sur les éléments du milieu naturel (bois plus particulièrement) tout en adoptant des évolutions sur les constructions les plus proches du bâti existant de la commune, dans un souci d'une bonne transition architecturale et urbaine.

Les ambiances paysagères sont définies par rapport au substrat qui suit une organisation en lanières dans le sens de la topographie du site. La nature du sol a évolué en fonction des usages. Aujourd'hui, l'extension du domaine se fait vers le sud sur des terres actuellement à usage agricole.



Source : Atelier Jacqueline Osty et Associés - Paysagistes

Le plan d'aménagement tend à enrichir les milieux en place en recréant une diversité de milieux allant de la gamme de végétaux de milieu sec à milieu humide offrant ainsi des ambiances variées telles que : les ripisylves, les vergers, les prairies sèches, les plantations de plan d'eau, les boisements de feuillus et de résineux. A noter que le projet vise à améliorer le fonctionnement du ru du Moulinet qui prend sa source sur le domaine golfique.

Les aménagements paysagers ainsi projetés devront garantir une transition forte entre les masses boisées du rebord méridional du plateau de Thelle que l'on retrouve au nord-est (communes de Boissy-le-Bois et de Loconville), l'espace de champs ouverts visibles au nord du périmètre urbanisé de Chaumont-en-Vexin, le fond de vallée de la Troësne au paysage semi-ouvert entre prairies, milieux humides, cultures et boisements épars.

L'aménagement global du site sera effectué en plusieurs tranches réparties sur plusieurs années. La partie sud serait la première à être aménagée sachant que les dispositions réglementaires du PLU autorisent déjà la réalisation de constructions à usage d'habitation dans le secteur 1AUha (entrée principale du golf depuis la RD923).

Le périmètre aménagé au final s'étend sur environ 108 ha, soit 39 ha de plus qu'aujourd'hui. L'aménagement pourrait logiquement se poursuivre à partir de la première tranche, vers le sud-est.

Un projet d'intérêt général

Le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz relève d'une initiative privée. Pour autant, il est considéré au moins par la collectivité publique locale (commune de Chaumont-en-Vexin, Communauté de Communes du Vexin-Thelle) comme présentant un intérêt général.

En effet, même s'il n'existe pas de définition objective de l'intérêt général d'un projet, la jurisprudence reconnaît un certain nombre de projets privés qui présentent un intérêt général. Une réponse ministérielle (n°63219 de M. François Goulard, Journal Officiel du 26/11/2001) sur le recours à la révision simplifiée du PLU précise qu'elle peut toujours être employée pour permettre la réalisation d'un projet *« dès lors que le PLU peut être adopté sans détournement de pouvoir »* et cite des cas relatifs à l'implantation d'un centre commercial, à l'extension d'un laboratoire pharmaceutique, etc., qui conduit à la création d'emplois. Plus récemment (décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 29/11/2007), a été validé le recours à la procédure de révision simplifiée du PLU pour une opération privée consistant en la réalisation d'un hôtel, d'un casino et d'une résidence hôtelière au motif qu'elle présentait un intérêt général pour le développement touristique et économique de la commune d'Huez.

Dans le cas présent, le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz s'inscrit pleinement dans une logique de développement touristique et économique de Chaumont-en-Vexin et du Vexin-Thelle.

Alors que territoire voit plusieurs des grandes entreprises en termes d'emplois offerts fermées ou réduire leur effectif, le projet ici présenté prévoit la création d'au moins une quarantaine d'emplois directs sur le site et de plusieurs emplois indirects en lien notamment avec la période d'aménagements du site. Avec plus d'une cinquantaine d'emplois, le domaine golfique de Rebetz ferait parti à terme des principaux employeurs de la commune et du canton.

La valorisation touristique du Vexin-Thelle est affichée dans le projet de SCOT du Vexin-Thelle comme vecteur de développement économique. Aussi, il est souhaité une mise

en synergie des principaux équipements (dont font partie les golfs) et des principaux sites touristiques du territoire pour optimiser et accroître l'offre touristique du territoire. Une étude est même programmée à ce sujet par la Communauté de Communes du Vexin-Thelle.

Cette mise en synergie pourrait par exemple consister à ouvrir le site de la Plaine des sports du Vexin-Thelle en cours de réalisation (au nord du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin) aux personnes venant passer un séjour sur le domaine golfique de Rebetz. L'accueil d'équipes sportives a été ainsi évoqué, notamment à court terme, dans le cadre de l'Euro 2016 de football, en misant sur la qualité des prestations proposées sur le secteur tout en restant proche des stades utilisés à Paris et à Saint-Denis.

Il y a donc bien là un intérêt général à la réalisation de ce projet d'extension du domaine golfique de Rebetz.

Le projet envisagé au regard des objectifs démographiques de la commune

Les orientations du projet communal de Chaumont-en-Vexin traduites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé en juin 2006 prévoient un gain de 600 habitants sur 10 ans, soit une population de 3 700 habitants en 2010 et 4000 habitants en 2015. En misant sur un nombre moyen d'habitants par ménage de 2,6 (contre 2,92 observé en 1999), les besoins théoriques en nouveaux logements sont estimés à 360 entre 1999 et 2015.

Les nouveaux logements pouvant être créées dans du bâti existant (transformation de bâtiments agricoles ou d'activités en logements, division d'une grande habitation en plusieurs logements, construction sur des terrains encore disponibles en zones urbaines) sont estimés à une soixantaine de logements. Les logements à construire sont donc ramenés à 300 sur la période 1999-2015. Pour permettre la réalisation de ces logements, les dispositions du PLU approuvé en 2006 prévoient la délimitation d'environ 37 ha de zones 1AUh dont 11,7 ha de secteur 1AUha voué à accueillir quelques résidences liées au golf de Rebetz et entrant dans le cadre du développement touristique à l'échelle du Vexin-Sablons. Sur cette emprise, la densité du bâti ne devrait pas dépasser 5 à 6 logements à l'hectare dans le but de préserver l'intérêt paysager de la zone concernée et permettant de maintenir un cône de vue sur le château du Petit Rebetz depuis la RD923. Il est également identifier un secteur 1AUhb au lieu-dit « Le Pré Ville » et au nord de la rue Emile Deschamps, pour une emprise totale de 11 ha environ sur lesquels il est également prévu de limiter la densité du bâti à 7 ou 8 logements par hectare, afin de prendre en compte la sensibilité paysagère de l'entrée de ville et du fond de vallée de la Troësne. En conséquence, plus de 22 ha des 37 ha de zone 1AUh ne peuvent recevoir qu'environ la moitié des 300 logements envisagés.

Les derniers chiffres INSEE exploitables (estimations de population et de logements en 2011) révèlent que le nombre d'habitants à Chaumont-en-Vexin a diminué de 1999 à 2011 (de 3119 à 3082). Dans le même temps, le nombre de résidences principales a augmenté de 135 unités. Ces logements ont principalement été créés au sein des zones urbaines déjà constituées puisqu'en 2011, aucune des différentes emprises de la zone 1AUh délimitée au PLU n'était encore urbanisée. Depuis 2011, le secteur 1AUh entre la D6 et la D115 sur 4 ha est en cours d'urbanisation pour environ 80 logements, ainsi que le secteur 1AUhb au nord de la rue Emile Deschamps sur 4 ha pour une quinzaine de logements environ en rappelant que l'aménageur a écarté l'hypothèse d'urbaniser au plus près du fond de vallée. Ces deux projets permettent à la commune de compter une centaine de logements supplémentaires à l'horizon 2014-2015.

Dès lors, les objectifs du projet communal sur la période 1999-2015 ne sont pas atteints en terme de production de logements puisque seulement 250 logements supplémentaires sont constatés pour 360 logements envisagés. Dans le même temps, le

nombre d'habitants a stagné en raison du desserrement des ménages (2,56 habitants par ménage en 2011) faisant que le gain de 700 habitants est très loin d'être atteint.

Le projet de logements envisagé dans le cadre de l'extension du domaine golfique de Rebetz va donc contribuer à relancer la croissance démographique sur la commune et contribuer à atteindre les objectifs de production de logements dans les années à venir (en rappelant que cela est d'ailleurs admis sur le secteur 1AUha actuel, avant révision simplifiée n°1 du PLU, sachant que dans le projet aujourd'hui proposé sur ce secteur, il n'est prévu qu'une quinzaine de logements) en signalant qu'il n'y a pas, à ce jour, d'autres projets connus de création de logements sur les autres secteurs 1AUh délimités au plan.

Ce projet d'habitat lié à l'extension du domaine golfique de Rebetz peut ainsi être considéré comme étant compatible avec les orientations démographiques du projet communal de Chaumont-en-Vexin en rappelant que les objectifs fixés au PLU de 2006 ne seront pas atteints en 2015. Les logements qui seraient réalisés sur le domaine golfique de Rebetz auront une incidence quantitative qui ne sera constatée que sur les années qui suivront 2015.

Le projet envisagé et le contexte réglementaire actuel

Les terrains concernés par le domaine golfique étendu, sur une emprise d'environ 108 ha, sont actuellement inscrits au PLU :

- En zone urbaine (zone UL) sur un peu moins de 3 ha, regroupant les bâtiments de l'ancien corps de ferme aujourd'hui transformés en lieu d'hébergement et de séminaires ; dans la zone UL sont déjà autorisées les constructions, installations, aménagements qui sont liés et nécessaires à l'activité golfique et au développement touristique du Vexin (équipements hôteliers ou de restauration notamment). Cette zone urbaine est justifiée au regard du caractère aggloméré des bâtiments de l'ancien corps de ferme du site de Rebetz et de leur raccordement aux réseaux.

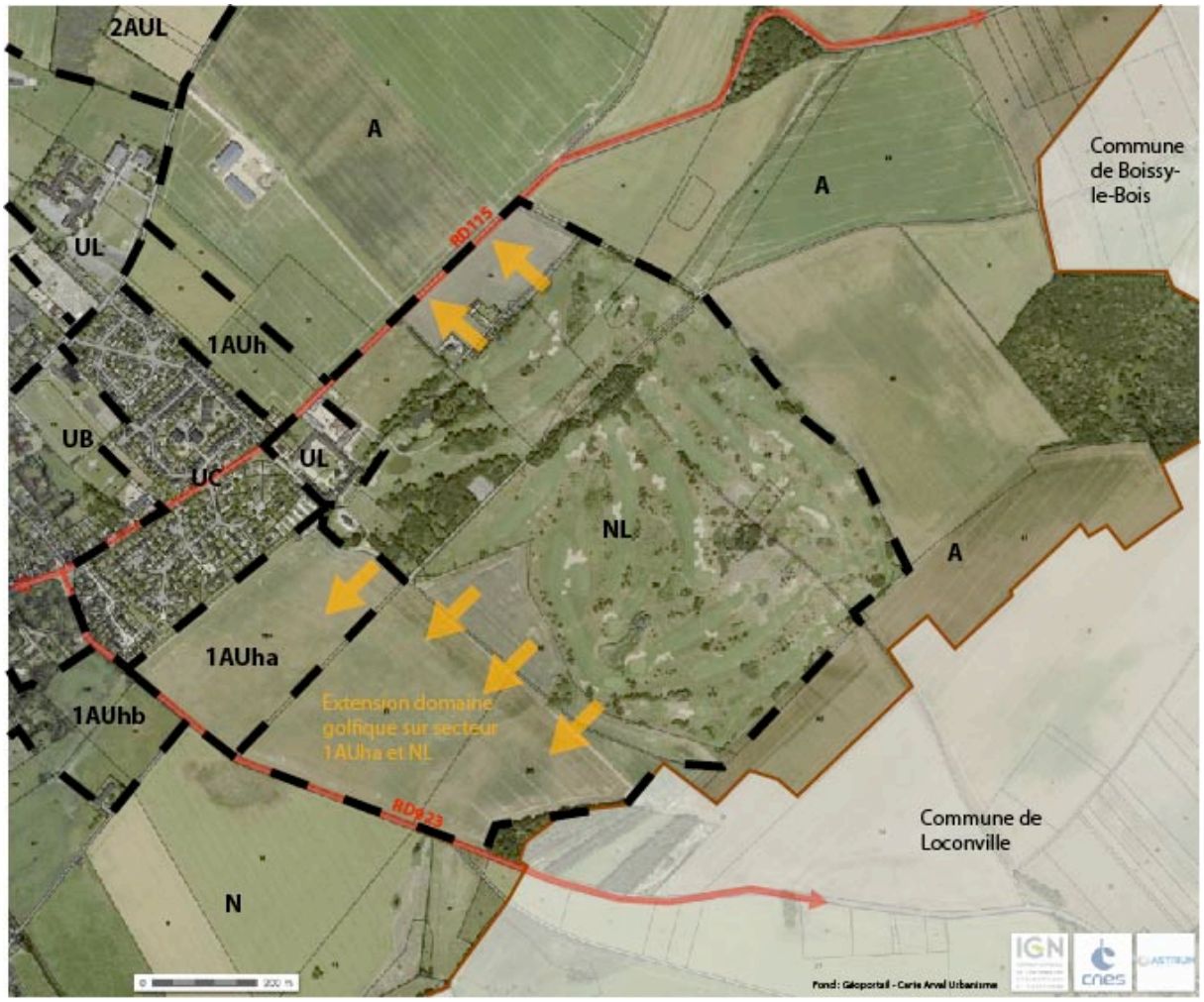
- En zone à urbaniser (secteur 1AUha) sur environ 12 ha, où les dispositions réglementaires autorisent déjà la création de résidences liées au golf sur des emprises suffisantes afin de respecter l'intérêt paysager du secteur qui se trouve en limites du périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin. Ce secteur 1AUha, actuellement utilisé à des fins agricoles, a été délimité dès l'élaboration du PLU au regard des orientations du PADD qui proposent de conforter la commune de Chaumont-en-Vexin dans son rôle de chef-lieu de canton et pôle principal du territoire du Vexin-Thelle. Pour cela, il est notamment proposé d'accueillir de nouveaux habitants de manière organisée et à un rythme maîtrisée en respectant la qualité du site, de laisser des possibilités d'aménagement et d'évolution des principaux sites et équipements touristiques présents sur le territoire communal, dont fait partie le site de Rebetz.

- En zone naturelle (secteur NL) sur environ 93 ha, correspondant aux emprises (bâtiments et terrains utilisés par le parcours golfique) du golf de Rebetz, en signalant que les constructions du hameau du Petit Rebetz figurent dans cette zone. Dans le secteur NL, sont admis le réaménagement et la réparation des constructions existantes ; l'aménagement d'installations nécessaires au parcours golfique (y compris les affouillements et exhaussements rendus nécessaires par ces aménagements) ; les constructions et installations nouvelles de type piscine, spa, activités ludiques, etc. liées et nécessaires au développement de l'activité golfique ; l'extension des constructions existantes à usage d'activités golfiques ou de loisirs dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale ; l'extension des constructions

existantes à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite de 10% de la surface de plancher initiale. La partie sud du secteur NL est actuellement exploitée à des fins agricoles, sur une superficie totale de 27 ha environ.

En conséquence, par rapport aux dispositions actuelles du PLU, le changement de destination de l'usage des sols impliqué par le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz (extension du secteur 1AUha) porte réellement sur une quinzaine d'hectares actuellement en zone naturelle (secteur NL) où tout aménagement à des fins golfiques est déjà admis, mais où la réalisation de constructions à usage d'habitation n'est pas autorisée. En revanche, le projet au final réalisé, réduit de 39 ha, les emprises actuellement exploitées à des fins agricoles (secteur 1AUha actuel, partie sud et extrémité nord-ouest de la zone) de type grandes cultures.

Dans le secteur NL, une partie des parties boisées figure en espace boisé classé au titre de L.130-1 du code de l'urbanisme, faisant que l'occupation boisée est à conserver.



Découpage en zones actuel du PLU et extension envisagée du domaine golfique.

Le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz implique un ajustement réglementaire au PLU, de manière à autoriser ce type d'usage des sols qui pour une large majorité restera à dominante naturelle (secteur NL), mais qui, sur une quinzaine d'hectares environ en plus du secteur 1AUha existant, sera en mesure de recevoir des constructions à usage d'habitation (résidences attachées au parcours golfique) comprenant les parties jardins attenantes à ces constructions et traitées de manière à se confondre dans le paysage du parcours golfique, tout en précisant que sur la douzaine d'hectares du secteur 1AUha existant avant révision du PLU, seulement 2 ha environ seront réellement urbanisés

(logements) ou aménagés (aire de stationnement) tel que cela est présenté dans le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz du fait qu'une grande partie de ce secteur est vouée à recevoir l'entrée du domaine et un traitement paysager conséquent.

En conséquence, les ajustements de découpage en zones du PLU cherchent au maximum à conserver la vocation naturelle de l'ensemble de cet espace situé en limite du périmètre aggloméré de Chaumont et voué à recevoir une opération mixant une extension du parcours golfique et l'accueil d'environ 140 logements environ répartis dans cet espace.

La zone à urbaniser proposé est principalement regroupé dans la partie centrale et sud du domaine golfique pour rechercher une cohérence urbanistique avec la trame urbaine du bourg qui correspond ici à du tissu pavillonnaire. Le concept même de l'opération (habitat dispersée sur un domaine golfique) conduit à une densité faible de la construction qui est déjà demandée par les dispositions réglementaires du PLU avant révision simplifiée n°1. Il convient de souligner que des opérations d'habitat plus denses ont été réalisées sur d'autres secteurs 1AUh (cas de celui entre la D6 et la D115, avec près d'une vingtaine de logements à l'hectare). Le projet du domaine golfique de Rebetz apporte une diversification de l'offre en logements sur l'ensemble de la commune.

En parallèle de cette révision simplifiée du PLU, le porteur du projet a engagé des études d'incidences sur l'environnement du projet envisagé, conformément aux documents qui seront à fournir dans le cadre du permis d'aménager et du dossier Loi sur l'Eau.

A ce stade des études et compte tenu des faibles sensibilités environnementales du site (voir chapitre suivant), il est proposé de retenir au PLU révisé, une extension du périmètre du secteur NL sur les terrains actuellement inscrits en zone agricole au PLU, dans lequel est admis les aménagements et installations nécessaires au parcours golfique et de délimiter de nouvelles poches de secteur constructible (zone AU) correspondant aux emprises vouées à recevoir les constructions à usage d'habitation et leurs jardins attenants.

Il est donc proposé (voir chapitre 2 de la présence notice) d'ajuster le dossier PLU en délimitant de nouvelles emprises du secteur 1AUha sur les parties du domaine golfique de Rebetz aménagé où pourront être réalisées les constructions à usage de logements et leurs jardins. Ces nouveaux secteurs 1AUha correspondent ainsi à des îlots constructibles de superficie limitée, pour un total d'environ une quinzaine d'hectares.

Par ailleurs, au regard des conditions de desserte, des principes d'implantation, des formes architecturales, il paraît utile d'ajuster certaines règles définies pour le secteur 1AUha.

Les modifications apportées portent donc sur :

- Le passage en zone à urbaniser des parties nouvellement constructibles identifiées dans le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz, pour un total d'une quinzaine d'hectares environ, en rappelant que le domaine étendu couvre environ 108 ha.

- Des ajustements réglementaires au règlement de la zone 1AUh (secteur 1AUha).

Cette rectification du document d'urbanisme justifiée par un projet d'intérêt général implique également un ajustement du schéma d'aménagement 2015-2020 figurant dans le PADD, puisqu'il s'avère que l'emprise golfique actuelle du domaine de Rebetz et son extension figurent en espace agricole (vocation principale) ou en espace agricole sur milieux naturels et paysages sensibles. Il convient de remplacer ces trames par les trames « site de loisirs existants » et « extension site de loisirs ».

Par ailleurs, le projet d'intérêt général justifiant cette révision simplifiée du PLU n'implique pas un usage des sols susceptible de comporter des graves risques de nuisances.

Le projet envisagé au regard des autres plans, documents, schémas

Le projet envisagé dans le cadre de la révision simplifiée n°1 du PLU de Chaumont-en-Vexin n'est pas incompatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie révisé en 2010. En effet, les orientations du SDAGE visent principalement à la préservation de la fonctionnalité des milieux aquatiques ; la fin de la disparition et de la dégradation des zones humides et le maintien, la préservation et la protection de leur fonctionnalité ; une meilleure protection des points de captage d'eau destiné à la consommation humaine.

Le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la fonctionnalité des milieux aquatiques et n'engendre pas une disparition ou dégradation des zones humides ne présentent pas un caractère incompatible avec le SDAGE. Il aurait même des incidences positives sur le fonctionnement du ru du Moulinet et la gestion de ses abords immédiats identifiés en tant que zone à dominante humide, sur l'application Cartélie de la DDT60 s'appuyant sur les données du SDAGE Seine Normandie.

En effet, les aménagements envisagés devraient concourir à garantir une meilleure fonctionnalité de ce cours d'eau prenant sa source sur le domaine golfique et allant alimenter la Troësne. Le projet prévoit de valoriser les deux fonds humides (dont celui qui donne naissance au ru du Moulinet) qui traversent le site en recevant les eaux de ruissellement arrivant du plateau de Thelle vers l'aval.

Le projet envisagé ne présente pas d'incompatibilité avec le SCOT du Vexin-Thelle en cours d'élaboration. En effet, le PADD du SCOT, débattu au conseil communautaire du 2 juillet 2013, met notamment en avant la valorisation touristique du territoire comme vecteur de développement économique local et durable. Il est souhaité une mise en synergie des principaux sites ou équipements à vocation touristique et de loisirs du territoire dont fait partie le golf de Rebetz, dans le but de les conforter. Aussi, la Communauté de Communes du Vexin-Thelle s'est déjà prononcé favorablement au projet d'extension du domaine golfique de Rebetz.

Le territoire communal de Chaumont-en-Vexin se trouve dans le site inscrit du Vexin Français, faisant que le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) est consulté sur tous les projets d'aménagement et de construction. C'est le cas pour l'extension du domaine golfique de Rebetz.

Le projet envisagé s'attache à respecter et à valoriser les paysages bâtis et naturels dans lequel il s'inscrit. L'Architecte des Bâtiments de France est associé à la démarche dans un souci de réaliser un projet cohérent à l'échelle du territoire et du site inscrit du Vexin.

Il n'y a pas d'autres plans, documents ou schémas qui s'appliquent sur le secteur concerné par le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz.

II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cette partie est principalement détaillée d'une part, dans le rapport de présentation du PLU (chapitre Etat initial de l'environnement, pages 10 à 18), d'autre part dans les documents joints intitulés, pour l'un « Diagnostic environnemental préalable » en date de septembre 2013, pour l'autre « Etude d'impact au titre du code de l'environnement » établi en octobre 2013 dans le cadre de la demande d'autorisation d'extension du golf, ainsi que le document intitulé « Schéma directeur d'extension du domaine golfique de Rebetz » en date de juillet 2013 qui présente plusieurs éléments sur les caractéristiques du paysage.
Les éléments figurant ci-dessous sont donc à croiser avec les données détaillées dans ces autres documents, et ne sont donc pas repris en totalité dans la présente notice.

Les deux chapitres suivants s'inscrivent dans la démarche d'évaluation environnementale suivant les dispositions de l'article R.121-14 du code de l'urbanisme, suite à l'évaluation environnementale demandée par arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2013. Celle-ci s'appuie sur les études engagées par le porteur du projet qui, par ailleurs, travaille à l'élaboration de son dossier de demande d'autorisation d'extension du golf.



Source : Diagnostic environnemental préalable – &cotone Ing&nierie.

Il est utile de rappeler que le site ne se trouve pas dans ou à proximité immédiate d'un périmètre de zones sensibles du point de vue de l'environnement (Zone Naturelle

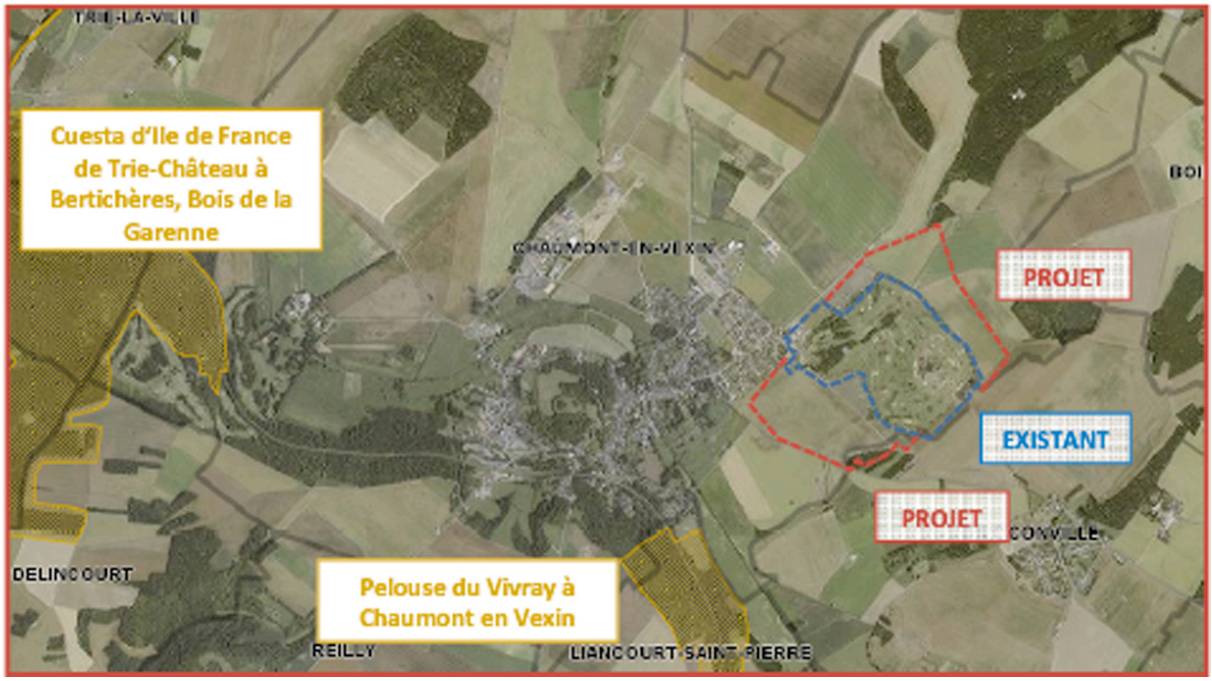
d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), site Natura 2000 ou sur un espace de continuités biologiques à l'échelle régionale, zone humide, arrêté préfectoral de biotope, réserve naturelle, Espace Naturel Sensible, etc.). En effet, il se trouve en continuité du périmètre déjà urbanisé de la commune, sur un espace de rebord de plateau largement occupé par la culture agricole et par quelques boisements épars.

Ainsi, le passage des terrains concernés de la zone naturelle (secteur NL) à la zone à urbaniser (1AUha) trouve une justification par la continuité du zonage identique existant sur les emprises déjà aménagées ou en cours d'aménagement du domaine golfique actuel.

1/ Les sensibilités écologiques :

En termes de sensibilités écologiques, il convient de rappeler que le secteur soumis à la révision simplifiée n°1 du PLU n'est concerné par aucun site Natura 2000 à proximité. Le site le plus proche est celui de la Cuesta du Bray situé à plus de 12 km au nord et s'orientant sur une logique de fonctionnement sud-est/nord-ouest. Le projet envisagé ne peut avoir d'incidences notables sur ce site Natura 2000.

Plus proche du secteur concerné par le projet, il convient de noter la présence **de deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) de type 1 n°60VFR103 « Pelouses du Vivray à Chaumont-en-Vexin » et n°60VFR102 « Cuesta d'Ile de France de Trie-Château à Bertichères, Bois de la Garenne ». La ZNIEFF résulte d'un inventaire écologique des lieux qui doit aider à définir une gestion adaptée des sols au regard des richesses faunistiques et floristiques identifiées, elle n'a pas de valeur réglementaire et ne fait pas l'objet de mesures de gestion détaillées. Il s'agit ici pour la première d'un espace de pelouses calcicoles permettent la présence d'habitats, ainsi que d'une flore et d'une faune caractéristiques, menacées et pour la seconde, d'un espace boisé correspondant à la cuesta du Vexin (partie ouest) abritant également des espèces floristiques et faunistiques rares à menacées.

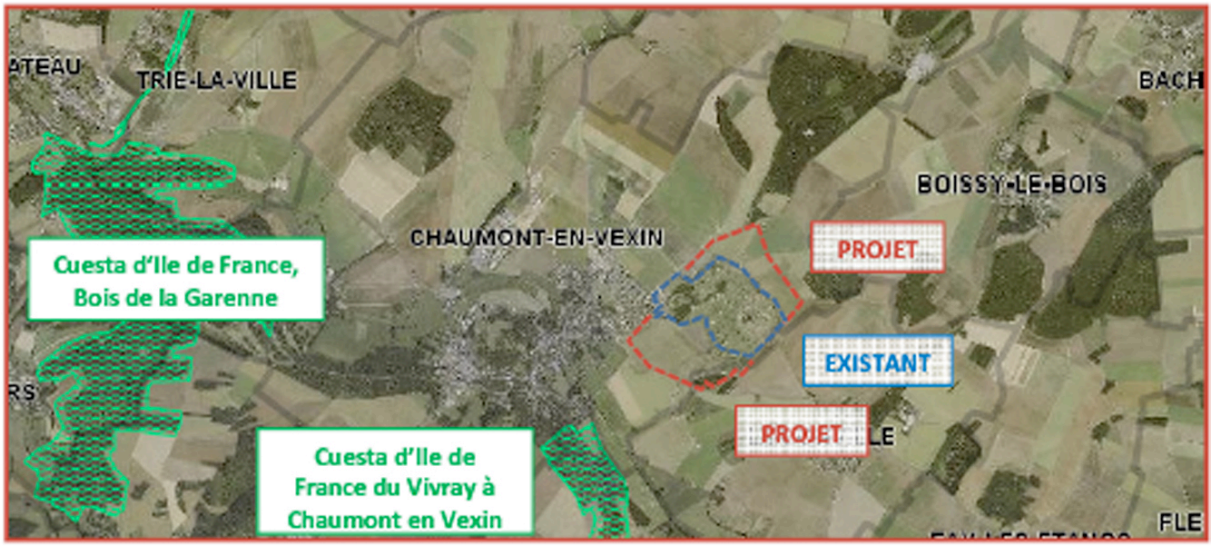


Source : Diagnostic environnemental préalable – &cotone Ing&nierie.

Ces périmètres de ZNIEFF se situent à plusieurs centaines de mètres, sur la cuesta du Vexin, clairement séparée de l'emprise du projet, par le fond de vallée de la Troësne et les emprises urbanisées de la commune. Les dispositions actuelles du PLU tiennent compte de ce périmètre de ZNIEFF par une inscription en zone naturelle dans un souci de limiter les

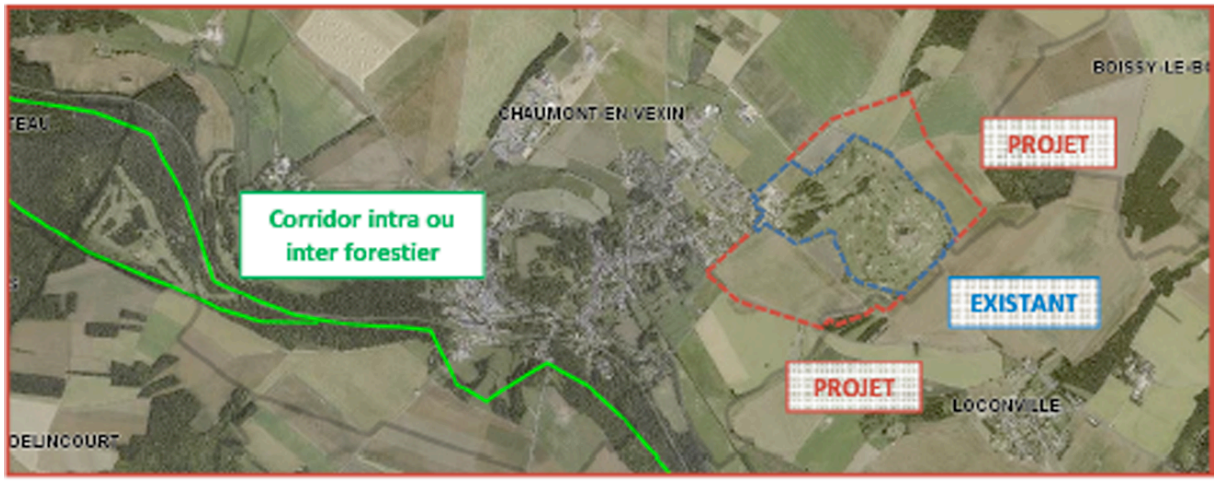
transformations de l'espace à des fins urbaines ou d'autres aménagements, dans le sens de constructions ou installations qui pourraient porter atteinte à l'intérêt écologique du milieu.

Les emprises inventoriées en ZNIEFF sont également identifiées en Espace Naturel Sensible (ENS) par le schéma départemental des ENS. Il s'agit ici d'ENS d'intérêt local dans lesquels il n'est pas prévu de plan d'intervention du Conseil Général de l'Oise au titre de leur acquisition pour une plus grande protection et valorisation.



Source : Diagnostic environnemental préalable – &cotone Ing&nierie.

Les corridors écologiques qui préfigurent la trame verte du territoire suivant, dans le secteur, la cuesta du Vexin, suivant une logique est/ouest, à l'écart du domaine golfique de Rebetz. En effet, un corridor écologique intra ou inter forestier suit cette cuesta, sans connexion avec le fond de vallée de la Troësne et le rebord méridional du plateau de Thelle au niveau du secteur d'étude.



Source : Diagnostic environnemental préalable – &cotone Ing&nierie.

Les observations faunistiques effectuées par le bureau d'études &cotone Ing&nierie concluent à une très faible biodiversité dans les sites d'extension du golf (lié aux pratiques de monocultures intensives), au regard de la faune observée dans le golf existant. Le présent projet sera donc bénéfique en terme de biodiversité par la création de nouveaux habitats et la constitution d'un maillage écologique (trame verte et bleue).

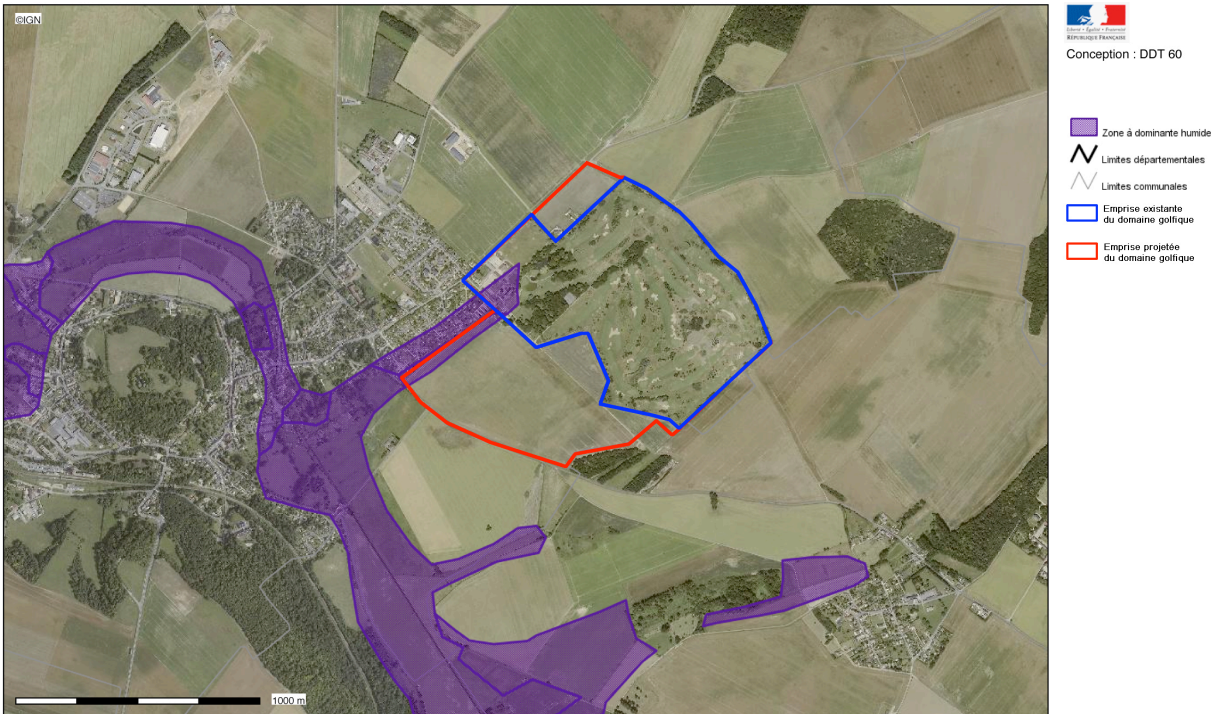
2/ L'eau :

La zone d'étude appartient au bassin Seine-Normandie, découpé en 6 sous-bassins, et se situe dans le bassin versant de l'Epte, qui est une entité hydrologique du sous-bassin de la Seine-Aval. Le bon état écologique est actuellement compromis sur toutes les grandes masses d'eau superficielles : la Troesne (R236), rivière où se rejette le Moulinet, ruisseau prenant naissance dans le périmètre d'étude, en fait partie.

Suite à l'étude pédologique, aucune trace d'hydromorphie n'a été rencontrée et les résultats des mesures sont favorables à l'infiltration des eaux pluviales, la nature des sols rencontrée est généralement un limon sableux sous la terre végétale. La gestion des eaux pluviales du projet pourra s'effectuer par infiltration dans le sol, en gestion à la parcelle ou collective, ou encore par récupération pour assurer les besoins en eaux de l'équipement golfique, voire de certains équipements des habitations (arrosage par exemple).

Sur le périmètre d'études, sont recensés :
- Une source dont l'émergence est multiple et diffuse dans l'étang, elle donne naissance au ru du Moulinet qui alimente la Troësne en aval.
- Un forage d'eau réalisé en 2007, le niveau d'eau mesuré se situe à 1,85 mètre de profondeur.
- Un puits, réalisé en 1970, utilisé pour les besoins domestiques et la ferme. Le forage exploité se situe à environ 2 m de profondeur.

Le secteur se situe en amont hydraulique de la zone à dominante humide englobant le fond de vallée de la Troësne, suivant les données fournies par l'application Cartélie, reprenant les données du SDAGE Seine Normandie. Une partie de la zone à dominante humide englobe le ru du Moulinet sur l'emprise existante du domaine golfique de Rebetz. Les aménagements envisagés par le projet d'extension du domaine golfique vise à restaurer cette zone humide et son bon fonctionnement au niveau du ru du Moulinet.



Le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz et la zone à dominante humide identifiée.

L'alimentation en eau potable de la commune s'effectue depuis un forage situé à 2 km à l'ouest du domaine golfique. Aucun périmètre de protection autour d'un captage n'est mentionné sur le périmètre d'étude qui ne se trouve pas non plus dans un bassin d'alimentation d'un captage exploité pour la consommation humaine.

3/ Les risques naturels et technologiques :

Les risques naturels identifiés sont limités sur le secteur. Aucun risque technologique n'est répertorié. Il n'y a pas de cavités souterraines ou de mouvements de terrain répertoriés.

Le domaine golfique ne se situe pas dans une zone inondable. Il est néanmoins à signaler que le principal fond humide qui traverse du nord vers le sud, l'emprise du domaine golfique présente une sensibilité aux inondations par remontée de nappes (nappe sub-affleurante) suivant l'Atlas des risques majeurs de l'Oise. Cet aspect sera étudié de manière plus approfondie dans le cadre des études de définition du projet. A ce stade des investigations, les sondages pédologiques réalisés n'indiquent aucune proximité de nappe même dans les points les plus bas.

Par ailleurs, la frange nord-ouest du domaine golfique de Rebetz étendu présente un aléa fort à très fort de risque de coulées de boue, suivant l'Atlas des risques majeurs de l'Oise. La commune est concernée par plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle sur ce motif, mais qui concernent jusqu'à aujourd'hui, des secteurs situés plus à l'ouest, au niveau des lieux-dits « Le Chemin de Beauvais » et « Le Moulin d'Angean ». D'ailleurs, des travaux d'aménagements hydrauliques ont été réalisés pour mieux réguler les phénomènes de ruissellement arrivant du plateau de Thelle pour aller vers le fond de vallée de la Troësne.

Sur le site de Rebetz, cet aléa est nuancé au regard des aménagements paysagers qui pourraient être réalisés (talutage, zone en eau pouvant servir d'exécutoire, etc.) pour créer le parcours golfique.

4/ Les nuisances et la qualité de l'air :

Actuellement, le secteur d'études n'est pas source de nuisances du fait qu'il ne comporte pas d'activités en mesure d'engendrer une gêne ou des nuisances. Les terrains voisins sont soit déjà urbanisés à usage d'habitation et leurs annexes normales, soit utilisés par l'agriculture (champs cultivés).

L'ajustement de zonage proposé et le nouvel usage possible des sols engendré ne sont pas en mesure d'impliquer des nuisances significatives par rapport à l'usage des sols actuel.

Le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz n'est pas en mesure de porter atteinte à la qualité de l'air constatée localement. Par le déploiement d'une nouvelle strate végétale en mesure d'absorber des polluants atmosphériques, il pourrait contribuer à améliorer la qualité de l'air.

5/ Le patrimoine bâti et le paysage :

La totalité du territoire communal de Chaumont-en-Vexin se trouve dans le site inscrit du Vexin français. Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine est donc conduit à donner un avis sur les demandes d'autorisation de construire ou d'aménager.

L'église de Chaumont-en-Vexin est un monument historique classée, la grange et le colombier de la ferme du château de Bertichères sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Les périmètres de protection des abords de chacun de ces deux monuments historiques ne s'étendent pas sur l'emprise du site concerné par le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz.

Le site de Rebetz correspond à un ancien domaine seigneurial. Le projet d'extension envisagé aujourd'hui est conçu autour de cette notion de « Domaine ». Les aménagements proposés visent à valoriser l'esprit du Domaine en valorisant et en reconstituant des lignes fortes (mur d'enceinte, vergers, présence de l'eau, etc.) puisées dans la mémoire des lieux.

La sensibilité archéologique des lieux va être étudiée dans le cadre d'un diagnostic archéologique préventif, avec les services compétents sachant que les parties du site concernées par le projet d'extension du domaine golfique ne se trouvent pas dans des zones sensibles identifiées sur la cartographie figurant en page 53 du rapport de présentation du PLU approuvé le 6 juin 2006.

Les principales caractéristiques paysagères du secteur et la situation du domaine golfique de Rebetz, dans ce grand paysage, sont détaillés dans le schéma directeur de l'extension du golf (réalisé par l'Atelier Osty – Paysagiste en août 2013) ainsi que dans l'étude d'impact. Globalement le golf est inscrit dans un paysage ouvert sur des horizons lointains, néanmoins cadrés d'une part par la cuesta du Vexin au sud au pied de laquelle s'écoule la Troësne, d'autre part par des massifs boisés voisins (Bois des Anglais et des Sablonceaux au nord, entités boisés de Boissy-le-Bois à l'est).

Le domaine golfique de Rebetz aujourd'hui s'inscrit discrètement dans ce paysage de rebord de plateau, en jouant aussi des effets créés par les ondulations du terrain. Son emprise est clairement délimitée par chacune des deux routes départementales qui le bordent (RD923 au sud, RD115 à l'ouest). L'extension envisagée vise à préserver cette organisation paysagère et même à la conforter en redéploiement une strate végétale significative sur les marges du domaine, mélangeant bosquets, prés, vergers, dans l'esprit du site historique.

6/ L'activité agricole :

Une partie des terrains concernés par l'emprise du secteur sur lequel est proposé un ajustement de zonage est actuellement utilisé par l'agriculture, en tant que terres de cultures.

En effet, la partie située entre le domaine actuel et la RD923 est déjà propriété du domaine et mise à disposition de l'activité agricole depuis plusieurs années (sur environ 36 ha). Cette emprise figure en zone à urbaniser (secteur 1AUha) du PLU approuvé en juin 2006, sur 11 ha environ. Les 25 ha restant sont inscrits en zone naturelle à vocation de loisirs (secteur NL) au PLU actuellement applicable ; l'extension du parcours golfique est réglementairement possible sans révision simplifiée du PLU même si ce terrain est actuellement utilisé à des fins agricoles suivant le principe d'un bail précaire entre le propriétaire et l'exploitant agricole dont le siège se trouve à Chaumont-en-Vexin.

Il peut être constaté qu'il n'y a pas de réduction de surfaces inscrites en zone agricole du PLU. Toutefois, 36 ha de terres utilisées actuellement par l'agriculture (grandes cultures) sur la propriété du domaine golfique (inscrites en zone 1AUh ou NL du PLU) sont voués à devenir aménagés pour l'extension du parcours golfique et l'implantation de constructions d'habitations associées.

Il n'y a pas d'autres éléments à prendre en compte sur le site et ses abords immédiats.

III – INCIDENCES POSSIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie est principalement détaillée dans le document joint intitulé « Dossier de demande d'autorisation - Etude d'impact au titre du code de l'environnement », réalisé par le bureau d'études &cotone Ing&nierie en octobre 2013.

Ce chapitre vise à préciser les incidences prévisibles sur l'environnement, qu'elles soient positives ou négatives, de la mise en œuvre du projet d'extension du domaine golfique de Rebetz et de l'ajustement de zonage envisagé dans le cadre de la révision simplifiée n°1 du PLU.

Il convient ici de rappeler que le projet envisagé et l'ajustement de zonage induit au PLU n'est pas incompatible avec les autres documents, plans ou programmes qui définissent des orientations quant à la gestion de cet espace.

Les perspectives d'évolution de l'environnement (scénario « au fil de l'eau ») dans l'hypothèse où aucun aménagement ne serait effectué sur le périmètre d'étude, sont limitées. En effet, l'usage des sols ne serait pas appelé à connaître de mutation significative, à l'exception de l'emprise inscrite en zone 1AUha au PLU qui offre un potentiel de constructions significatif tandis que l'emprise inscrite en zone NL pourrait accueillir une extension du parcours golfique avec des équipements d'accompagnement autorisés par les dispositions réglementaires du PLU.

L'usage agricole sous forme de terres cultures pourrait perdurer dans les conditions actuelles avec les conséquences constatées sur l'équilibre environnemental du site. En termes écologiques, l'évolution des habitats est pour l'essentiel conditionnée par les activités humaines, en rappelant la faible présence d'espèces faunistiques ou floristiques. En termes paysagers, la réalisation des aménagements réglementairement admis par les dispositions du PLU (constructions à usage d'habitation en secteur 1AUha au sud-ouest, constructions et installations à usage agricole en zone agricole au nord, aménagements golfiques dans le secteur NL au sud) pourrait avoir une incidence plus marquée que le projet envisagé, dans le sens où ces aménagements possibles ne résulteraient pas d'une approche globale sur l'ensemble du site, mais d'une juxtaposition d'opérations sans cohérence d'ensemble.

Les incidences possibles du projet sont abordées en reprenant les 6 thématiques environnementales majeures qui ont prévalu à la présentation de l'état initial de l'environnement (voir point précédent).

1/ Les sensibilités écologiques :

Le projet envisagé, l'ajustement de zonage induit et les nouvelles possibilités d'occupations et d'utilisations des sols engendrées n'ont pas d'incidence directe sur les sensibilités écologiques observées à l'échelle communale.

En effet, l'emprise concernée est déjà en continuité du périmètre aggloméré de la commune et est clairement séparée des secteurs à fortes sensibilités écologiques par celui-ci et le fond de vallée de la Troësne.

Il n'est pas constaté sur cette emprise déjà en grande partie aménagée (parcours golfique et constructions du domaine historique de Rebetz) ou utilisée par la grande culture, d'espèces animales ou végétales spécifiques.

Les aménagements paysagers envisagés (bosquets d'essences variés, haies, vergers, prairies, espace en eau) pourraient être bénéfique en terme de biodiversité par la création de nouveaux habitats et la constitution d'un maillage écologique (trame verte et

bleue). En effet, plus de 60% des surfaces sont rendues à une destination 100% naturelle, sans aucun intrants (engrais, pesticides, insecticides…) contrairement à des terres à usage d'agriculture. Les surfaces à soins intensifs (greens) sont limitées à moins de 2% de la surface totale du projet. Véritable poumon vert, les surfaces engazonnées représentent à elles seules une production en oxygène correspondant à la consommation d'une ville de 11000 habitants.

Ainsi, le fort développement de la biodiversité, notamment dans les zones naturelles, véritables réserves naturelles, favorise le développement de la faune et de la flore (insectes, gibier, oiseaux, batraciens,…)

Il n'y a donc pas d'incidences notables au titre des sensibilités écologiques. En conséquence, il n'est pas nécessaire de prévoir des mesures pour réduire, supprimer ou compenser ces incidences.

2/ La gestion de l'eau :

Le secteur d'étude se trouve à l'écart des zones à dominante humide, à l'exception du fond de vallée du ru du Moulinet qui, dans le projet envisagé, sera préservé et valorisé en visant à améliorer son fonctionnement hydraulique.

Il est préconisé une gestion des eaux de ruissellement sur place (à la parcelle ou à l'échelle du secteur aménagé) limitant ainsi les rejets systématiques vers l'aval et les masses d'eau extérieures au projet, en particulier le fond de vallée de la Troësne.

Le projet envisagé implique une desserte en eau potable. Il convient de rappeler que la commune de Chaumont-en-Vexin dispose d'un point de captage et d'un réseau autonome qui présente une capacité suffisante pour satisfaire de nouveaux besoins comme cela est prévu par les orientations du projet communal traduites au PADD. Le projet envisagé ne pose pas de problème par rapport à la desserte en eau potable.

Le projet envisagé, notamment le développement de l'activité hôtelière et de séminaire, la création de nouveaux logements, implique des eaux usées à gérer. Les besoins sont évalués au maximum à 500 équivalents-habitants. La station d'épuration de la commune présente une capacité suffisante pour traiter ces eaux usées, en rappelant que cette station satisfait aux normes en vigueur.

Charge à l'aménageur de prévoir les aménagements nécessaires sur l'emprise de son périmètre et éventuellement en dehors, pour satisfaire aux exigences réglementaires en matière d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux usées induites par son projet.

3/ La prise en compte des risques :

Le secteur n'est concerné par aucun risque technologique. Le projet envisagé, l'ajustement de zonage induit et les nouvelles possibilités d'occupations et d'utilisations des sols engendrées n'ont pas vocation à créer des risques supplémentaires sur l'environnement. La gestion de l'aléa fort à très fort de risque de coulées de boue identifié dans l'Atlas des risques naturels majeurs de l'Oise peut facilement être envisagée en lien avec les travaux d'aménagements (talutage, fossé, bassin, etc.) du parcours golfique.

En conséquence, il n'est pas nécessaire de prévoir des mesures pour réduire, supprimer ou compenser ces incidences.

4/ La gestion des nuisances et la qualité de l'air :

Les nuisances engendrées par le projet envisagé, l'ajustement de zonage induit et les nouvelles possibilités d'occupations et d'utilisations des sols engendrées, sont celles habituellement observées dans tous projets de constructions à usage d'habitat, d'équipements et d'activités de proximité, comme cela a été le cas sur d'autres opérations déjà réalisées dans la commune.

Il n'y a donc pas d'incidences notables au titre des nuisances, ni au titre de la qualité de l'air. En conséquence, il n'est pas nécessaire de prévoir des mesures pour réduire, supprimer ou compenser ces incidences.

5/ Le patrimoine bâti et le paysage :

Les formes architecturales qui pourraient résulter de ce projet sont susceptibles d'être en décalage avec le patrimoine bâti qui caractérise les trames urbaines du site inscrit du Vexin français.

Il est utile de signaler que le porteur du projet est particulièrement soucieux de cette question en cherchant à trouver le bon compromis entre une architecture répondant aux nouvelles normes énergétiques et présentant une certaine originalité par rapport aux attentes des acquéreurs potentiels, tout en respectant les dominantes architecturales locales en particulier sur les parties où le bâti sera visible depuis l'espace public.

Les choix d'implantation des emprises constructibles prennent en compte ce souci de bonne insertion des habitations en jouant sur les ondulations du terrain.

Le risque de voir se développer un parcours golfique souffrant d'une insertion paysagère mal gérée existe dans ce paysage de rebord de plateau agricole et en entrée de ville de Chaumont-en-Vexin.

Là encore, le porteur du projet a intégré cette problématique le plus en amont possible de sa réflexion, notamment en confiant à une paysagiste la définition du schéma directeur d'aménagement de l'extension du domaine golfique et en ajustant le projet initial après les discussions eues avec l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la DREAL. Le travail réalisé propose plusieurs solutions pour réussir l'insertion paysagère du projet envisagé.

Le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz présente une forme d'étalement urbain à gérer. En effet, il permet la réalisation d'environ 140 nouveaux logements sur une emprise globale de 108 ha, mais occupée sur plus de 75% par le parcours golfique et ses équipements ou installations d'accompagnement.

Il convient de rappeler ici que le concept même de résidence golfique repose sur le fait que les habitations qui s'y trouvent, soient disséminées autour du parcours golfique puisque l'accès direct à l'activité golfique depuis les logements est privilégié par ce concept. En outre, les parties attenantes à ces logements (notamment pour les habitations individuelles) habituellement traitées sous forme de jardins dans le cadre d'une opération d'habitat classique, correspondent ici à des entités naturelles qui font partie intégrante de l'espace paysager du domaine golfique. Les formes d'habitat créées ne seront pas nécessairement closes, afin de maintenir ce concept d'habitat dissimulé dans un vaste ensemble paysager articulé autour d'un parcours golfique.

6/ L'activité agricole :

Le projet d'extension du domaine golfique a une incidence limitée sur la consommation d'espaces actuellement utilisés par l'activité agricole, sous forme de terres cultivées. Pour les

terrains concernés, situés en frange sud, actuellement mis à disposition d'une exploitation agricole, il convient de rappeler que les dispositions du PLU déjà en vigueur (secteur 1AUha ou zone NL) rendent possible les aménagements envisagés (constructions dans le secteur 1AUha, extension du parcours golfique et équipements d'accompagnement dans la zone NL) en dehors de cette procédure de révision simplifiée.

L'ajustement de zonage proposé n'engendre donc pas une réduction de la superficie totale de la zone agricole délimitée au plan actuellement en vigueur (après modification n°2 du PLU).

Il peut donc être considéré que la transformation en zone urbanisable ou naturelle à des fins golfiques d'emprises actuellement exploitées à des fins agricoles est d'une trentaine d'hectares (figurant en zone 1AUh ou NL du PLU avant révision simplifiée n°1) environ tout en rappelant que cet usage agricole actuel est donné à titre précaire. Il y a un risque de mitage des espaces naturels et agricoles dans la mesure où le projet envisagé ne s'accompagnerait pas d'une réflexion d'ensemble permettant de bien gérer l'interface entre le domaine golfique étendue et les espaces voisins restant à usage agricole ou boisés.

Cette réduction d'emprises actuellement exploitées à des fins agricoles reste donc limitée et va dans le sens d'un développement économique et touristique du territoire lié à un projet d'intérêt général, création d'emplois directs et indirects.

Il est utile de rappeler que contrairement, à d'autres projets (centres commerciaux, habitations…) qui peuvent se déployer à l'intérieur d'un tissu déjà urbanisé, l'extension d'un golf ne peut par définition se faire qu'autour de celui-ci.

CHAPITRE 2 :

LES MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions développées ci-après seront précisées et complétés, voire amendées, dans le cadre de l'élaboration du dossier de demande d'autorisation qui fera lui-même l'objet d'évaluation environnementale et de mesures visant à réduire, supprimer ou compenser les incidences sur l'environnement. Ce dossier sera présenté par le porteur du projet à l'issue de la présente révision simplifiée et instruit par les autorités compétentes. L'étude d'impact déjà jointe à cette notice apporte des précisions sur les mesures ainsi envisagées.

1/ Par rapport aux sensibilités écologiques :

Le projet envisagé et l'ajustement du dossier PLU engendré n'ont pas d'incidences notables au titre des sensibilités écologiques. *En conséquence, il n'est pas prévu de mesures spécifiques pour réduire, supprimer ou compenser ces incidences.*

L'aménagement envisagé aura une incidence bénéfique sur la faune et la flore en permettant son déploiement à partir des différents aménagements paysagers entrepris sur les emprises actuellement occupées par des terres de cultures.

2/ Par rapport à la gestion de l'eau :

Il est prévu d'assurer l'alimentation en eau potable depuis le réseau public qui présente une capacité de forage suffisante pour répondre aux besoins des équipements golfiques, hôteliers et aux besoins des nouvelles habitations envisagées.

Les eaux usées seront renvoyées vers le réseau public à partir de canalisations adaptées. La station d'épuration a une capacité de 5 000 équivalents-habitants pour un niveau de raccordement actuellement estimé à 3 500 équivalents-habitants. Les besoins supplémentaires induits par le projet (accueil hôtelier, habitations) peuvent être estimés au maximum à 500 équivalents-habitants, ce qui reste compatible avec la capacité de la station d'épuration.

Les eaux pluviales seront gérées en infiltration par un réseau de noues végétalisées et de bassins qui participeront pleinement à l'aménagement paysager du site.

L'application des dispositions réglementaires, notamment déjà fixées par le PLU et la loi sur l'Eau (le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz doit satisfaire au dossier Loi sur l'eau), garantiront une gestion adaptée de l'eau tant en quantité qu'en qualité.

Les incidences du projet sur l'environnement en ce qui concerne la gestion de l'eau sont limitées et totalement gérées par les principes d'aménagement envisagés et la capacité du réseau communal (pour l'eau potable et pour l'assainissement) à satisfaire aux nouveaux besoins engendrés.

3/ Par rapport à la prise en compte des risques :

Le projet envisagé et l'ajustement du dossier PLU engendré n'ont pas d'incidences notables au titre des risques naturels ou technologiques. *En conséquence, il n'est pas prévu de mesures spécifiques pour réduire, supprimer ou compenser ces incidences.*

A noter que la problématique des eaux de ruissellement constaté sur le rebord du plateau de Thelle au niveau de la commune de Chaumont-en-Vexin, sera prise en compte par les aménagements hydrauliques envisagés sur le site (talutage, fossé, noues, bassins), cela dès l'amont de l'emprise du domaine golfique et vers l'aval.

4/ Par rapport aux nuisances et à la qualité de l'air :

Le projet envisagé et l'ajustement du dossier PLU engendré n'ont pas d'incidences notables au titre des nuisances et de la qualité de l'air. *En conséquence, il n'est pas prévu de mesures spécifiques pour réduire, supprimer ou compenser ces incidences.*

5/ Par rapport au patrimoine bâti et au paysage :

Afin de garantir la réalisation d'un projet architectural de qualité, respectueux de l'architecture locale et du patrimoine bâti de qualité dans le secteur, le porteur du projet d'extension du domaine golfique de Rebetz s'est attaché les services de plusieurs architectes de renom (dont au moins un architecte du patrimoine) chargés de proposer une typologie des constructions nouvelles vouées à l'habitat en associant à la réflexion les services en charge de la délivrance des autorisations de construire sur la commune.

La mise en place d'une telle typologie qui repose sur différentes manières d'habiter le golf (voir les orientations avancées dans le schéma directeur pour l'extension du domaine golfique de Rebetz) permet ainsi de limiter le nombre de constructeurs possibles et de donner une cohérence globale à la trame bâtie qui viendra ponctuer le domaine golfique. Les acquéreurs de ces maisons ou logements auront donc un cahier des charges très précis à respecter pour l'entretien de leur bien qui, dans le temps, devra conserver son aspect originel afin de préserver la conception et l'ambiance du lieu (l'habitat est nécessairement lié à la présence du golf).

Une attention toute particulière est ainsi portée, dès à présent en accord avec les services de l'Etat (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine et Direction Régionale à l'Environnement, l'Aménagement et au Logement) en charge d'une bonne prise en compte du paysage et de l'environnement, à la localisation proposée des poches constructibles et à la typologie du bâti qui y est associée, en articulant les gabarits et l'aspect architectural des constructions aux ondulations du terrain, à la valorisation de l'exposition la plus favorable pour répondre aux exigences de performance énergétique et aux aménagements paysagers à réaliser. Ainsi, les formes de construction présentant une architecture proche de celle observée dans la commune sont localisées dans la continuité des habitations du hameau du Petit Rebetz ou de la résidence du Clos de la Vigne ; elles seront sans doute les plus visibles dans la lecture globale du domaine depuis les emprises publiques qui l'entourent, mais pourront s'intégrer sans difficulté par rapport à l'architecture observée sur les quartiers voisins. La typologie des maisons implantées en partie centrale du domaine, qui est la plus représentée (plus de 75% du total) correspondra à un habitat traditionnel réinterprété à partir de volumes simples ou compacts en privilégiant de grandes ouvertures pour valoriser l'exposition solaire et la vue sur le golf depuis l'intérieur du logement, ou encore des matériaux simples et qualitatifs. Les maisons dans les bois (seulement environ 6% de l'ensemble des constructions projetées à usage d'habitat) qui pourraient présenter les formes architecturales les plus originales sont situées à des endroits du domaine restant non visibles depuis l'extérieur, en particulier en s'appuyant sur le relief et sur la strate arborée qui sera renforcée autour de ces constructions.

Au sujet de l'insertion paysagère de l'ensemble du projet, les aménagements proposés prévoient un redéploiement important de la strate végétale sur les espaces actuellement totalement ouverts de champs cultivés. Cette trame végétale sera diverse (bosquets, haies, vergers, potagers, prés, marais, etc.) en s'inspirant clairement de ce qui existait lorsque le site était un domaine seigneurial et en utilisant des essences locales, ou encore en tenant compte de la zone à dominante humide accompagnant les abords du ru du Moulinet. Ainsi, l'esprit du lieu est respecté et même retrouvé avec le projet envisagé.

Une attention toute particulière est portée au traitement des franges du domaine golfique étendu. Au contact de la trame urbaine constituée de Chaumont-en-Vexin (le long de la RD115), le pourtour du domaine présentera une dominante minérale (mur d'enceinte conservé,

constructions du hameau respectant l'architecture locale) tandis qu'en frange nord et en frange est, le caractère boisé sera conservé, en continuité des boisements existants sur les terrains voisins, si bien que les aménagements réalisés sur le domaine seront très peu perceptibles.

En frange sud, le long de la RD923, une réflexion spécifique est menée pour mettre en scène l'entrée de ville de Chaumont-en-Vexin (voir schéma directeur pour l'extension du domaine golfique de Rebetz, page 61). Aussi, la partie la plus à l'est restera à dominante boisée en continuité des bosquets existants, les parties constructibles occuperont les points bas et ne seront donc peu ou pas perceptibles depuis la route départementale. C'est principalement au niveau de l'arrivée actuelle sur la trame déjà urbanisée de Chaumont-en-Vexin qu'il sera possible d'apercevoir le domaine golfique au niveau de son entrée réaménagée depuis la RD923 qui mettra en valeur la vue sur le château du Petit Rebetz, suivant les dispositions du PLU actuel qui sont confirmées.

Les mesures prévues pour limiter le sentiment d'étalement urbain et de mitage des espaces naturels et agricoles reposent sur la disposition des poches d'habitat envisagées. Elles sont limitées à 4 poches dont 2 sont attachées à du bâti existant (poches au niveau du hameau du Petit Rebetz et la poche en entrée sud située dans le secteur 1AUha du PLU actuellement en vigueur).

Il reste donc véritablement 2 nouvelles poches créées où, sur l'une d'elles, le nombre de logements restera limité (moins d'une dizaine de logements pour la poche dans le bois). La poche principale, située dans l'espace central du domaine golfique, présente un caractère plutôt regroupé tout adoptant un implantation autour d'un voie d'accès organisée de manière à créer un boucle fermée depuis l'entrée principale. Est retenu un axe fort de composition pour implanter les habitations en optant pour une organisation « en grappes » afin de mieux tenir compte du caractère accidenté du terrain (la majorité des constructions envisagées se situent en partie basse). Entre chaque grappe, le déploiement d'une trame boisée et de quelques masses d'eau concourra largement à l'insertion paysagère du bâti tandis que l'espace périphérique accueillera le tracé du parcours de golf. Aucune construction ne viendra occuper les abords de la RD923 d'où la perception du domaine sera signalée par la prédominance du caractère naturel de l'espace.

Les incidences notables du projet sur l'environnement en ce qui concerne le patrimoine bâti et le paysage, même si elles existent en particulier pendant les premières années d'aménagement du site, sont largement atténuées par les principes d'accompagnement paysager réalisés, par le fait de privilégier l'implantation du bâti nouveau dans les parties basses, par l'absence de constructions venant former un front urbain visible depuis la RD923 soulignant l'entrée de ville de Chaumont-en-Vexin, par la recherche d'une typologie de bâti et une architecture proche de ce qui existe sur les quartiers voisins pour la partie présentant le caractère le plus urbain du domaine située au niveau du hameau du Petit Rebetz (déjà dans la trame urbaine de la commune) ou encore par la mise en valeur de l'entrée de ville de Chaumont par la RD923 grâce à l'aménagement de la nouvelle entrée principale du domaine golfique.

6/ Par rapport à l'activité agricole :

La délimitation de l'emprise du domaine golfique étendue est effectuée en tenant compte des conséquences sur le bon fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en rappelant que l'exploitant des terres concernées par l'extension de la propriété du domaine golfique bénéficie actuellement d'une mise à disposition de ces terrains appartenant déjà à l'établissement golfique de Rebetz. Ainsi, la réduction d'une trentaine d'hectares de terres actuellement cultivées (au sud du golf actuel) déjà inscrits en zone naturelle (secteur NL) ou en zone à urbaniser (secteur 1AUha) ne fragilise pas le bon fonctionnement de cette exploitation.

Les terres utilisées restent essentiellement à usage d'espaces verts, avec un impact environnemental globalement favorable (diversité faune et flore et réduction intrants et phytosanitaires au regard d'une agriculture intensive)

Par ailleurs, le projet envisagé à une incidence positive sur l'économie locale, notamment en termes d'emplois. La création d'emplois, non délocalisables, par hectares consommés est particulièrement élevée (2 emplois par ha et jusqu'à 4,5 emplois/ha en prenant en compte ceux liés à la réalisation du projet).

Face au risque de mitage des espaces agricoles ou naturels, les limites claires données au domaine golfique étendu garantissent la poursuite du bon fonctionnement des emprises agricoles situées autour du site, en évitant toute forme de morcellement parcellaire et en maintenant des accès adaptés au matériel d'exploitation. L'idée de réaliser un chemin tout autour du domaine golfique concourra à bien gérer les espaces de contact entre les terres cultivées et l'emprise du domaine golfique.

Il peut aussi être signalé ici que la commune de Chaumont-en-Vexin va prochainement lancer la révision générale de son PLU, en particulier pour le rendre compatible avec les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle). Lors de cette révision, un nouveau découpage en zones sera étudié, ce qui sera l'occasion d'envisager une réduction des zones à urbaniser délimitées ailleurs sur le territoire communal pour venir compenser la quinzaine d'hectares de secteur 1AUha nouvellement délimités dans le cadre de cette révision simplifiée n°1 du PLU. Cela s'inscrira donc bien dans un souci de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines.

En conséquence, le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz à une incidence limitée sur l'activité agricole, celle-ci est d'ailleurs acceptée par l'exploitant concerné et trouve une justification quant aux effets positifs du projet sur l'économie locale. En outre, les principes d'aménagement envisagés veillent à garantir le bon fonctionnement de l'activité agricole continuant à s'exercer sur les terrains voisins du domaine golfique étendu. Enfin, une compensation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels engendrée par ce projet, pourra être trouvée dans le cadre la révision générale du PLU de Chaumont-en-Vexin qui sera menée d'ici 2017. Il peut être rappelé que sur la totalité de l'emprise nouvellement vouée au domaine golfique étendu, près de 85% restera à vocation naturelle (et principalement inscrite en zone NL au découpage en zones du PLU après révision simplifiée).

CHAPITRE 3 :

LES RECTIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER P.L.U.

I - REMANIEMENTS APPORTES AU DOSSIER P.L.U.

L'extension du domaine golfique de Rebetz ainsi envisagée nécessite d'apporter des remaniements au dossier P.L.U. approuvé le 6 juin 2006, ayant l'objet d'une première modification approuvée le 15 décembre 2010 et d'une seconde modification approuvée le 17 juin 2013.

Ces remaniements portent sur le plan de découpage en zone au 1/2000è (pièce 3c) et le plan de découpage en zones au 1/6000ème (pièce 3b), sur le règlement de la zone 1AU (pièce 3a), sur le PADD (pièce 2) et sur le rapport de présentation (pièce 1).

1) Ajustements apportés au plan de découpage en zones au 1/2000è (pièce 3c) et au plan de découpage en zones au 1/6000è (pièce 3b) :

Le découpage en zones est modifié dans l'emprise du secteur NL englobant le domaine golfique de Rebetz (voir extraits de plan ci-après).

En effet, il est délimité de nouvelles emprises du secteur 1AUha sur les parties du domaine golfique de Rebetz étendu où pourront être réalisées les constructions à usage de logements. Ces nouveaux secteurs 1AUha correspondent ainsi à des îlots constructibles de superficie limitée, pour un total restant d'environ quinzaine d'hectares.

De manière à traduire réglementairement au plus juste, le projet d'aménagement envisagé prévoyant des emprises constructibles disséminées au sein de l'emprise du domaine golfique étendu, il est proposé une sous-sectorisation du secteur 1AUha. Pour chaque sous-secteur créé (de 1AUha1 à 1AUha4) est fixé un nombre maximal de constructions ou de logements qu'il est possible de réaliser, ce qui permet de contenir le nombre total de constructions à ce que le projet présenté prévoit.

2) Complément apporté au règlement de la zone 1AU :

• L'article 2 (occupation et utilisation des sols soumises à des conditions particulières) du règlement de la zone 1AUh est complété en ce qui concerne le secteur 1AUha. En effet, il est ajouté que ce secteur fait l'objet de 4 sous-secteurs, pour chacun desquels le nombre de logements qu'il est possible de réaliser est limité en quantité de manière à respecter la logique de développement d'une forme d'habitat attachée à l'existence d'un domaine golfique. La nouvelle rédaction proposée (en page 53 du règlement) est donc la suivante :

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et les utilisations du sol précisées ci-après :

- Les installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie ou d'explosion.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- L'aménagement, la réparation et l'extension limitée des bâtiments et installations liées et nécessaires aux activités agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. dans la limite de l0% de la SHON initiale.

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 3b - Echelle 1/6000è
PLU avant révision simplifiée n°1

1AUha

8 093,98 m²

N

NL

A

LA CHENET

CLOS DE LA VIGNE

LE GRAND REBETZ

LE PETIT REBETZ

LE CHEMIN DE BACHIVILLERS

LE LONG PRE

SOUS LE PRE VILLE

LE GRAND CHAU

BOIS DES SABLONCEAUX

DE LOCONVILLE

Chemin rural dit du Moulin

Chemin départemental No 115 de Noailles a Chaumont en Vexin

Chemin départemental No 923

Chemin rural No 10 dit

Chemin départemental No 115

Chemin de Noailles

Chemin de Boissy-le-Bois

Chemin de Calhouet

Chemin de Rebetz

Chemin de Loconville

Chemin de Beaumont-sur-Oise

Chemin de Coq Vieille Chaudière

Voie communale No 7 dite du Petit Rebetz

Voie communale dite de l'Aurore

Chaumont-en-Vexin

Boissy-le-Bois

Noailles

Beaumont-sur-Oise

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 3b - Echelle 1/6000è
PLU après révision simplifiée n°1

1AUha1

1AUha2

1AUha3

NL

N

A

LE GRAND REBETZ

LE PETIT REBETZ

CLOS DE LA VIGNE

LA CHENET

LE LONG PRE

LE CLOS DE LA VIGNE

LE CHEMIN DE BACHIVILLERS

BOIS DES SABLONCEAUX

LOCONVILLE

Chemin rural dit du Moulin à Baudet

Chemin départemental de Noailles à Chaumont Vexin

Chemin rural No10 dit

Chemin départemental No 115

Chemin rural No 923 de Gisore

Chemin de Boissy-le-Bois

Chemin de Beaumont-sur-Oise à Chaumont-en-Vexin

Chemin de Loconville

Chemin de Noailles

Boissy-le-Bois

VOIR PLAN F

LE PONT FOUR A CHA

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 3c - Echelle 1/2000è
PLU avant révision simplifiée n°1

UA

UB

UB

UC

UC

UL

1AUhb

1AUha

ER6

ER5

Cône de vue à maintenir

FAUBOURG
LIMOT-SUD

Chemin départemental n° 115 de Noailles à Chaumont-en-Vexin

Chemin départemental n° 923

Chemin du Moulinet

Chemin rural

Rue du Général de Gaulle

Rue des Huit Arpents

Rue Bertin

Rue Blondeau

Rue du Juhel

Rue Bostand

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 3c - Echelle 1/2000è
PLU après révision simplifiée n°1

UA

UB

UB

UC

1

1AUhb

ER6

ER5

1AUha1

UC

UL

Cône de vue à maintenir

Chemin Départemental n°923

Chemin Départemental n°115 de Noailles à Chaumont-en-Vexin

Chemin rural du Moulinet

Chemin rural du Moulinet

Rue du Général de Gaulle

Rue des Quatre Arpents

Rue des Iles

Rue Rostand

Rue Blondeau

Rue Juliet

Rue Casel

Rue FAUBOURG HAUT-SUD

Rue Moulinet

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 3c - Echelle 1/2000è
PLU avant révision simplifiée n°1

Uh

A

NL

LES LONGUES RAIES

Déviatio

dÈpartemental No 115 de Noailles a Chaumont en Vexin

Voie communale

Voie communale

Chemin

dite du Petit

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 3c - Echelle 1/2000è
PLU après révision simplifiée n°1

Uh

A

LES LONGUES RAIES

1AUha4

NL

dÈpartemental No 115 de Noailles a Chaumont en Vexin

Voie communale

Voie communale

Chemin

dite

du

Petit

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers à condition d'être convenablement insérés au site.

- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement.

En outre, dans le secteur 1AUha, pour chacun des sous-secteurs suivants délimités aux plans de découpage en zones :

- Dans le sous-secteur 1AUha1, une vingtaine de constructions à usage d'habitation.
- Dans le sous-secteur 1AUha2, les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une centaine de logements.
- Dans le sous-secteur 1AUha3, les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une dizaine logements.
- Dans le sous-secteur 1AUha4, les constructions à usage d'habitation dans la limite de 10 logements.

La suite des dispositions de l'article 2 du règlement de la zone 1AUh ne fait pas l'objet de modification et est donc conservée de la sorte.

• Le règlement de la zone 1AUh est également complété à son article 3 (accès et voirie, p.54) du fait que les accès direct sur la RD923 et la RD115 sont limités, dans un souci de sécurité routière au regard de la localisation en entrée d'agglomération du projet envisagé.

Il est donc proposé de compléter l'article 3 du règlement de la zone 1AUh, de l'alinéa suivant :

Dans le secteur 1AUha, il n'est autorisé qu'un nouvel accès aménagé sur la RD923 et aucun nouvel accès aménagé sur la RD115 pour desservir les constructions et installations qui seraient réalisées sur l'ensemble du domaine golfique de Rebetz.

• Le règlement de la zone 1AUh est également complété à son article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques, p.55) en ajoutant que, dans le secteur 1AUha, les constructions principales seront implantées à au moins 10 mètres de l'emprise de la RD115, dans un souci de prise en compte de l'insertion urbaine et paysagère du bâti située en entrée d'agglomération (partie nord-ouest du projet d'extension du domaine golfique de Rebetz).

Il est donc proposé de compléter l'article 6 du règlement de la zone 1AUh, de l'alinéa suivant :

Dans le secteur 1AUha, les constructions principales seront implantées à au moins 10 mètres de l'emprise de la RD115.

• Le règlement de la zone 1AUh est également complété à son article 9 (emprise au sol, p.55) afin de mieux tenir compte des formes urbaines envisagées dans le projet proposé en distinguant celles venant en continuité d'un bâti existant sur des espaces voisins (Clos de la Vigne, Petit Rebetz) de celles situées sur le parcours golfique.

Il est donc proposé de rédiger l'article 9 du règlement de la zone 1AUh, de la façon suivante :

Dans le secteur 1AUha :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface totale du terrain dans les sous-secteurs 1AUha2 et 1AUha3.
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut être portée à 30% de la surface totale du terrain dans les sous-secteurs 1AUha1 et 1AUha4.

Dans le secteur 1AUhc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone (dont le secteur 1AUhb) :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale du terrain.

• Le règlement de la zone 1AUh est également complété à son article 10 (hauteur des constructions, p.55) en ajoutant que, dans le sous-secteur 1AUha1, les constructions principales auront une hauteur maximale limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles, dans un souci de rester le velum des constructions voisines de la résidence du Clos des Vignes.

Il est donc proposé de compléter le premier alinéa de l'article 10 du règlement de la zone 1AUh, de la manière suivante :

Dans le sous-secteur 1AUha1, la hauteur maximale des constructions principales est limitée à 9 mètres au faîtage (dans la limite d'un rez-de-chaussée plus combles).

• A l'issue de l'enquête publique, le règlement de la zone 1AUh est complétée à son article 11 (aspect des constructions, p.55 à 57) en apportant des précisions sur les dispositions applicables dans le secteur 1AUha. Il s'agit de :

Dans le secteur 1AUha, la largeur des constructions sera de 2/3 maximum de la longueur. Les garages en sous-sol sont interdits.
Rubrique « les façades » : Dans le secteur 1AUha, les constructions à usage d'habitation devront retrouver dans leurs matériaux de constructions des similitudes avec les bâtiments anciens de la commune.
Rubrique « les ouvertures » : Dans le secteur 1AUha, la couleur bleue n'est pas autorisée. Les portes d'entrée avec imposte en demi-lune sont interdites.
Rubrique « les garages, annexes et vérandas » : Dans le secteur 1AUha, les vérandas ne seront en aucun cas en façade principale ou côté espace public.
Rubrique « les clôtures » : Dans le secteur 1AUha, les clôtures seront végétales doublées, le cas échéant, par un grillage plastifié situé à l'intérieur du terrain et non visible de l'extérieur.

Le reste du règlement n'appelle pas de rectification et continue donc de s'appliquer normalement sur ce secteur.

3) Rectifications au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Le document PADD du dossier PLU (pièce n°2) est modifié en ce qui concerne le schéma d'aménagement (pièce 2b). En effet, sur le domaine du golf de Rebetz, il convient de changer les trames « espace agricole (vocation principale) » et « espace agricole sur milieux naturels et paysages sensibles » par les trames « site de loisirs » et une nouvelle trame « extension site de loisirs avec poche d'habitat » (voir extrait ci-après du schéma avant révision simplifiée n°1 et après révision simplifiée n°1).

Le reste du PADD n'appelle pas de rectification.

4) Rectifications apportées au rapport de présentation :

Le rapport de présentation est rectifié en page 106 et en page 109 afin de modifier la répartition des superficies des zones de P.L.U. délimitées.

La zone 1AUh (secteur 1AUha) gagne 15,15 ha aux dépens de la zone NL correspondant à la partie de l'emprise du domaine golfique de Rebetz sur laquelle peut être envisagée l'implantation de constructions à usage d'habitation en rappelant qu'une grande partie de cette emprise sera aménagée sous forme de jardins attenants aux résidences créées, jardins dont le traitement paysager permettra de les confondre avec l'aménagement paysager du golf.

La superficie totale de la zone 1AUh (après révision simplifiée n°1) est de 52,65 ha au lieu de 37,4 ha au moment de l'approbation du P.L.U. en juin 2006 et des modifications n°1 et n°2 (voir annexe ci-après).

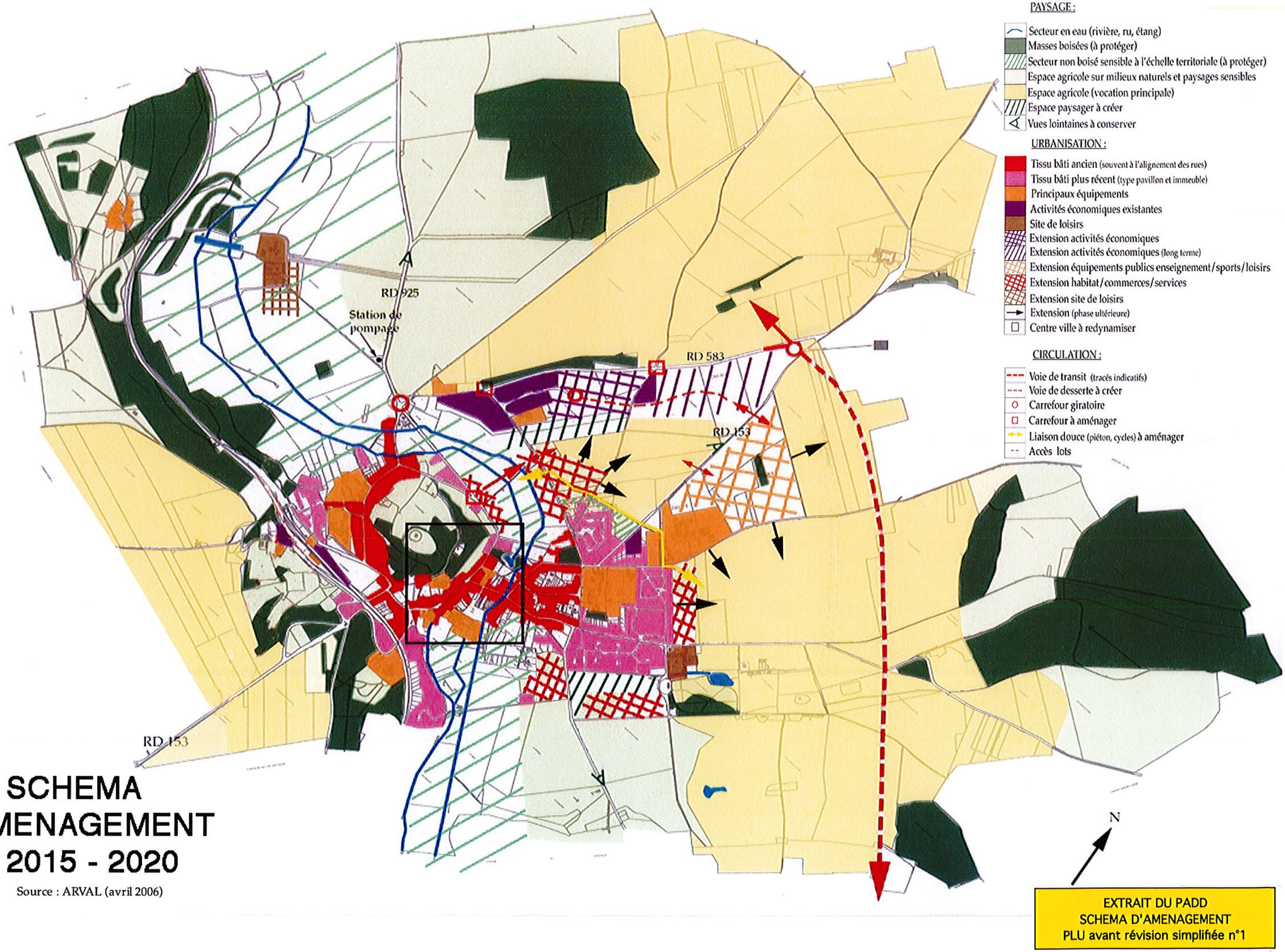
La superficie totale de la zone N (après révision simplifiée n°1) est de 875,15 ha au lieu de 890,4 ha au moment de l'approbation du P.L.U. en juin 2006 et des modifications n°1 et n°2. Effectivement, elle perd 15,25 ha aux dépens de la zone 1AUh (secteur 1AUha). La superficie du secteur NL passe de 59,8 ha (avant révision simplifiée n°1) à 44,55 ha.

La superficie totale de la zone A reste inchangée après révision simplifiée n°1 La surface totale des zones agricoles et naturelles est de 1 503,35 ha après révision simplifiée n°1 (1518,6 ha avant révision simplifiée n°1). La consommation globale d'espaces naturels et agricoles par le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz est estimée à 15,25 ha au bénéfice de la zone 1AUh (secteur 1AUha) en rappelant qu'une grande partie de cette emprise sera aménagée en trame paysagère et conservera donc une dominante naturelle.

Cet ajustement de zonage qui concerne une faible emprise de la zone naturelle (1,7%) et une très faible emprise de la zone agricole et naturelle (1%) n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement.

Il est utile de signaler ici que la prochaine révision générale du P.L.U. de Chaumont-en-Vexin, en particulier pour le rendre compatible avec les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme résultant du Grenelle de l'Environnement, permettra d'étudier une réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels, offrant alors une compensation possible aux aménagements ainsi autorisés dans le cadre du projet d'extension du domaine golfique de Rebetz.

Les autres pièces du dossier P.L.U. actuellement en vigueur restent inchangées.



SCHEMA D'AMENAGEMENT 2015 - 2020

Source : ARVAL (avril 2006)

PAYSAGE :

- Secteur en eau (rivière, ru, étang)
- Masses boisées (à protéger)
- Secteur non boisé sensible à l'échelle territoriale (à protéger)
- Espace agricole sur milieux naturels et paysages sensibles
- Espace agricole (vocation principale)
- Espace paysager à créer
- Vues lointaines à conserver

URBANISATION :

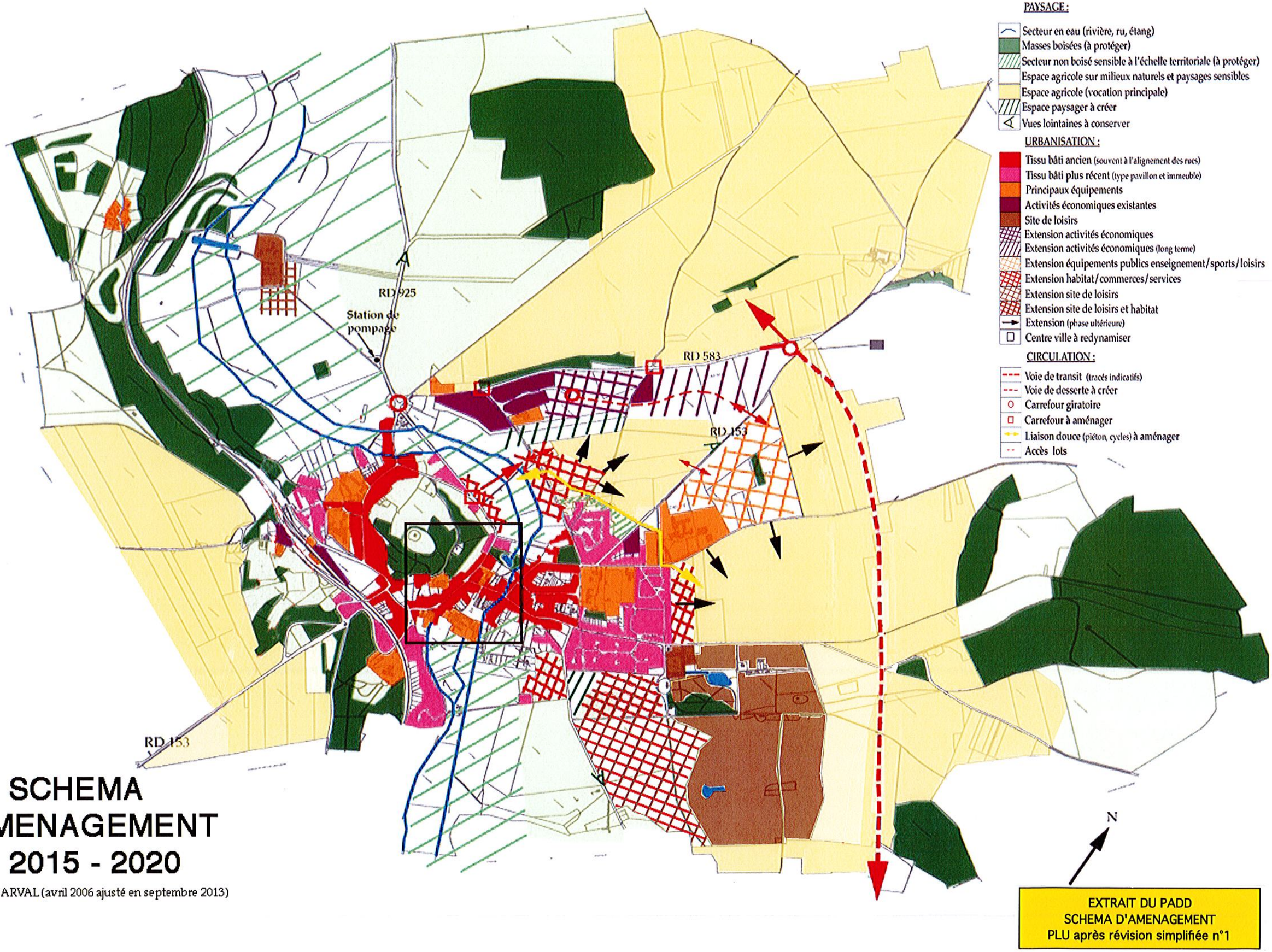
- Tissu bâti ancien (souvent à l'alignement des rues)
- Tissu bâti plus récent (type pavillon et immeuble)
- Principaux équipements
- Activités économiques existantes
- Site de loisirs
- Extension activités économiques
- Extension activités économiques (long terme)
- Extension équipements publics enseignement/sports/loisirs
- Extension habitat/commerces/services
- Extension site de loisirs
- Extension (phase ultérieure)
- Centre ville à redynamiser

CIRCULATION :

- Voie de transit (tracés indicatifs)
- Voie de desserte à créer
- Carrefour giratoire
- Carrefour à aménager
- Liaison douce (piéton, cycles) à aménager
- Accès lots

N

EXTRAIT DU PADD
SCHEMA D'AMENAGEMENT
PLU avant révision simplifiée n°1



PAYSAGE :

- Secteur en eau (rivière, ru, étang)
- Masses boisées (à protéger)
- Secteur non boisé sensible à l'échelle territoriale (à protéger)
- Espace agricole sur milieux naturels et paysages sensibles
- Espace agricole (vocation principale)
- Espace paysager à créer
- Vues lointaines à conserver

URBANISATION :

- Tissu bâti ancien (souvent à l'alignement des rues)
- Tissu bâti plus récent (type pavillon et immeuble)
- Principaux équipements
- Activités économiques existantes
- Site de loisirs
- Extension activités économiques
- Extension activités économiques (long terme)
- Extension équipements publics enseignement/sports/loisirs
- Extension habitat/commerces/services
- Extension site de loisirs
- Extension site de loisirs et habitat
- Extension (phase ultérieure)
- Centre ville à redynamiser

CIRCULATION :

- Voie de transit (tracés indicatifs)
- Voie de desserte à créer
- Carrefour giratoire
- Carrefour à aménager
- Liaison douce (piéton, cycles) à aménager
- Accès lots

SCHEMA D'AMENAGEMENT 2015 - 2020

Source : ARVAL (avril 2006 ajusté en septembre 2013)

N

EXTRAIT DU PADD
SCHEMA D'AMENAGEMENT
PLU après révision simplifiée n°1

CHAPITRE 4 :

METHODE UTILISEE POUR EVALUER LES INCIDENCES DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1, DISPOSITIF DE SUIVI, RESUME NON TECHNIQUE

I – METHODE UTILISEE POUR EVALUER LES INCIDENCES DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation environnementale a consisté :

- A réaliser un état initial de l'environnement sur la base d'études antérieures, notamment celle du dossier PLU approuvé en juin 2006 (partie 2 Etat initial de l'environnement du chapitre 1 du rapport de présentation) en faisant un renvoi à ce document, ou encore celle du Diagnostic environnemental préalable en date de septembre 2013 et de l'étude d'impact au titre du code de l'environnement en date d'octobre 2013 réalisée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation d'extension d'un golf (études réalisées par le bureau d'études &cotone ing&nierie). L'analyse paysagère et patrimoniale présentée dans le Schéma directeur de l'extension du domaine golfique de Rebetz en date de juillet 2013, réalisé par le bureau d'études Atelier Jacqueline Osty et Associés, a également été utilisée.

- Cet état initial a permis d'identifier les enjeux importants sur le secteur concerné par le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz, à savoir : la biodiversité, la gestion de l'eau, les risques naturels et technologiques, les nuisances éventuelles, l'intérêt patrimonial et la sensibilité paysagère des lieux, en ajoutant l'activité agricole qui occupe aujourd'hui l'essentiel de l'espace concerné.

- Compte tenu de ces enjeux, et sur la base d'un avant-projet d'aménagement du site (localisation et type d'aménagements envisagés), ont été analysées les incidences notables de l'extension du domaine golfique de Rebetz traduite dans le projet de révision simplifiée du PLU.

- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables ont été présentées, pour ce qui concerne le projet de révision simplifiée du PLU.

- Un résumé non technique et une description de l'évaluation environnementale ont été réalisés en dernier lieu.

DIFFFICULTES RENCONTREES DANS LE CADRE DE L'EVALUATION ; COMMENTAIRES DIVERS :

Le projet d'extension du domaine golfique de Rebetz en est à sa phase amont. Analyser les incidences de la révision simplifiée du PLU sur l'environnement, sur la base d'un projet dont les caractéristiques ne sont pas définies de manière très détaillée, est un travail délicat.

Il convient de rappeler que le travail d'évaluation environnementale s'inscrit dans le cadre d'une révision simplifiée et non d'une révision totale du PLU. L'évaluation environnementale est donc nécessairement proportionnée à ce type de révision.

Il est admis que ce travail d'évaluation environnementale et les mesures envisagées seront précisés et complétés, voire amendés, dans le cadre de l'élaboration du dossier de demande d'autorisation pour extension d'un golf qui sera présenté par le porteur du projet à l'issue de la présente révision simplifiée et instruit par les autorités compétentes. En conséquence, il peut être considéré que l'évaluation environnementale effectuée dans le cadre de la procédure de révision simplifiée n°1 du PLU de Chaumont-en-Vexin n'est qu'une première étape dans un processus d'évaluation environnementale plus complet appelé à se poursuivre dans les étapes à venir dès lors que les possibilités d'extension du domaine golfique seraient confirmées.

II – DISPOSITIF DE SUIVI RELATIF A LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U.

La procédure d'évaluation environnementale est une démarche temporelle qui se poursuit au-delà de l'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU.

Après l'évaluation préalable des orientations et des prescriptions de la révision simplifiée n°1 du PLU lors de l'élaboration du projet, un suivi de l'état de l'environnement et une évaluation des orientations et des mesures définies dans la révision simplifiée n°1 du PLU ainsi que dans les études complémentaires à venir en lien avec les autorisations nécessaires à l'extension du domaine golfique de Rebetz doivent être menés durant sa mise en œuvre.

L'objectif est de fournir des informations fiables et actualisées sur la mise en œuvre des objectifs du projet et sur l'impact de ses actions, et de faciliter la prise de décisions pertinentes dans le cadre du pilotage du projet.

Ces indicateurs sont de différentes natures afin de réaliser deux étapes, celle du suivi et celle de l'évaluation :

• Le suivi mesure les moyens par lesquels les objectifs sont atteints et examine l'impact des activités du projet sur les objectifs ; il effectue en outre une comparaison avec les performances attendues.

Il est convenu que la commission municipale d'urbanisme sera notamment chargée de veiller à la compatibilité du ou des projets autorisés avec les dispositions de l'évaluation environnementale menée dans le cadre de la révision simplifiée n°1 du PLU et dans le cadre des autres procédures engagées à la suite. Elle pourra compter sur l'appui des autorités compétentes (et notamment l'autorité environnementale) pour faire appliquer les dispositions retenues en cas de divergences observées.

• L'évaluation mesure les effets/résultats d'un projet en vue de déterminer sa pertinence, sa cohérence et son efficience de mise en œuvre ainsi que l'efficacité, les impacts et la pérennité des effets obtenus. Les indicateurs suivants pourront être utilisés dans ce but :

- En appui avec le porteur du projet, observation de l'évolution de la faune et de la flore locales au sein du site aménagé et étendu.
- Vérification in situ et avec le gestionnaire des réseaux, d'une bonne prise en compte de la gestion de l'eau. Vérification un situ de la maîtrise des nuisances liées à l'activité golfique développée sur le voisinage habité.
- Vérification du respect des dispositions réglementaires relatives au nombre, à la localisation, au gabarit et à l'implantation des constructions à usage d'habitation envisagées au regard des accompagnements paysagers à réaliser pour faciliter leur insertion au site.
- Vérification auprès des exploitants agricoles concernés du maintien de conditions d'accès aux champs suffisantes et adaptés, en ce qui concerne les terrains cultivés jouxtant le domaine golfique étendu.

III – RESUME NON TECHNIQUE

La commune de Chaumont-en-Vexin a engagé une révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de rendre possible réglementairement l'extension du domaine golfique de Rebetz, situé en limite nord-est de la trame urbaine déjà constituée, aux lieux-dits « Le Grand Rebetz », « Le Petit Rebetz », « Le Clos de la Vigne » et « Le Chemin de Bachivillers ». Au moins à l'échelle locale, ce projet est considéré comme présentant un intérêt général au regard des conséquences positives en termes économiques (création d'emplois directs et indirectes non délocalisables), du rôle moteur de cet équipement golfique pour le développement touristique du Vexin-Thelle, de la dynamique sportive et de loisirs engendrée à l'échelle locale en lien avec la Plaine de sports (projet Communauté de Communes du Vexin-Thelle avec financement de la Région et du Conseil Général notamment) en cours de réalisation à proximité du domaine golfique, ou encore des conséquences positives en termes d'accueil de nouveaux habitants à Chamont-en-Vexin qui est le bourg principal de cette partie sud-ouest de l'Oise. Ce projet s'avère nécessaire pour permettre au golf de Rebetz de conserver son statut des meilleurs golfs français tout en diversifiant son activité vers l'accueil de séminaire et une offre hôtelière de grande qualité.

L'investissement aujourd'hui estimé à 19 millions d'euros ne peut être financé par la seule rentabilité d'exploitation d'un golf. Le projet prévoit donc la contribution d'un volet immobilier (commercialisation d'environ 140 logements sur le domaine golfique) pour équilibrer le montant financier de l'investissement à réaliser pour garantir le bon fonctionnement et le devenir du golf et de l'activité séminaire, sans pour autant s'inscrire dans un projet spéculatif de promotion immobilière.

Le concept de résidence golfique ainsi proposé vise à réaliser des logements, principalement sous forme de maisons, répartis autour du parcours golfique au regard de ce qui est recherché par les futurs occupants de ces résidences qui souhaitent d'une part, pourvoir accéder au golf directement depuis leur logement, d'autre part disposer d'une certaine « intimité » par rapport aux golfeurs qui circuleront sur le parcours.

L'emprise actuelle du domaine golfique correspond à 69 ha déjà occupés par le parcours golfique, ces équipements d'accompagnement et les bâtiments du domaine utilisés pour l'activité hôtelière et de séminaire, **auxquels s'ajoutent 36 ha** appartenant à la propriété (emprise située au sud de la partie déjà aménagée jusqu'à la RD923) mis à disposition de l'activité agricole (cultures). Avant révision simplifiée du PLU, ces 105 ha sont déjà inscrits :

- en zone UL pour les bâtiments recevant l'activité hôtelière et d'accueil de séminaire
- en zone 1AUh (secteur 1AUha) vouée à recevoir des constructions à usage d'habitat suivant les orientations du PLU de Chaumont-en-Vexin approuvé en 2006
- en zone NL destinée à l'accueil et au développement de parcours et d'activités golfiques ainsi que les équipements et installations d'accompagnement.

Dans le cadre du projet envisagé, l'emprise aménagée de la propriété serait portée à 108 ha au total, soit une quarantaine d'hectares de plus qu'aujourd'hui (voir plan en page 14 de la présence notice). Ce qui serait nouvellement acquis correspond à une emprise de 3 ha au niveau du hameau du Petit Rebetz (entre la D115 et la voie communale du Petit Rebetz), emprise partiellement construite et pour le reste cultivée, déjà inscrite dans la zone NL du PLU approuvée en 2006.

Le changement de découpage en zones proposé dans le cadre de la révision simplifiée n°1 du PLU porte exclusivement sur le passage d'une emprise de 15,25 ha de zone NL au PLU avant révision simplifiée en zone 1AUh (secteur 1AUha). Cette superficie de 15,25 ha représente 1,7% de la superficie totale de la zone naturelle délimitée au PLU de Chaumont-en-Vexin et 1% de la superficie des zones agricoles et naturelles délimitées au PLU. Dans le

même, le projet au final réalisé réduit de 39 ha, les emprises actuellement exploitées à des fins agricoles (secteur 1AUha actuel, partie sud et extrémité nord-ouest de la zone inscrites en zone NL) de type grandes cultures.
Cette réduction de l'espace agricole reste donc limitée et va dans le sens d'un développement économique et touristique du territoire lié à un projet d'intérêt général, création d'emplois directs et indirects.

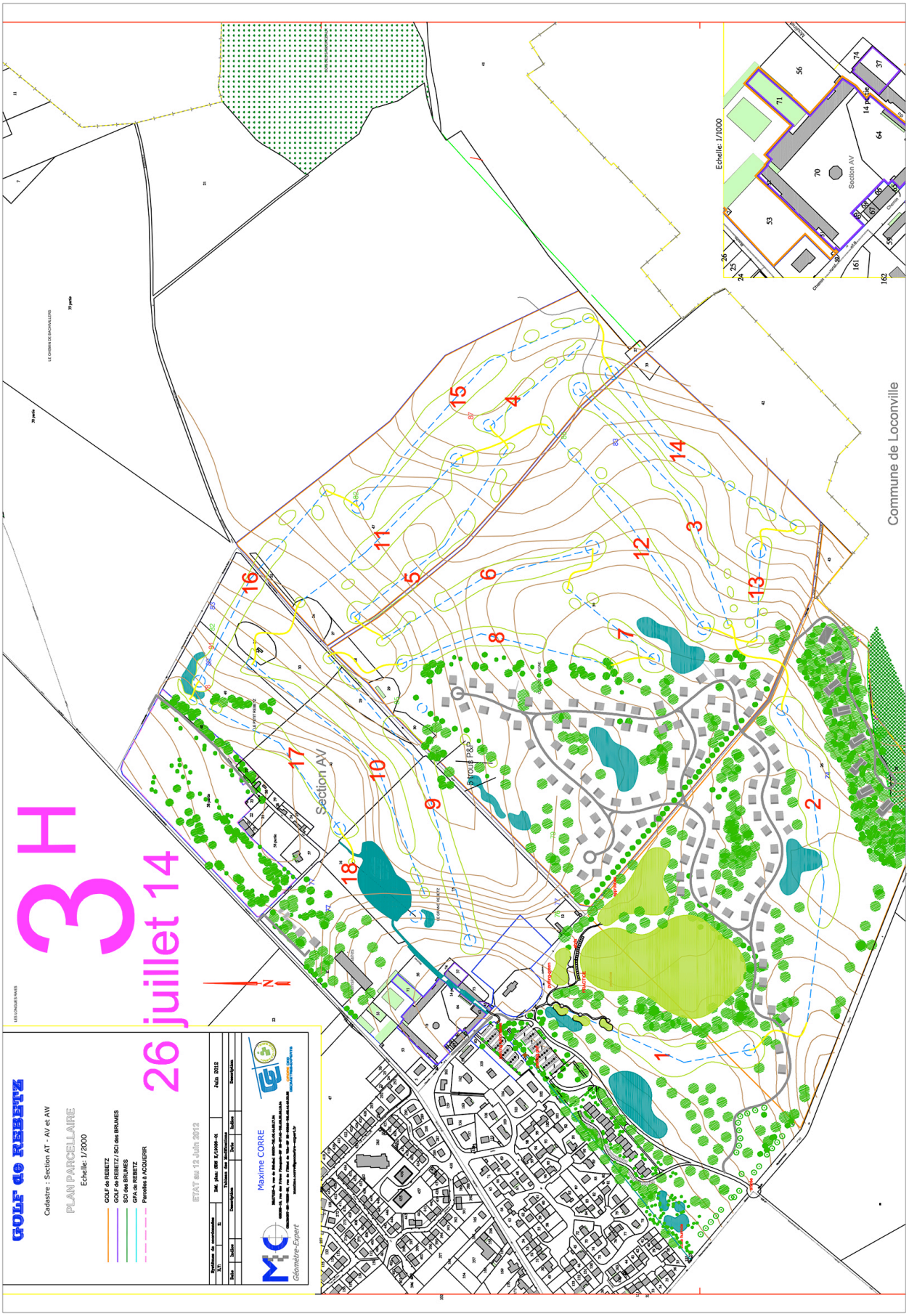
Le propriétaire et exploitant agricole directement concerné par cette réduction de terres agricoles a donné son accord sur le projet envisagé. Cette réduction de terres agricoles ne remet pas en cause le bon fonctionnement de son exploitation. Il prévoit, en outre, de diversifier son activité notamment par le biais des indemnités perçues.

A partir du diagnostic environnemental réalisé, complété par l'étude d'impact environnemental, le site sur lequel se trouve le domaine golfique de Rebetz et son projet d'extension ne présente pas de sensibilités notables que ce soit écologiques, liées aux risques ou aux nuisances. La desserte en eau et le raccordement à l'assainissement ne pose pas de problèmes particuliers et reste à la charge de l'aménageur.

Il est même mis en avant que les emprises vouées à être aménagées dans le cadre du projet alors qu'elles sont aujourd'hui utilisées à des fins agricoles sur la base de cultures intensives, contribueront à un gain de biodiversité par la création de nouveaux habitats et la constitution d'un maillage écologique (trame verte et bleue).

L'évaluation environnementale stratégique réalisée dans le cadre de la procédure de révision simplifiée n°1 du PLU, faisant suite à la décision de l'autorité environnementale en date du 18 septembre 2013, met en avant que les incidences du projet envisagé sont notables principalement en ce qui concerne le paysage. En effet, situé en entrée de ville est de Chaumont-en-Vexin, dans un espace qui souligne l'articulation entre le fond de vallée de la Troësne à dominante humide et le rebord du plateau de Thelle à dominante agricole ponctué de quelques boisements, sur un site qui historiquement correspondait à un ancien domaine seigneurial, l'extension du domaine golfique de Rebetz comportant la réalisation d'environ 140 nouveaux logements nécessite des mesures particulières pour réussir son insertion paysagère.
Dès lors, les choix d'implantation du bâti sont effectués en tenant compte de la topographie naturelle du site, de la cohérence urbanistique avec le reste de la ville, des conditions d'accès depuis les axes principaux qui bordent le site. La forme et l'aspect des constructions qui pourront être réalisées contribueront à réussir leur insertion au site. L'objectif est de réaliser une opération de construction et d'aménagement qui reste la plus discrète possible dans ce paysage. Est notamment privilégiée une vaste poche centrale dans laquelle l'essentiel des habitations seront implantées, et autour de laquelle un traitement paysager conséquent sera réalisé. La frange nord et la frange est du domaine, au contact des espaces agricoles et boisés du secteur, resteront réservées au parcours golfique et donc à dominante naturelle. Une attention toute particulière est portée à l'entrée dans le domaine, regroupée au niveau de la RD923 là où les terrains sont déjà inscrits en zone 1AUha du PLU avant révision simplifiée n°1, en prenant le parti de maintenir un espace peu bâti et largement arboré tout en mettant en valeur la dominante humide du milieu naturel.

Plus globalement, le rapport réalisé par &cotone Ing&nierie (figurant sur le CD-rom) conclut à un gain environnemental sur tous les volets étudiés (paysage, ressource en eaux, eaux pluviales, biodiversité et environnement humain), avec notamment la compensation et la prise en compte de la consommation d'espaces agricoles à envisager dans le cadre de la révision générale à venir (d'ici 2015-2016) du PLU de Chaumont-en-Vexin pour le rendre compatible avec les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme traduisant la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle de l'Environnement).



Plan d'organisation d'ensemble du projet envisagé (source : Maxime Corre – Géomètre-Expert).

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 3b - Echelle 1/6000è
PLU avant révision simplifiée n°1

1AUha

8 093,98 m²

N

NL

A

LA CHENET

CLOS DE LA VIGNE

LE GRAND REBETZ

LE PETIT REBETZ

LE CHEMIN DE BACHIVILLERS

LE LONG PRE

SOUS LE PRE VILLE

LE GRAND CHAU

BOIS DES SABLONCEAUX

DE LOCONVILLE

Chemin rural dit du Moulin

Chemin départemental No 115 de Noailles a Chaumont en Vexin

Chemin départemental No 923

Chemin rural No 10 dit

Chemin départemental No 115

Chemin de Noailles

Chemin de Boissy-le-Bois

Chemin de Calhouet

Chemin de Rebetz

Chemin de Loconville

Chemin de Beaumont-sur-Oise

Chemin de Coq Vieille Chaudière

Voie communale No 7 dite du Petit Rebetz

Voie communale dite de l'Aurore

Chaumont-en-Vexin

Boissy-le-Bois

Noailles

Beaumont-sur-Oise

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 3b - Echelle 1/6000è
PLU après révision simplifiée n°1

1AUha1

1AUha2

1AUha3

NL

N

A

LE GRAND REBETZ

LE PETIT REBETZ

CLOS DE LA VIGNE

LA CHENET

LE LONG PRE

LE CLOS DE LA VIGNE

LE CHEMIN DE BACHIVILLERS

BOIS DES SABLONCEAUX

LOCONVILLE

Chemin rural dit du Moulin à Baudet

Chemin départemental de Noailles à Chaumont Vexin

Chemin rural No10 dit

Chemin départemental No 115

Chemin rural No 923 de Gisore

Chemin de Boissy-le-Bois

Chemin de Beaumont-sur-Oise à Chaumont-en-Vexin

Chemin de Loconville

Chemin de Noailles

Boissy-le-Bois

VOIR PLAN F

LE PONT FOUR A CHA

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 3c - Echelle 1/2000è
PLU avant révision simplifiée n°1

UA

UB

UB

UC

UC

UL

1AUhb

1AUha

ER6

ER5

Cône de vue à maintenir

FAUBOURG
LIMOT-SUD

Chemin départemental n° 115 de Noailles à Chaumont-en-Vexin

Chemin départemental n° 923

Chemin du Moulinet

Chemin rural

Rue du Général de Gaulle

Rue des Huit Arpents

Rue Bertin

Rue Blondeau

Rue du Juhel

Rue Bostand

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 3c - Echelle 1/2000è
PLU après révision simplifiée n°1

UA

UB

UB

UC

1

1AUhb

ER6

ER5

1AUha1

UC

UL

Cône de vue à maintenir

Chemin Départemental n°923

Chemin Départemental n°115 de Noailles à Chaumont-en-Vexin

Chemin rural du Moulinet

Chemin rural du Moulinet

Rue du Général de Gaulle

Rue des Quatre Arpents

Rue des Iles

Rue Rostand

Rue Blondeau

Rue Juliet

Rue Casel

Rue FAUBOURG HAUT-SUD

Rue Moulinet

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 3c - Echelle 1/2000è
PLU avant révision simplifiée n°1

Uh

A

NL

LES LONGUES RAIES

Déviatio

dÈpartemental No 115 de Noailles a Chaumont en Vexin

Voie communale

Voie communale

Chemin

dite du Petit

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 3c - Echelle 1/2000è
PLU après révision simplifiée n°1

Uh

A

LES LONGUES RAIES

1AUha4

NL

dÈpartemental No 115 de Noailles a Chaumont en Vexin

Voie communale

Voie communale

Chemin

dite

du

Petit

ANNEXE

1 - Tableaux de superficie des zones rectifiés.

TABLEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE A URBANISER
(avant révision simplifiée n°1)

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES ancien P.O.S.	SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U.
1AU	1 NA : 36,3	75,6
dont 1AUe	dont NAi : 19,1	27,5
dont 1AUh comprenant :	Dont 1NA comprenant : 10,1	37,4
1AUha	1NAa : 2	11,7
1AUhb	1NAb : 1	11
1AUhc		2,3
dont 1AUL	dont NAg : 7,1	10,7
2AU	2NA : 13,7	57,3
dont 2AUe	dont 2NAb : 3,7	14,7
dont 2AUh		28,2
dont 2AUL		14,4
TOTAL DES ZONES A URBANISER	50	132,9

les surfaces sont calculées au planimètre

TABLEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE A URBANISER
(après révision simplifiée n°1)

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES ancien P.O.S.	SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U.
1AU	1 NA : 36,3	90,85
dont 1AUe	dont NAi : 19,1	27,5
dont 1AUh comprenant :	Dont 1NA comprenant : 10,1	52,65
1AUha	1NAa : 2	26,95
1AUhb	1NAb : 1	11
1AUhc		2,3
dont 1AUL	dont NAg : 7,1	10,7
2AU	2NA : 13,7	57,3
dont 2AUe	dont 2NAb : 3,7	14,7
dont 2AUh		28,2
dont 2AUL		14,4
TOTAL DES ZONES A URBANISER	50	148,15

les surfaces sont calculées au planimètre

TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE
(avant révision simplifiée n°1)

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES ancien P.O.S.	SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U.
NB	4,1	N'existe plus
A	NC : 1 144,6	628,2
N dont Nb dont NL dont Np	ND : 455,1 dont NDa : 6 dont NDg : 4,9	890,4 25,2 59,8 21,8
TOTAL DES DEUX ZONES	1603,8	1518,6

les surfaces sont calculées au planimètre

TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE
(après révision simplifiée n°1)

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES ancien P.O.S.	SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U.
NB	4,1	N'existe plus
A	NC : 1 144,6	628,2
N dont Nb dont NL dont Np	ND : 455,1 dont NDa : 6 dont NDg : 4,9	875,15 25,2 44,55 21,8
TOTAL DES DEUX ZONES	1603,8	1503,35

les surfaces sont calculées au planimètre