

DOMAINE DE REBETZ

Schéma directeur de l'extension du domaine golfique de Rebetz

Maitrise d'Ouvrage :

SA du Golf de Rebetz, 5 chemin de Rebetz, 60240
Chaumont en Vexin
Directeur administratif, juridique et financier
Stéphane BOURBIER. 06 62 93 62 24
s.bourbier@yahoo.fr

Maitrise d'Oeuvre

Atelier Jacqueline OSTY et Associés
77 rue de Charonne 75011 PARIS
Tél. 01 43 48 63 84
Fax. 01 43 67 48 66
atelier@osty.fr

OCTOBRE 2014

LE DOMAINE DE REBETZ

notice

- I. PRÉAMBULE
- II. LE DOMAINE ET SON CONTEXTE
 - 2.1 LE DOMAINE AU COEUR DES TERRITOIRES DU VEXIN ET DE THELLE
 - 2.2 LE DOMAINE ET LA COMMUNE
- III. LE DOMAINE GOLFIQUE DE REBETZ
 - 3.1 LES ÉLÉMENTS IDENTIFIANTS DU DOMAINE
 - 3.2 REBETZ : UN DOMAINE À L'ENTREE DE CHAUMONT EN VEXIN
 - 3.3 HABITER UN DOMAINE GOLFIQUE
- IV. UN ENJEU PAYSAGER COMME FORCE DE LA COMPOSITION
 - 4.1 UN PAYSAGE ONDULANT STRUCTURANT
 - 4.2 UN SUBSTRAT EN LANIÈRES
 - 4.3 IMPLANTATION VÉGÉTALE ET HUMAINE SUR LES VALLONS AUX VERSANTS CONTRASTÉS
 - 4.4 IMPLANTATION DU BÂTI DANS LE TERRITOIRE
 - 4.5 UN PAYSAGE RÉGLEMENTAIRE
- V. VUES ET PERCEPTIONS DU DOMAINE EN RAPPORT AVEC LA COMMUNE
- VI. LES ÉLÉMENTS DE PÉRÉNITÉ DU PAYSAGE
- VII. ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU PAYSAGE
 - 7.1 UNE TRAME BLEUE
 - 7.2 UNE TRAME VERTE
 - 7.3 MISE EN PERSPECTIVE DES PLEINS ET DES VIDES DANS LE PAYSAGE
 - 7.4 ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE DU PROJET
- VIII. AMBIANCES PAYSAGÈRES



I. PRÉAMBULE

La présente étude concerne le projet d'aménagement de l'extension du domaine golfique de Rebetz, situé à l'Est de Chaumont en Vexin, qui comprend la mise à niveau du parcours existant, avec le remplacement de deux trous, l'extension du pitch and putt à 9 trous, la création d'une zone d'entraînement (practice) et d'une résidence golfique, au sud du golf existant. Elle a pour objectif de définir un schéma directeur paysager pour l'extension du domaine de Rebetz.

Cette étude servira de base pour le document d'urbanisme réglementaire nécessaire à la demande de révision simplifiée du PLU de la commune de Chaumont en Vexin.

Le domaine de Rebetz, aujourd'hui de 69 hectares, comprend : un golf de 18 trous, une enceinte domaniale, un manoir, un club house et un corps de ferme au service de l'activité d'accueil des séminaires.

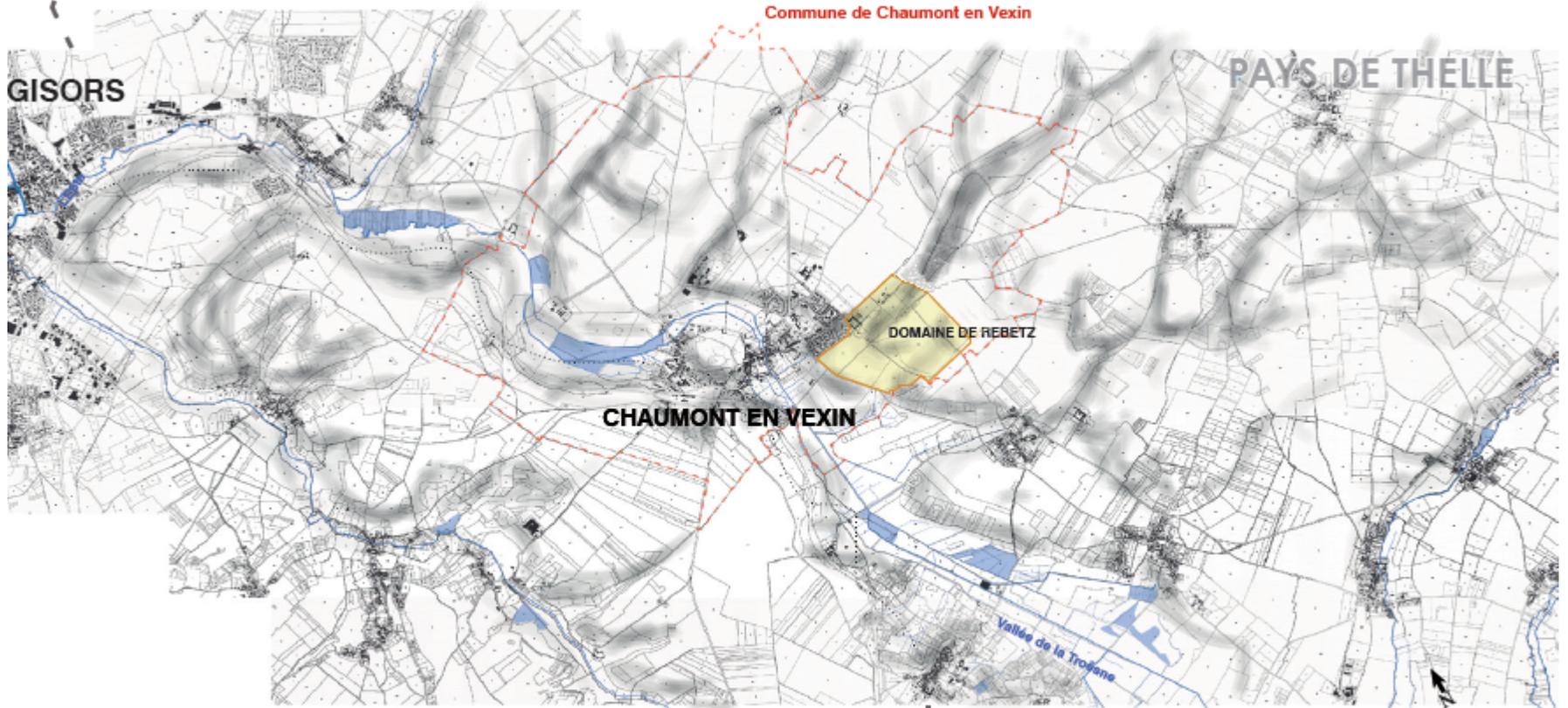
Avec l'extension au sud de 96 hectares, le domaine couvrira une surface totale de 105 hectares.

La résidence golfique, prévue principalement au sud du golf actuel, comprend l'implantation de 120 maisons et d'une surface de 0,70ha destinée à de l'habitat groupé ou petit collectif, au niveau de la future entrée du domaine.

Concevoir un projet d'aménagement à cette échelle implique une bonne prise en compte du territoire et des enjeux qui lui sont liés afin de définir les grands principes d'aménagements. Parmi ces enjeux, certains relèvent du paysage et d'autres de l'économie et de l'urbain :

- Elaborer une scénographie de la co-visibilité du domaine par rapport à la ville,
- Maintenir la relation directe entre le domaine et le grand paysage en préservant et en enrichissant la continuité du paysage naturel,
- Assurer la cohésion urbaine à l'échelle de la commune,
- Développer l'habitat selon les principes du développement durable du point de vue :
 - . Economique, à travers l'organisation des déplacements et de la consommation mesurée de l'espace,
 - . Environnemental, à travers l'utilisation des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et le développement de la biodiversité.
 - . Sociétal, à travers une programmation équilibrée qui assure la mixité des usages, la fluidité des échanges, tout en préservant l'identité particulière du territoire et de sa topographie singulière.

Direction DIEPPE



VEXIN FRANCAIS

Direction PARIS



II. LE DOMAINE ET SON CONTEXTE

2.1 Le domaine au coeur des territoires du Vexin et de Thelle

SITUATION ET CONTEXTE

Le domaine de Rebetz est limitrophe de la commune de Chaumont en Vexin située en Picardie, dans le département de l'Oise. Chaumont, 3123 habitants, est bien desservi par les voies de circulations majeures en direction des grandes villes proches. La ville est située à 55 km de Paris soit 1h30 de la porte Maillot et de la Porte de Clignancourt. Chaumont en Vexin dispose d'une gare SNCF qui la rend accessible en 1h45 de Paris depuis la gare Paris/St Lazare avec une fréquence des trains de 30mn en période de pointe.

LE DOMAINE DE REBETZ AUJOURD'HUI

Le golf de Rebetz et le centre de séminaires occupent l'ancien château et ses dépendances qui constituent deux entités au caractère architectural contrasté :

- Le corps de ferme traditionnel du XVIIIème siècle est organisé autour d'une cour carrée. Il sert de lieu d'accueil de séminaires, des entreprises et organismes de renom : Total, L'Oréal, Areva, OCDE, Air France, Conseil Régional.
- Le château accueille le club house et un golf 18 trous occupe le parc du château. La partie la plus récente a aujourd'hui plus de 20 ans et présente des arbres déjà grands.

LOGIQUES ACTUELLES

Le PLU de Chaumont a rendu constructible un terrain attenant au golf, la parcelle AW154 cadastrée pour 106 517m², sise au lieu dit le Clos de la Vigne. Celle-ci fera l'objet d'une première opération d'urbanisation.

L'objectif actuel du Groupe Moulin de la Forge, propriétaire et gestionnaire du Domaine, est d'étendre le domaine de Rebetz de 69 à 105 hectares pour avoir :

- concernant le Centre de séminaires : Un site tourné vers l'accueil de très grands groupes;
- concernant le Golf : un golf de référence en France et en Europe.

L'enjeu est d'intégrer l'extension du domaine sur les parcelles agricoles au Nord et au Sud du domaine qui fera l'objet de projets d'urbanisation ultérieures.

Les problèmes actuels rencontrés sont :

- Des clients séminaires perdus faute de capacité d'accueil suffisante
- Un club house sous-dimensionné
- Une perte de clientèle liée à l'absence de piscine
- Un parcours saturé, limitant le développement du golf scolaire et professionnel
- Et à moyen terme, la Ryder cup 2018. Début des travaux nécessaire dès 2012

L'objectif affiché est de réaliser un projet en cohérence avec le SCOT, notamment de préserver un environnement de qualité. L'espace rural du Vexin-Thelle est reconnu de qualité au regard notamment de ses vallées, ses rus et ses espaces boisés.







Eglise de Chaumont en Vexin



Le domaine de Rebetz



Le centre ville de Chaumont en Vexin



La zone d'activités de Chaumont en Vexin

2.2 Le domaine et la commune

LA COMMUNE

Le centre ville de Chaumont en Vexin offre aujourd'hui un panel de commerces et de services aux portes du domaine. Au Nord Ouest de la ville s'est développée une zone d'activité et un supermarché.

Une plaine des sports est en projet au Nord Ouest de la commune. Ce nouvel équipement a pour ambition d'accueillir des sportifs de haut niveau.

LE DOMAINE

Aujourd'hui, le domaine a permis la création d'une cinquantaine d'emplois qualifiés. L'extension du domaine permettra d'en créer une certaine d'autres.

Le golf est source d'attractivité avec 15 000 visiteurs par an (ce qui représente la moitié de la fréquentation touristique totale de la commune). Ce projet de grande ampleur permettra d'accueillir des tournois internationaux majeurs et attirera de nouveaux joueurs et touristes.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le domaine de Rebetz contribue au développement de l'économie locale et au développement de nouveaux projets. De part son activité, le domaine favorise l'accroissement des commerces, des services et de l'artisanat de Chaumont en Vexin.

Par ailleurs, le domaine en collaboration avec la ville, souhaite ouvrir l'activité golfique au scolaire et créer un parcours de santé en périphérie du domaine en complémentarité de la plaine des sports.



Extraits du plan général des Terres et Seigneuries du Marquisat de Rebetz - 1774



Carte de Cassini fin du XVIIIème siècle



Domaine paysager anglais



Plan de la Villa Médicis

III. LE DOMAINE GOLFIQUE DE REBETZ

3.1 Les éléments identifiants du domaine

Le château, les dépendances, le golf et le centre de séminaire de Rebetz, le parc golfique et les terres cultivées représentent les éléments constitutifs d'un domaine : le 'Domaine golfique de Rebetz'.

Le projet de résidence golfique de Rebetz a été conçu autour de la notion de "Domaine".

Le "plan général des Terres et Seigneuries du Marquisat de Rebetz" permet de localiser le corps de ferme, les communs, la cour et son pigeonnier, les vergers, le potager, les alignements d'arbres et les grandes pièces boisées. Il montre l'étendue du Domaine en 1774 et permet de confirmer que Rebetz était autrefois un Domaine Seigneurial.

QU'EST-CE QU'UN DOMAINE ?

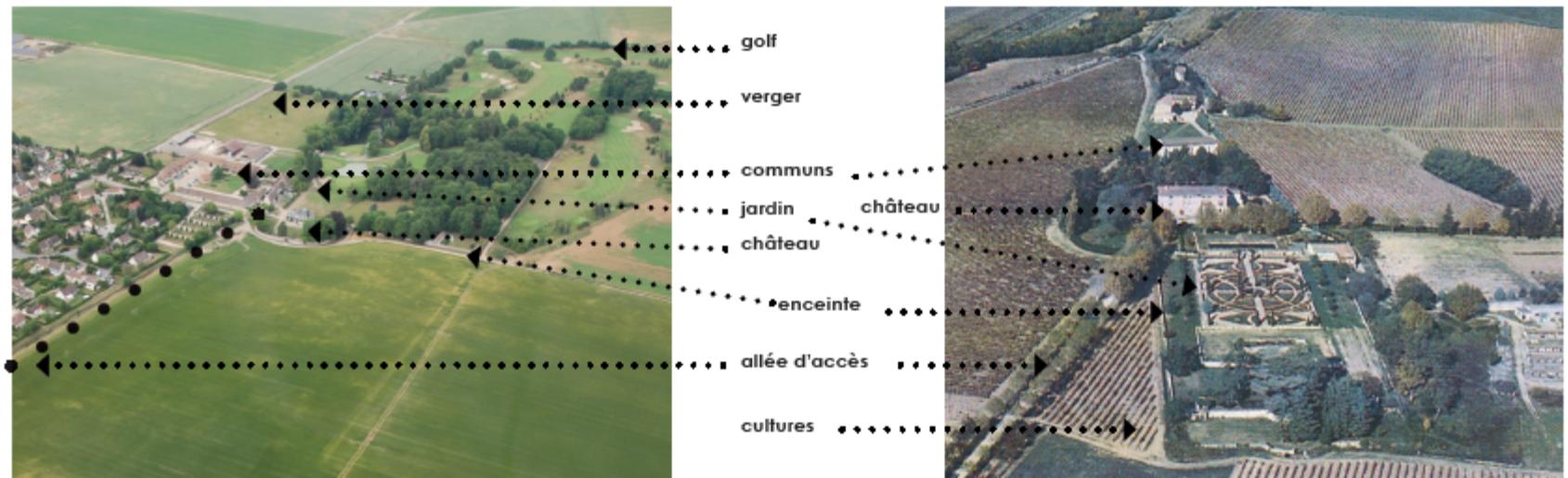
Après observation du plan ancien, on remarque que le domaine de Rebetz aujourd'hui garde des caractéristiques propres au domaine seigneurial comme ceux des grands domaines anglais du XVIIIème siècle ou encore le domaine de la Villa Médicis. Le domaine se compose d'une maison maîtresse de nobles, située à la campagne, accompagnée de jardins alimentaire et d'agrément proche de la villa, entourée de terres agricoles. Le domaine se fonde dans le paysage par une mise en perspective du lointain, par un jeu de pièces boisées.

QU'EST-CE QUE LE DOMAINE DE REBETZ ?

Le Domaine de Rebetz comprend aujourd'hui :

- le Manoir en place de l'ancienne porte d'entrée du château détruit pendant la Révolution,
- le corps de ferme et divers dépendances à l'Est du manoir,
- l'enceinte historique matérialisée par un mur en bon état à l'Ouest et en ruine à l'Est,
- les boisements historiques,
- les terres agricoles alentours générant un paysage ouvert,
- et le hameau du petit Rebetz.

«La passion des propriétaires et le maintien d'une activité agricole a permis de conserver la splendeur des paysages autour de la demeure.»



«Maison de maître au centre d'une exploitation agricole et de ses dépendances, la bastide structure la campagne de façon très spécifique.»

Elle concilie les avantages de la ferme et de l'exploitation agricole avec ceux de la maison de plaisance et de ses jardins»

Extraits de Jardins de Provence - Michel Racine et Françoise Binet

3.2 Rebetz : un domaine à l'entrée de Chaumont-en-Vexin

COMPOSITION DU DOMAINE DE REBETZ

Le plan historique "des Terres et Seigneuries du Marquisat de Rebetz - 1774", nous a donné la structure d'antan du domaine seigneurial.

Aujourd'hui, le mur d'enceinte, la grille d'entrée, le manoir et les dépendances sont les seuls éléments historiques restant.

Le projet vise à retrouver cette notion de domaine par la création et le renforcement des éléments constitutifs du domaine en les articulant autour des pièces maîtresses existantes.

- Un lieu de vie disposé sur une ligne transversale Est-Ouest, qui se décompose en : ferme, château, et anciennes dépendances.
- Un "fond" de vallon agrémenté d'étangs, dans lequel se situe la perspective principale du Château.
- Au Nord du corps de ferme, à l'abri des vents d'Ouest, existaient autrefois des vergers derrière les murs.
- Sur la ligne de crête, on observe un boisement régulier dessiné
- Sur le plateau il y avait autrefois des vignes.
- Au delà de l'enceinte historique du château, le Hameau du petit Rebetz comprenait 25 habitations en 1650, il n'en reste plus que 3 en 1850 (extrait du livre «Chaumont-en-Vexin au XXe siècle»).

Les deux photographies aériennes représentant "Le domaine de Rebetz" à gauche et un domaine provençal à droite, nous aident à imaginer les éléments constitutifs du domaine :

- Une entrée du domaine matérialisée par un alignement d'arbres majestueux qui guide et accompagne le regard. Cette entrée est cadrée par des pièces boisées pour une mise en perspective du mur d'enceinte et de la grille d'entrée.
- création de vergers en continuité de l'entrée
- matérialisation des limites du domaine

L'emprise du domaine représentera à terme 105 hectares qui redonneront corps au limite du "domaine seigneurial" en s'appuyant sur la mémoire des lieux.



Grille d'entrée du Domaine



Ferme du domaine et pigeonnier



Entrée et accès au golf



Vieux mur d'enceinte du Domaine de Rebetz

Les éléments constitutifs du domaine, témoins de la mémoire du lieu



GOLF DE BEAUVALLON



GOLF DE MARNE LA VALLÉE



GOLF DE BERCUIT (BELGIQUE)



DEROIT



3.3 Habiter le domaine golfique

Le paysage golfique varie entre paysage ouvert et cadré. Les parcours de jeux sont mis en scène au coeur d'ambiances riches et variées : boisements, prairies, zones humides ...

Dans la résidence golfique, les maisons s'intègrent dans le paysage golfique par le biais d'une matrice végétale variée. Le golf devient le jardin des maisons. Il n'y a pas ou peu de matérialisation des limites de la propriété.

Pour réussir une bonne intégration des maisons, l'enjeu est de trouver un équilibre entre densité bâtie et densité végétale, oscillant entre espaces ouverts, semi-ouverts et ouverts. Des filtres végétaux permettent aux habitants de jouir des vues sur le golf sans être vus.



GOLF DE WANTZENAU



DEROIT



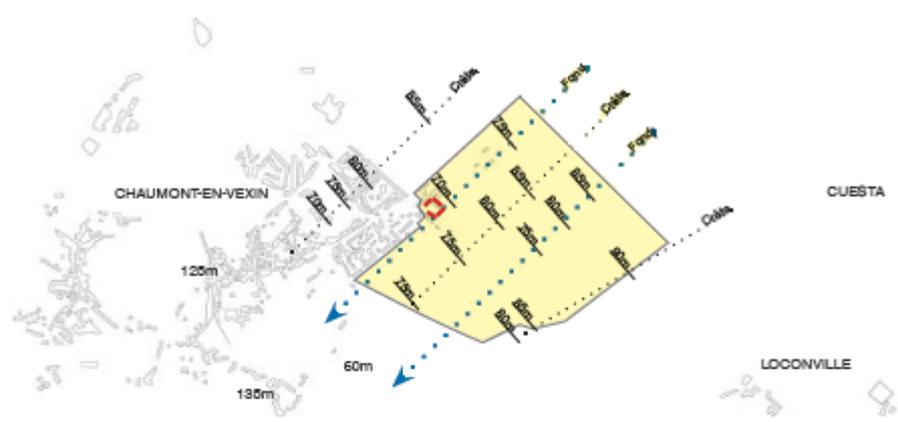
IV. L'ENJEU PAYSAGER COMME FORCE DE LA COMPOSITION

Les ondulations du plateau cultivé porte le regard au loin vers des horizons ouverts parfois cadrés par des bosquets qui viennent agraffer l'étendue du ciel à celle de la terre fertile.

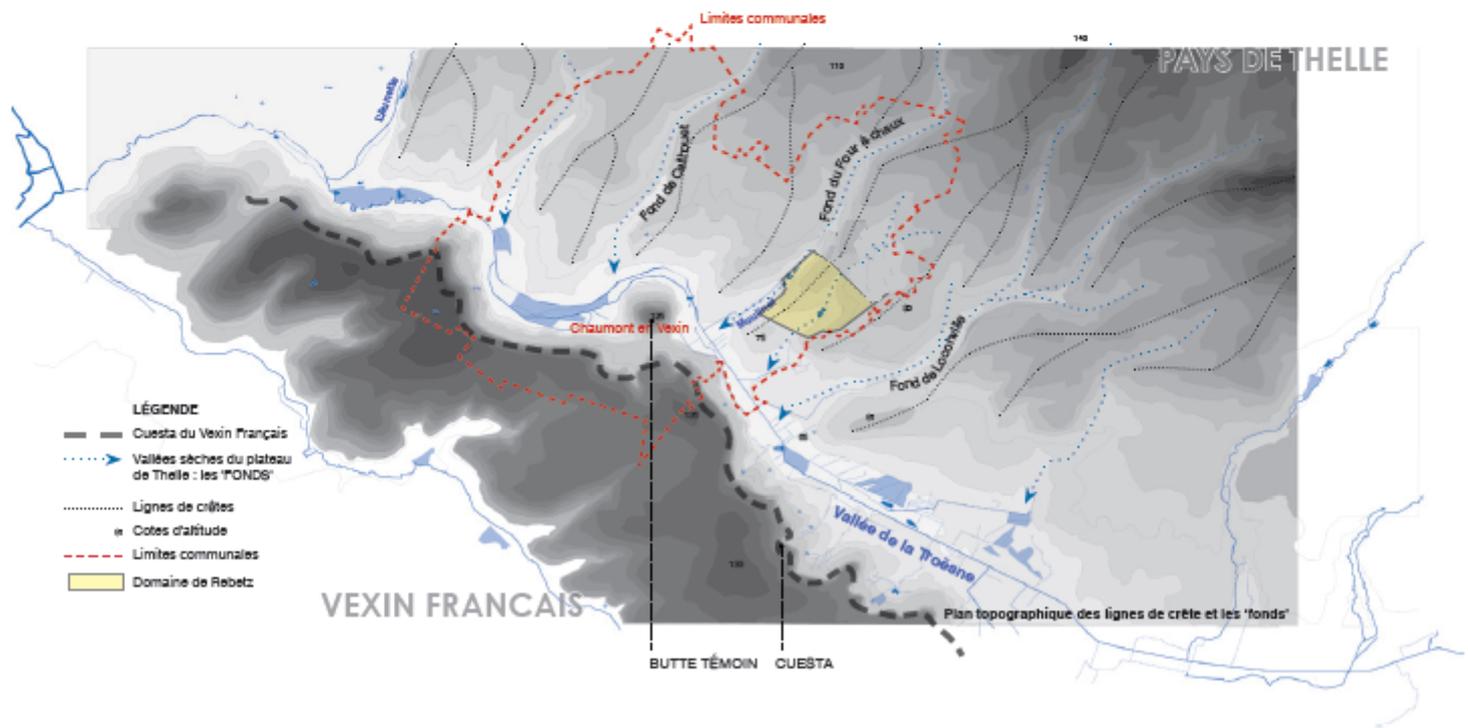
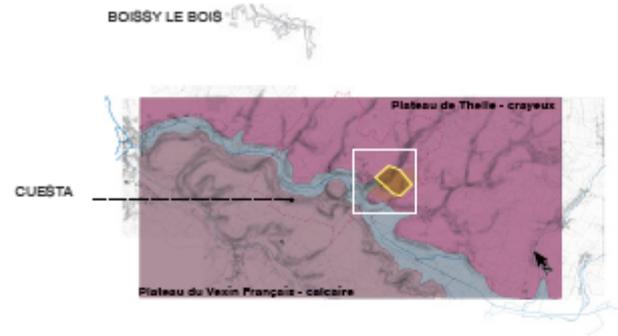
Le regard rebondit de crête en crête, se glisse dans les plis, s'attarde sur l'église de Chaumont et sa butte boisée, et s'arrête sur les boisements touffus des côteaux.

Dans les creux, le bâti de belles pierres de la ferme du château et ses murs s'immiscent entre les coulisses boisées. Dans le fond humide, des étangs et filets d'eau composent un chapelet d'eaux miroitantes.

La vie s'installe dans les creux, les crêtes ouvertes aux vents d'Ouest sont parfois soulignées de boisements.



Zoom plan topographique



- LÉGENDE**
- Cuesta du Vexin Français
 - Vallées sèches du plateau de Thelle - les "FONDS"
 - Lignes de crêtes
 - Cotes d'altitude
 - - - Limites communales
 - Domaine de Rebetz

VEXIN FRANÇAIS

PAYS DE THELLE

BUTTE TÉMOIN CUESTA

Plan topographique des lignes de crête et les 'fonds'

IV. L'ENJEU PAYSAGER COMME FORCE DE LA COMPOSITION

4.1 Un paysage ondulant structurant

LES ONDULATIONS DU PLATEAU CRAYEUX DE THELLE

Le plateau de Thelle est un plateau crayeux, vaste plan incliné vers le Sud-Est. Des vallées appelées les **'fonds'** ont creusé le plateau, générant une ondulation du paysage qui vient buter sur la Cuesta du Vexin au Sud, et alimenter la Troësne.

Le plateau de Thelle est disséqué par un réseau de vallées sèches au chevelu ramifié. les vallons secs présentent un **modèle asymétrique**.

La craie affleure par endroit (présence d'une ancienne carrière de craie sur le Domaine de Rebetz).

LE REBORD NORD DU PLATEAU CALCAIRE DU VEXIN FRANÇAIS

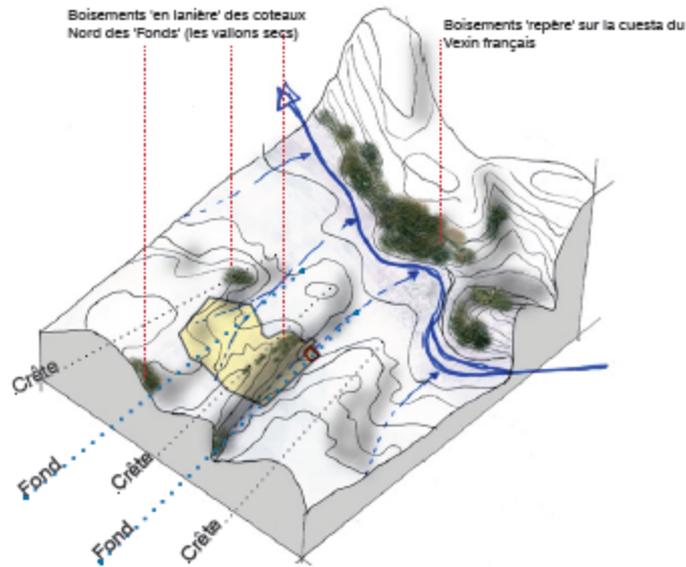
Au Sud, le Vexin français, autre grand paysage, borde la commune. Ce plateau calcaire offre un versant abrupt orienté au Nord et très fortement boisé comme limite au piteau de Thelle. Cette forme géologique, relief dissymétrique avec un côté abrupt, appelée **CUESTA**, est souvent accompagnée de butte témoin, comme c'est le cas à Chaumont. Ce relief compose un horizon fort dans le paysage du domaine et abrite des espaces naturels de qualité.

LA VALLÉE HUMIDE DE LA TROËSNE

Entre ces deux grandes masses géologiques se trouve le paysage limitrophe de la vallée de la Troësne.

La **TROËSNE** coule d'Est en Ouest dans la dépression constituée par la rencontre entre la faible pente du plateau de Thelle et la cuesta abrupte du Vexin français. La vallée humide offre une multitude de paysage alternant entre ru, ruisseau, ripisylve, zone humide, prés, marais où vivent une faune et une flore d'une grande richesse.

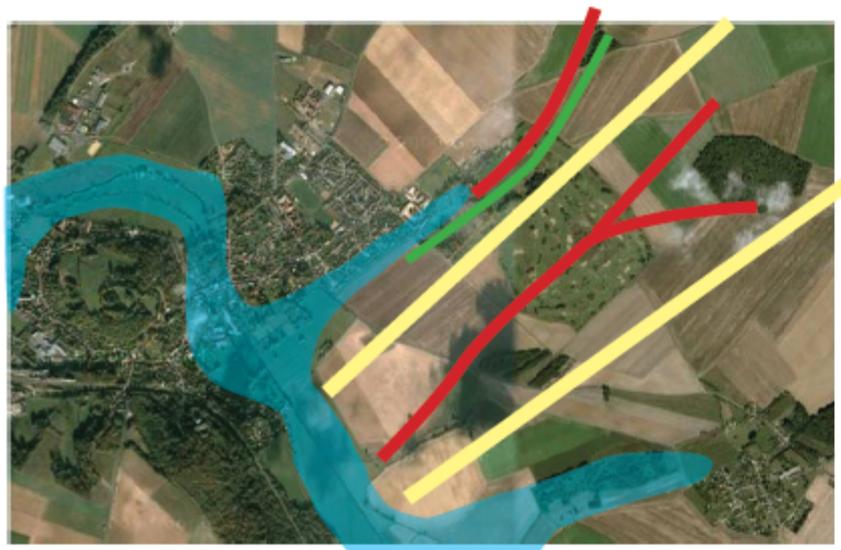
Le domaine s'étale successivement sur les crêtes et les 'fonds' (vallées sèches du plateau de Thelle) ; en découle un paysage naturellement **ONDULEUX** et diversifié. Le domaine se situe sur une zone de transition charnière fait de paysages variés.



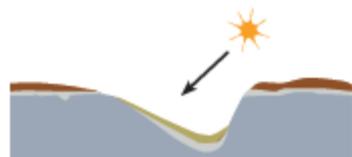
L'implantation humaine sur les versants doux et ensoleillés et les boisements sur les versants abrupts au nord







- Alluvions des vallées humides
- Colluvions des vallons secs
- Affleurement de Craie
- Sables et limons sableux sur les lignes de crêtes



- Loess et limons du plateau
- Formations colluviales
- Formations résiduelles à silex
- Craie blanche

Coupe sur une vallée dissymétrique du plateau crayeux

4.2 Un substrat en lanières

Le Domaine de Rebetz s'étale sur plusieurs formations géologiques et possède donc une grande diversité de substrats.

LES PLATEAUX SABLONNEUX (E2 et LS)

Le Golf existant est situé sur un sol à dominante sablonneuse. Ces affleurements en sable (e2 et LS) peuvent être valorisés (cf. photographie suivante).

LES FONDS - VALLONS SECS DU PLATEAU CRAIEUX (FC)

Les colluvions des vallées sèches à fond plat sont constituées de matériaux entraînés par le ruissellement dans les fonds de vallons. Le substrat est plus caillouteux.

Les fonds de vallons ont un modèle asymétrique datant des glaciations quaternaires. A cette époque, l'alternance quotidienne gel-dégel des versants Nord et Ouest, exposés respectivement au Sud et à l'Est, a entraîné un éclatement et une liquéfaction de la craie. Celle-ci s'est écoulée au fond de la vallée adoucissant le profil de ces versants. Au contraire, les versants moins exposés ont été comme fossilisés par le gel et ont conservé un relief plus abrupt (Cf. Coupe géologique).

AFFLEUREMENT DE CRAIE

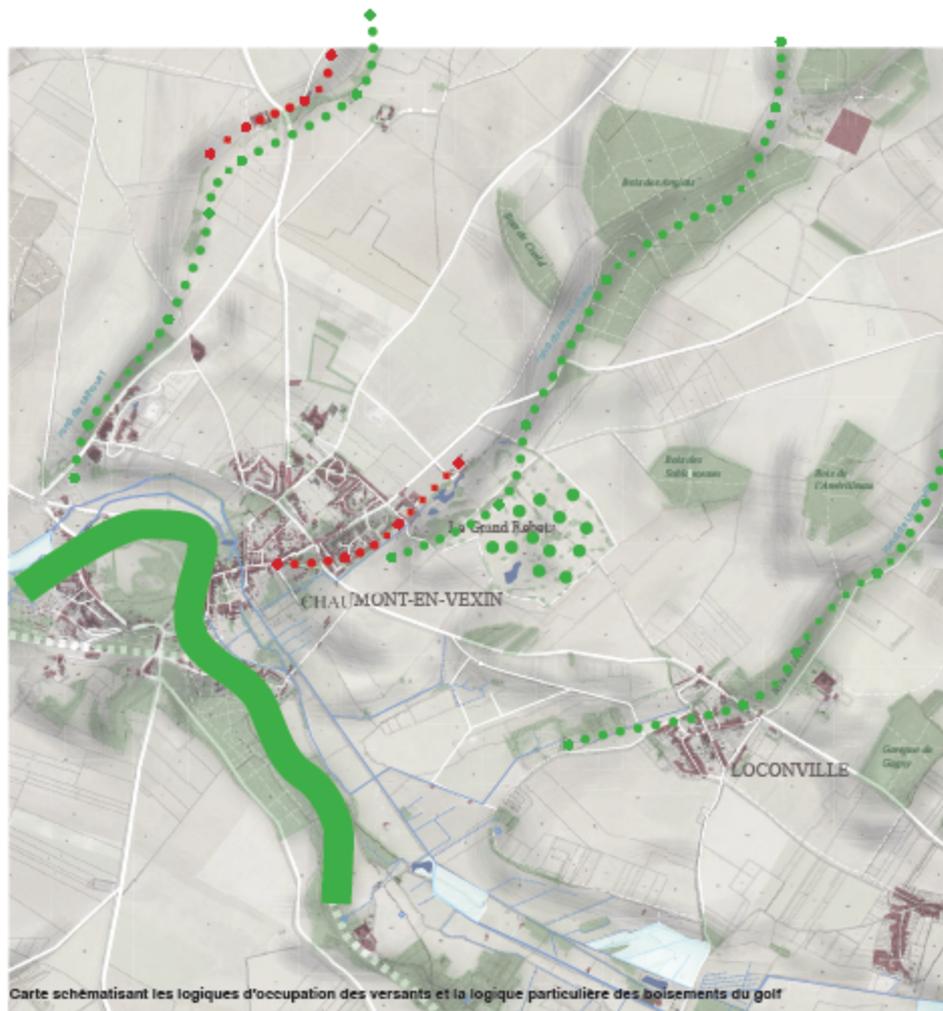
On observe la présence d'une carrière de craie sur le site du Domaine de Rebetz ainsi que des affleurements de craie sur les versants Nord abrupts des vallons secs.

LA VALLÉE HUMIDE DE LA TROËSNE (FZ)

Les alluvions, fines, donnent des sols très fertiles dans les vallées à pente suffisante pour que l'eau ne stagne pas. En revanche, elles deviennent marécageuses et de la tourbe se forme, notamment dans la vallée de la Troëсне autour de Chaumont-en-Vexin.



Mise en valeur artificielle des sables et limons sableux des plateaux (golf de wantzenau)



Carte schématisant les logiques d'occupation des versants et la logique particulière des boisements du golf

- ● ● ● ● Les versants sud-est, plus doux et ensoleillés sont habités
- ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Boisements 'en lanier' des coteaux nord des 'Fonds' (les vallons secs)
- Boisements 'repère' sur la cuesta du Vexin français
- Boisements ponctuels du Golf existant



◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Boisement en crête dans l'enceinte historique du Domaine



◆ ◆ ◆ ◆ ◆ Boisement en crête au sud-est du Domaine



● ● ● ● ● Zone pavillonnaire de Chaumont au pied du versant sud - en creux
En arrière : Cuesta boisée

Les forêts sur le plateau de Thelle sont principalement composées de feuillus (chênes, hêtres, frênes, charmes...) et plus marginalement de résineux (pins sylvestre, épicéas commun, pins Douglas...).

Sur le golf, où le substrat est sablonneux, on observe une végétation qui s'apparente à la lande acide. Dans les fonds, la végétation est humide (saules, aulnes...).

Les zones humides sont rares sur le plateau, seules les MARES constituent de micro-milieux humides.

4.3 Implantation végétale et humaine sur les vallons aux versants contrastés

L'occupation du sol entre boisement et implantation des villages, utilisant au mieux la topographie du terrain, permet un effet d'optique : les boisements sont omniprésents et les villages semblent masqués. L'implantation des boisements sur le relief crée des effets de **Coulisses boisées**. On a un véritable effet d'optique mettant en exergue les boisements. Les versants de la vallée, comme des vallons du plateau de Thelle, sont occupés sur leurs faces nord par des boisements. Ces derniers remontent sur les crêtes et créent des brise-vents naturels.

HORIZON BOISÉ INSCRIT SUR LE REBORD DU PLATEAU DU VEXIN

Le coteau boisé de la cuesta structure le paysage et offre de beaux horizons, omniprésents dans le paysage lorsque l'on regarde en direction du sud.

BOISEMENTS EN VERSANT NORD ET ABRUPTS DES 'FONDS'

Les boisements sont situés sur les versants nord abrupts. Les pentes et hauteurs sont boisées, l'épaisseur limoneuse est moindre, les sols sont davantage caillouteux. Les boisements sont là où la couverture limoneuse est moins épaisse. Dépassant des lignes de crêtes, les boisements structurent l'horizon.

IMPLANTATION HISTORIQUE DE L'HABITAT SUR LES VERSANTS SUD ET DOUX DES 'FONDS'

L'installation humaine est dominante sur les versants doux et ensoleillés. Les villages installés en bas du versant sont comme masqués.

L'implantation du projet de résidence gotique s'inspirera de cette logique d'installation selon la topographie et l'exposition.



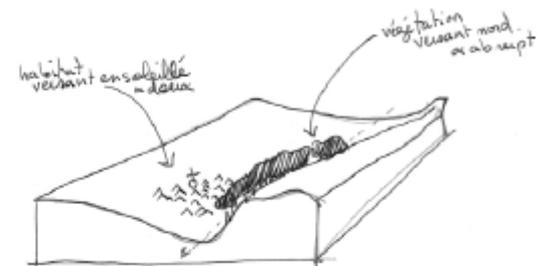
● Boisement du golf existant : essences variées - disposition hirsute - conifères comme repère pour les golfeurs



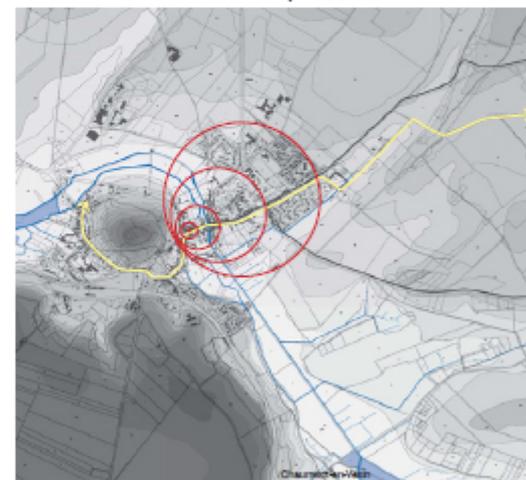
●



●



L'implantation humaine sur les versants doux et ensoleillés
 Les Boisements sur les versants abrupts au nord



- Développement historique des villages = parallèlement au fond de vallon
- Développement actuel de Chaumont = déconnecté du relief

4.4 Implantation du bâti dans le territoire

IMPLANTATION DU BÂTI

L'implantation historique du bâti s'est faite sur les coteaux et les fonds de vallée, avec une orientation le plus souvent au sud.

Géographiquement, la ville s'est d'abord installée aux abords de la butte puis s'est développée dans la vallée de la Troïgne pour enfin atteindre les versants du plateau de Thelle.

Dans ces extensions, les maisons viennent s'intégrer aux boisements existants. On ne distingue à l'horizon que les toitures dans un écrin de verdure.

EXTENSION DE LA VILLE

Aujourd'hui, le développement s'opère en continuité de la ville sur les hauteurs du plateau de Thelle, au Nord Est de la commune. Cette densification au bord de la ville ancienne n'a pas laissé l'espace pour la végétalisation des extensions. Ces dernières génèrent des fronts bâtis qui deviennent particulièrement visibles sur les lignes de crêtes.



Maison de lieux dit



Bourg ancien autour de la butte boisée



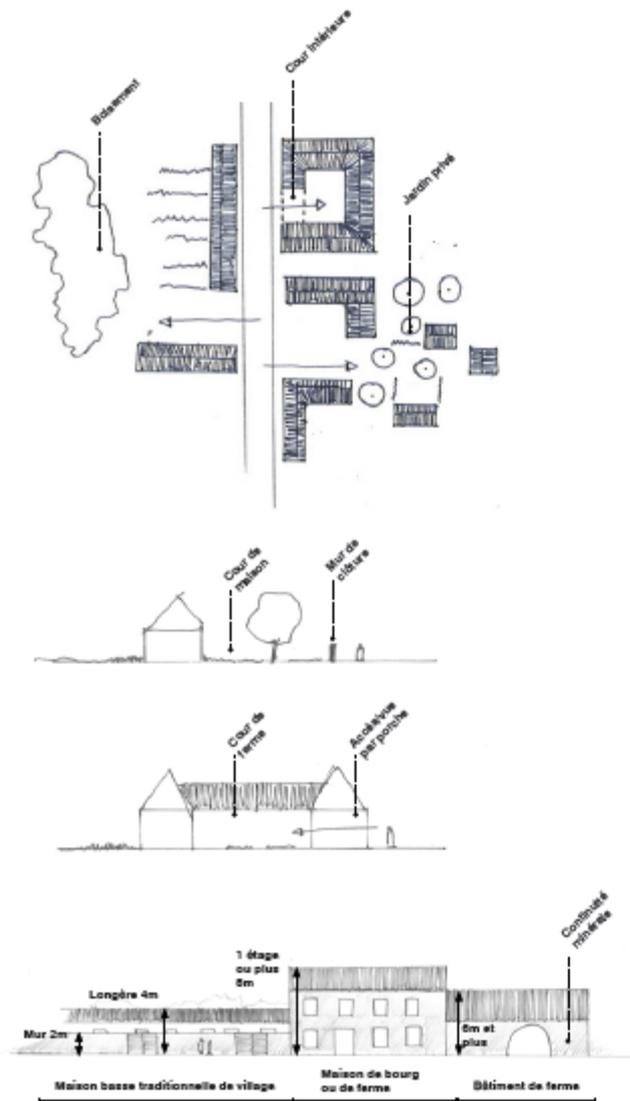
Lotissement en fond de vallon



Lotissement sur crête



Atelier Jacqueline OBTY et Associés - Paysagistes



4.4 Implantation du bâti dans le territoire

CONTINUITÉ MINÉRALE

Riches de son architecture, le Vexin offre un panel de vieilles bâtisses en pierre apparente.

Les photographies ci-contre illustrent différentes compositions bâties.

Les rues sont ponctuées d'ouvertures transversales fréquentes, ouvrant alors sur les jardins privés et les grands horizons. Les vues sont cadrées pour mettre en perspective le lointain.

Une continuité minérale est présente sur la rue grâce à la succession des murs de clôture, des façades minérales et des pignons de maison. Elle crée un langage commun qui assure une unité visuelle confortée par les volumes harmonieux des différentes habitations.

LE HAMEAU

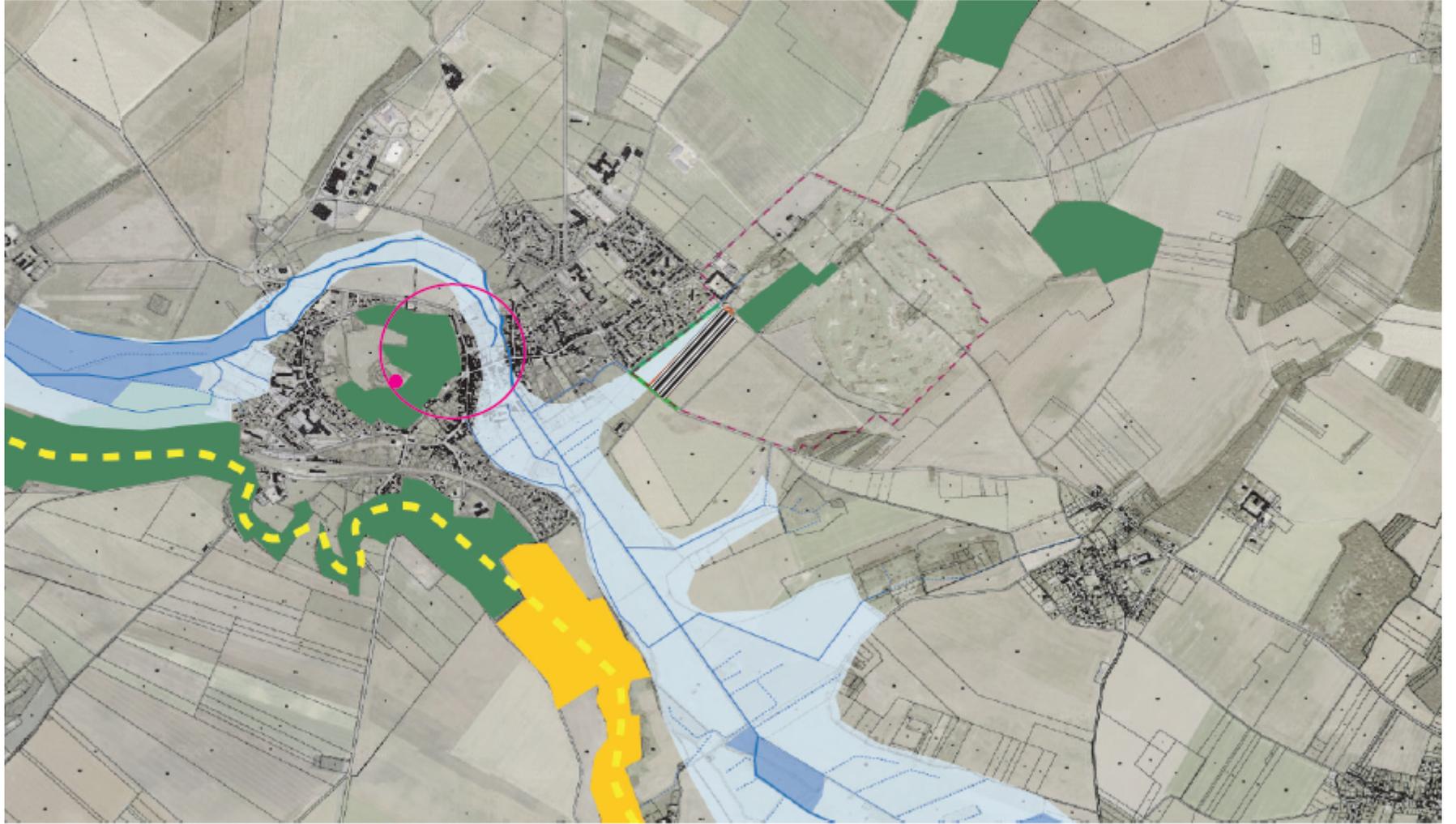
Au niveau de la parcelle, la maison de hameau se décompose en différents bâtiments qui répondent à des usages bien définis. On y trouve la maison principale, les dépendances ou garage et les espaces de circulation comme les cours.

Ce système de COUR est particulier aux constructions traditionnelles. Il permet de mettre la maison à l'écart de la rue en l'isolant par un mur de clôture ou par un bâtiment percé d'un porche, comme c'est le cas typique pour les corps de ferme. L'espace privé est à l'abri des regards, côté jardin, à l'arrière de la maison.

LA RÉSIDENCE GOLFIQUE

La résidence golfique de Rebetz s'appuie et réinterprète l'identité architecturale de son territoire.

L'écriture architecturale des logements du domaine s'appuie sur l'idée de continuité minérale comme vecteur de lien entre les trames bâties. Un équilibre entre densité bâtie et densité végétale s'opère pour une mise en valeur des volumes, tout en générant différents espaces et ambiances: de l'intime à l'horizon lointain.



4.5 Un paysage réglementaire

Le paysage du domaine de Rebetz est un paysage d'une grande richesse architecturale et paysagère, qui nécessite des dispositions réglementaires de préservation.

Les principaux boisements de la commune sont à la fois **classés au PLU** et protégés par une **ZNIEFF de type 1**. Ces protections sont signe d'une qualité remarquable de ces espaces, de part la faune et la flore.

Les trames vertes et bleues projetées viennent faciliter les connexions entre ces espaces et participer à la qualité environnementale du site.

Le ru du Moulinet, prenant naissance dans le domaine de Rebetz, fait l'objet d'une attention particulière au PLU. Il est défini comme 'espace paysagé à préserver'.

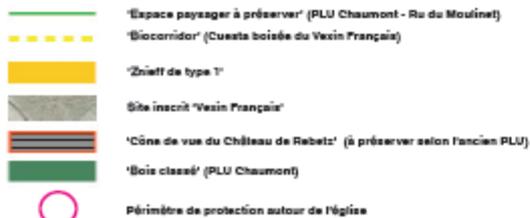
Cette orientation concerne directement le projet d'extension du golf. Elle est l'occasion de mettre en valeur les fonds typiques du plateau de Thelle.

Le projet s'appuie sur cet élément paysager pour renforcer la présence de l'eau dans le fond du Four à chaux, où il joue un rôle majeur. La présence de l'eau se décline sous différentes formes créant des ambiances variées : ru naturel, ru canalisé, ripisylve et bassin.

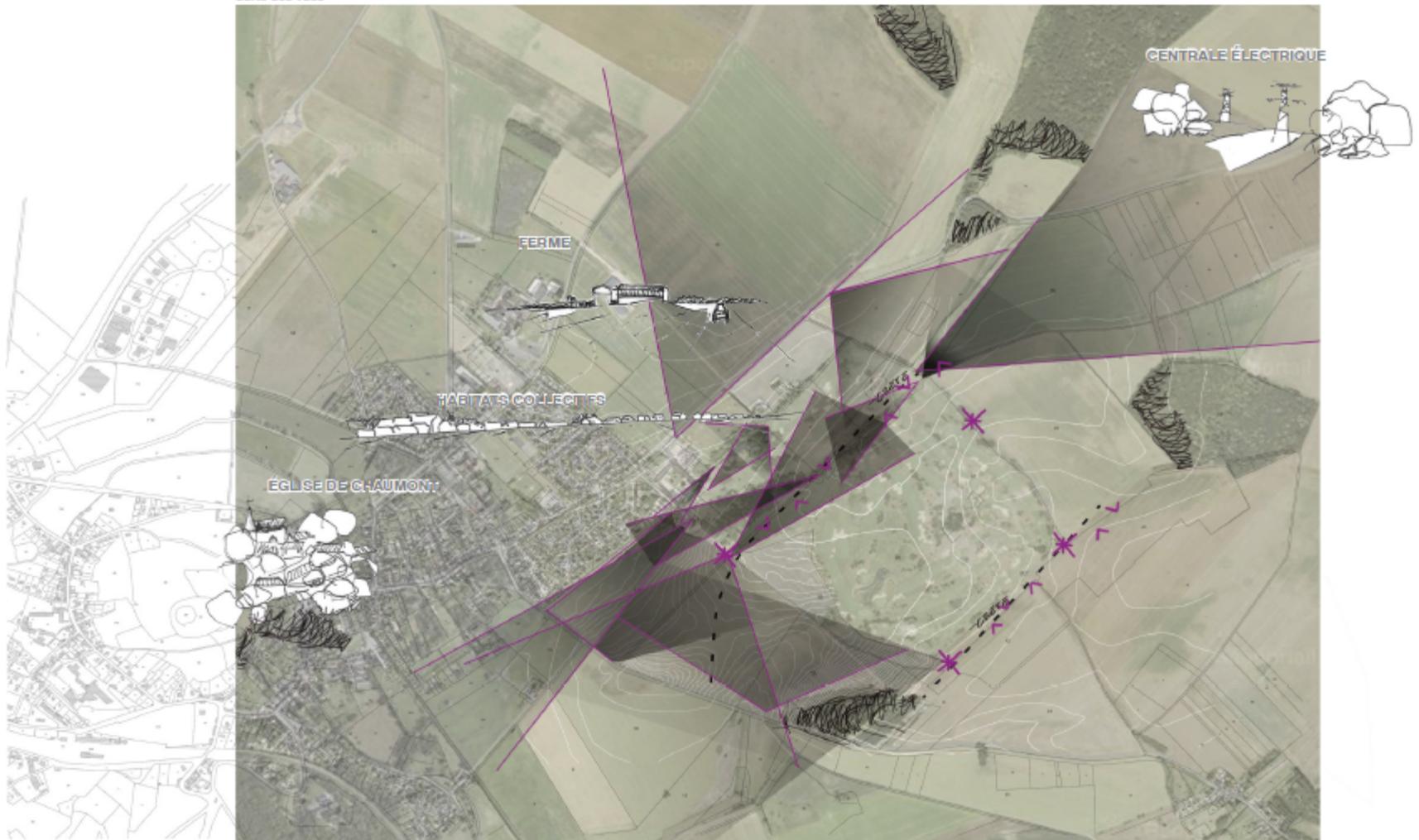
DES CONSTRUCTIONS À METTRE EN VALEUR

Le château de Rebetz fait l'objet d'un cône de vue à préserver sur lequel le projet se base pour la mise en scène du bâtiment. Le projet vise à une mise en valeur du patrimoine du domaine par le choix de vues, de cadrages et de perspectives apportés sur des éléments architecturés tels que l'entrée du domaine avec son mur d'enceinte et sa grille, la tourelle, sur des vues lointaines sur les coulisses et les champs.

L'église, implantée en haut de la butte, fait l'objet d'un périmètre de protection, notamment concernant les visibilités. Cette contrainte participe à la construction des vues depuis le golf et vers le golf.



Carte des vues



V. VUES ET PERCEPTION DU DOMAINE EN RAPPORT AVEC LA COMMUNE

Paysages du Domaine de Rebetz, vues cadrées et horizons lointains

Le golf est inscrit dans un paysage ouvert sur des horizons lointains. Paysage qui offre quelques perspectives majeures, des vues cadrées et ponctuées de repères structurants.

DES PERSPECTIVES MAJEURES

La grande perspective du château s'étend au nord vers le 'fond du four à chaux' et au sud vers la Cuesta boisée du Vexin français.

La perspective au sommet de la butte boisée au sud-est de la propriété met en valeur le point de vue sur l'Église et la cuesta boisée.

LES VUES CADRÉES

Les vues sont cadrées par des éléments structurants que sont :

- les boisements, installés sur les coteaux nord et pentus (bois des Anglais, bois des Sablonceaux, boisement sur la cuesta du Vexin Français)
- les murs d'enceinte historique du Domaine de Rebetz.
- la topographie du site, constituée de creux et de crêtes.

LES HORIZONS LOINTAINS

Dans ce paysage, les horizons sont variés.

Au sud, la perception est limitée par le versant nord du plateau du Vexin français, coteau densément boisé. C'est une perspective lointaine qui structure l'arrière plan du château.

Au nord, l'horizon est pincé entre les massifs boisés des Bois des Anglais et des Sablonceaux. A l'est et à l'ouest de la propriété, le regard file sur des lignes de crête occupées par des cultures.

DES REPÈRES

Ce paysage est ponctué de repères visuels. Au nord, ce sont les silhouettes des habitats collectifs et de la centrale électrique qui dominent, à l'ouest celles de la ferme et au sud ouest l'église surplombant la ville.

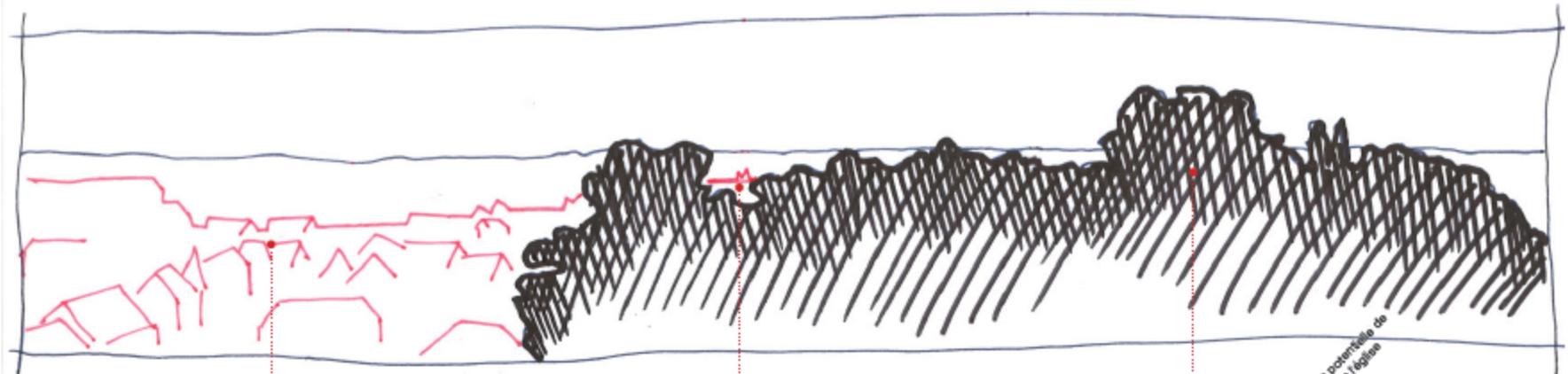
Localisation des prises de vue - panoramiques sur pages suivantes





**Paysage visuel de la commune et du domaine
vues cadrées et horizons lointains**
VUE 1 : DEPUIS LA BUTTE BOISÉE, DEVANT L'ÉGLISE

●●●●●●●●
Végétation existante occultant les parcelles à lotir du Domaine de Rebetz, depuis la terrasse de la Cathédrale



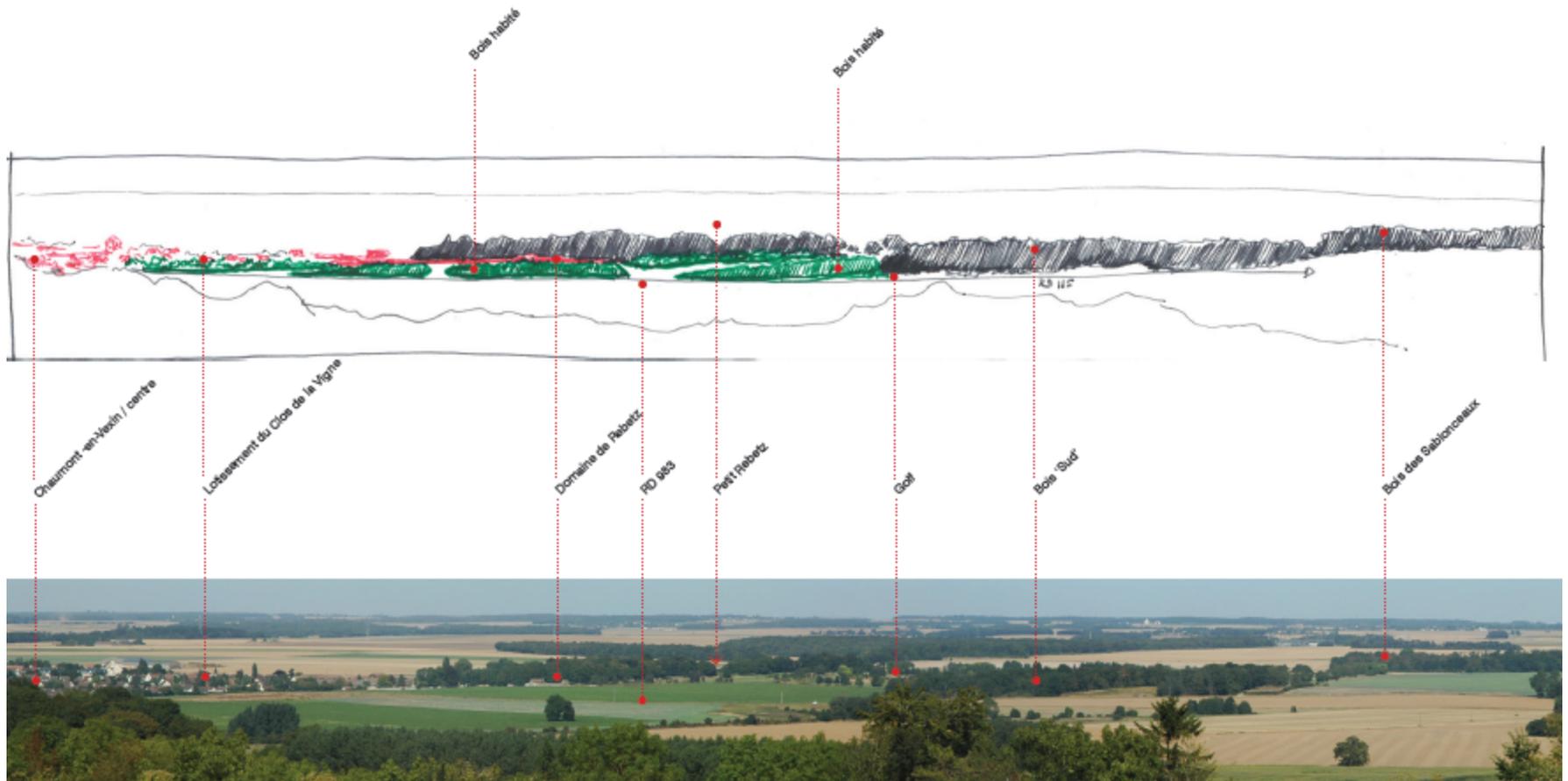
Chaumont-en-Vexin

Mur d'enceinte de Rebetz

Végétation existante
= intrus de l'uto en fait on parle de
Chaumont depuis la terrasse de l'église



Paysage visuel de la commune et du domaine
VUE 2 : DEPUIS LA CUESTA,

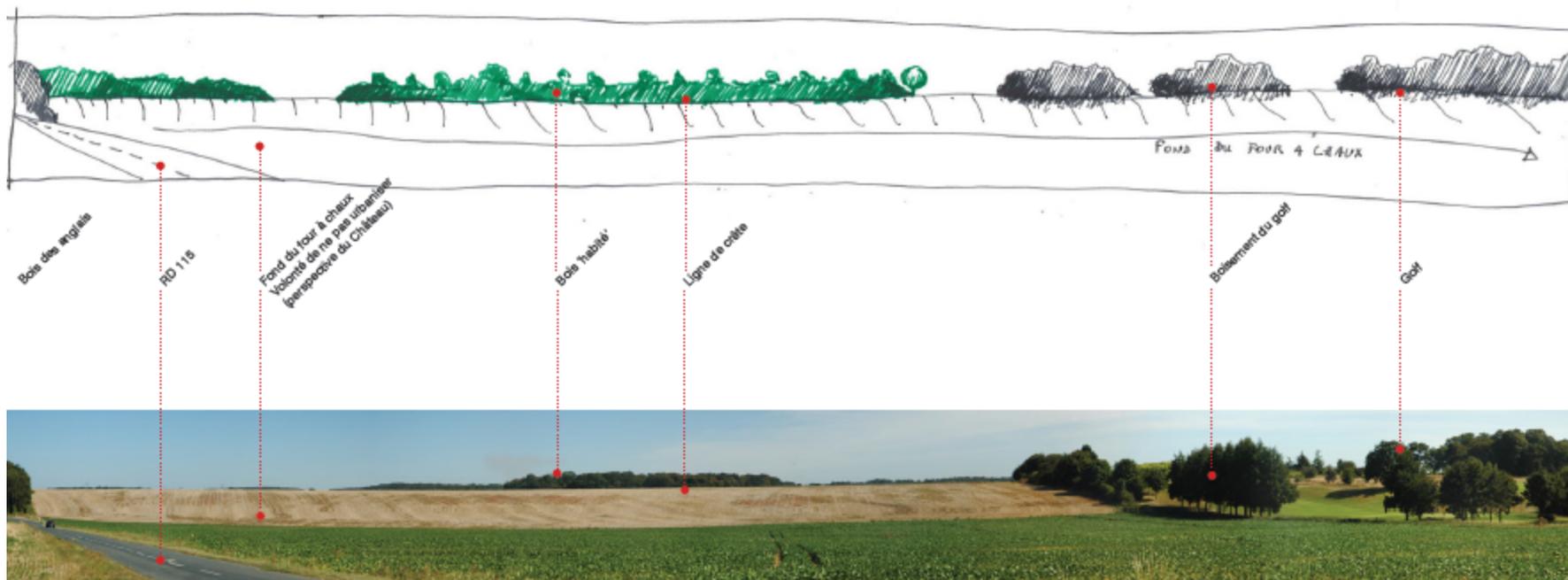




Paysage visuel vers le domaine
VUE 3 : DEPUIS LA RD 923, ROUTE DE LOCONVILLE



Paysage visuel vers le domaine
VUE 4 : DEPUIS LA RD 115, ROUTE DE BOISSY LE BOIS



En arrière : le golf
Boulevard le long des cotaux
nord des "Fonds" (les vallons secs)

Club House

Quatre boîtes du Vieux François

Arrivée des parcours de golf

Ferme du Grand Rabatz



2.

Practise

Petit Rabatz

Ru Moulinet

Ligne de Côte

Ferme du Grand Rabatz



3.

Ferme du Grand Rebetz

Départ du Ru du Moulinet

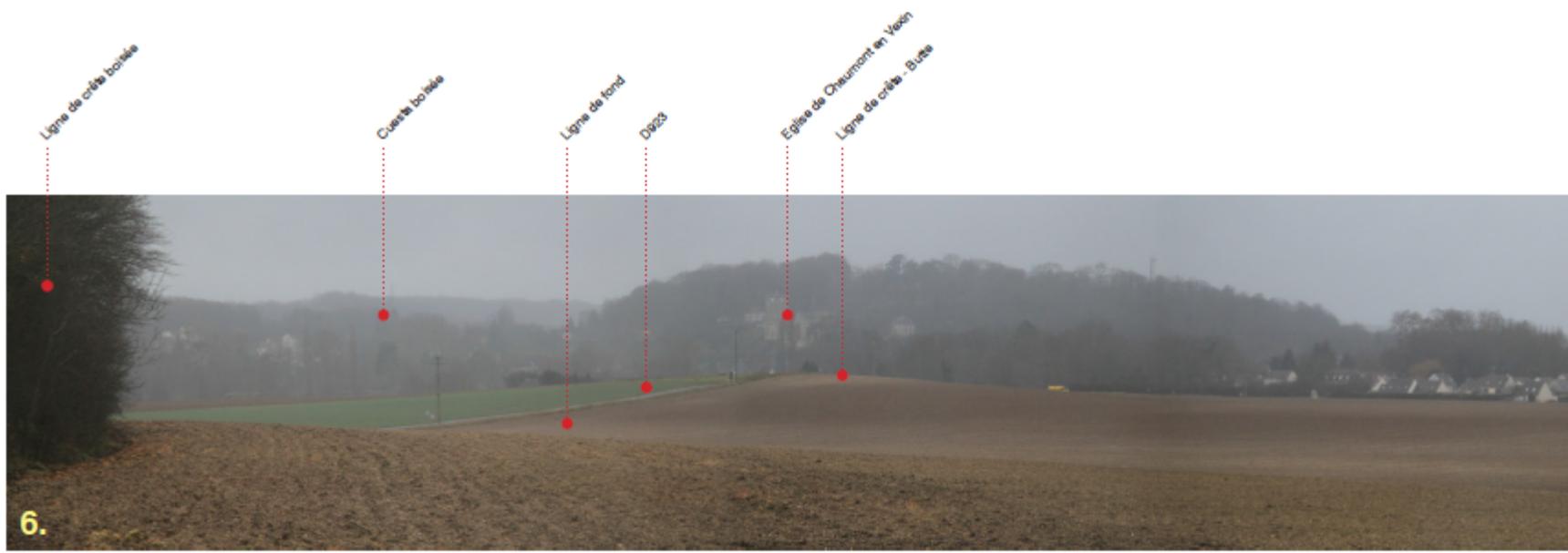
Actuel Practice



Paysage visuel à l'intérieur du domaine
VUES : AUX ABORDS DU CORPS DE FERME,
DU CHÂTEAU ET DU PRACTICE

Mur historique d'enceinte
du Domaine de Rebetz







Paysage visuel à l'intérieur du domaine
VUES : DEPUIS LE BOIS SUD ET LA LIMITE
AVEC LA D923

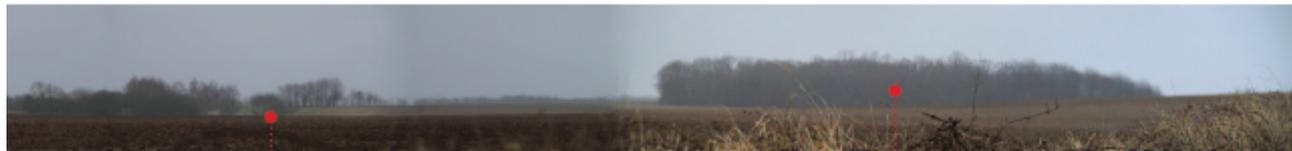


Zone pavillonnaire

Ligne de fond - Végétation humide

Chemin historique
Ligne de crête

Ligne de fond - Végétation humide



Fond

Ligne de crête boisée

Ligne de crête - Butte

Bos des Sablonceaux

Bos du Château de
Chaurmont en Yver
Ferme de Rabatz



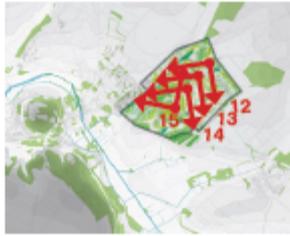
Golf existant

Cuevra boisée

Ligne de côte et
chemin historique

Mur d'enceinte de
Rabatz

Golf existant



Paysage visuel à l'intérieur du domaine
VUES : LE LONG DE LA LIGNE DE CRÊTE NORD

Cuevas botteles

Ligne de Crête

Petit Rebetz

Collège de Chaumont

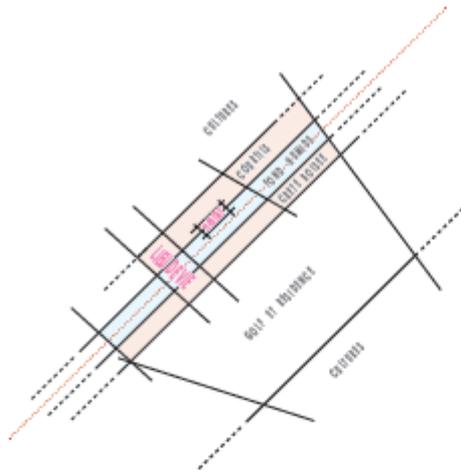
Cuevas botteles



15.

Ferme de Rebetz

Boisement historique de Rebetz



Extraits du plan général des Terres et Seigneuries du Marquisat de Rebetz - 1774

Atelier Jacqueline OSTY et Associés - Paysagistes





Carte de Cassini - fin XVIIIe siècle



Carte d'État Major - fin XIXe siècle ◊ Fourche patibulaire



Carte actuelle

VI. LES ÉLÉMENTS DE PÉRÉNITÉ DU PAYSAGE

zones humides, boisement

Les usages modernes façonnent notre territoire au détriment parfois d'une logique agricole qui s'appuie sur les ressources du territoire. Le paysage évolue, mute, des éléments structurants peuvent en être fortement affectés, d'autres renforcés. Le projet visera à s'inscrire à l'échelle du grand paysage.

Les cartes du XVIIIème siècle à aujourd'hui, nous aident à comprendre l'évolution du territoire et ainsi en dégager les éléments de pérennité de ce paysage.

CARTE DE CASSINI : IMPLANTATION DU DOMAINE EN FOND DE VALLON

Cette carte montre que le Domaine est historiquement situé dans le fond du vallon du Four à Chaux. Le Bois des Anglais et le Bois des Sablonceaux sont déjà présents sous la forme actuelle. Le domaine seigneurial borde la route principale, l'actuelle RD 923.

CARTE D'ÉTAT MAJOR : BOISEMENTS ET CHEMINS

La carte de l'état major précise la trame de l'eau très présente au XIXème siècle sous forme de prés, de marais et de vallons humides. L'eau était particulièrement présente depuis le petit Rebetz jusqu'au pied de la Cuesta au sud de l'emprise de l'extension du golf et notamment sur la ville de Loconville.

« Il existait plusieurs étangs » (extrait du livre « Chaumont-en-Vexin au XXe siècle »). Ces étangs sont toujours présents, ainsi que la source du Mouffinet.

Les pièces boisées majeures sont maintenues et complétées par une trame de bosquet qui intègre l'urbanisation dans une masse végétale.

Les chemins longent les vallons et se ramifient au niveau de la Fourche Patibulaire au niveau du petit Rebetz.

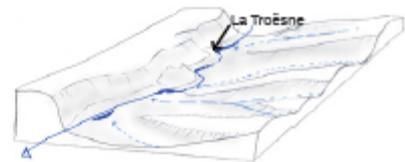
Aujourd'hui, le chemin de Boissy-le-Sec est toujours présent. Le chemin des Sablonceaux n'existe plus.

PÉRÉNITÉ DES ÉLÉMENTS

Historiquement, l'EAU était présente sous forme de marais, de prés humides et de ruisseaux dans les fonds et au bord de la Cuesta. Aujourd'hui, on note un assèchement du paysage. L'évolution des usages a amené à une réduction des emprises de prés et de marais au profit de réseau hydraulique canalisé et à la disparition de certains fonds.

Les massifs boisés, en revanche, ont conservé leur taille. C'est le cas du bois des Anglais, des Sablonceaux ou du bois à l'intérieur du domaine. Toutefois, il existait une trame végétale, constituée d'alignements d'arbres et de plantations destinées à la culture tels que les ornières, poiriers, aulnaies, qui ont peu à peu disparu.

Les chemins ont quant à eux beaucoup évolué. Ils ont été modifiés par les remembrements agricoles et les projets urbains. Le chemin des crêtes et le chemin de Loconville seront fortement impactés par le projet golfique.



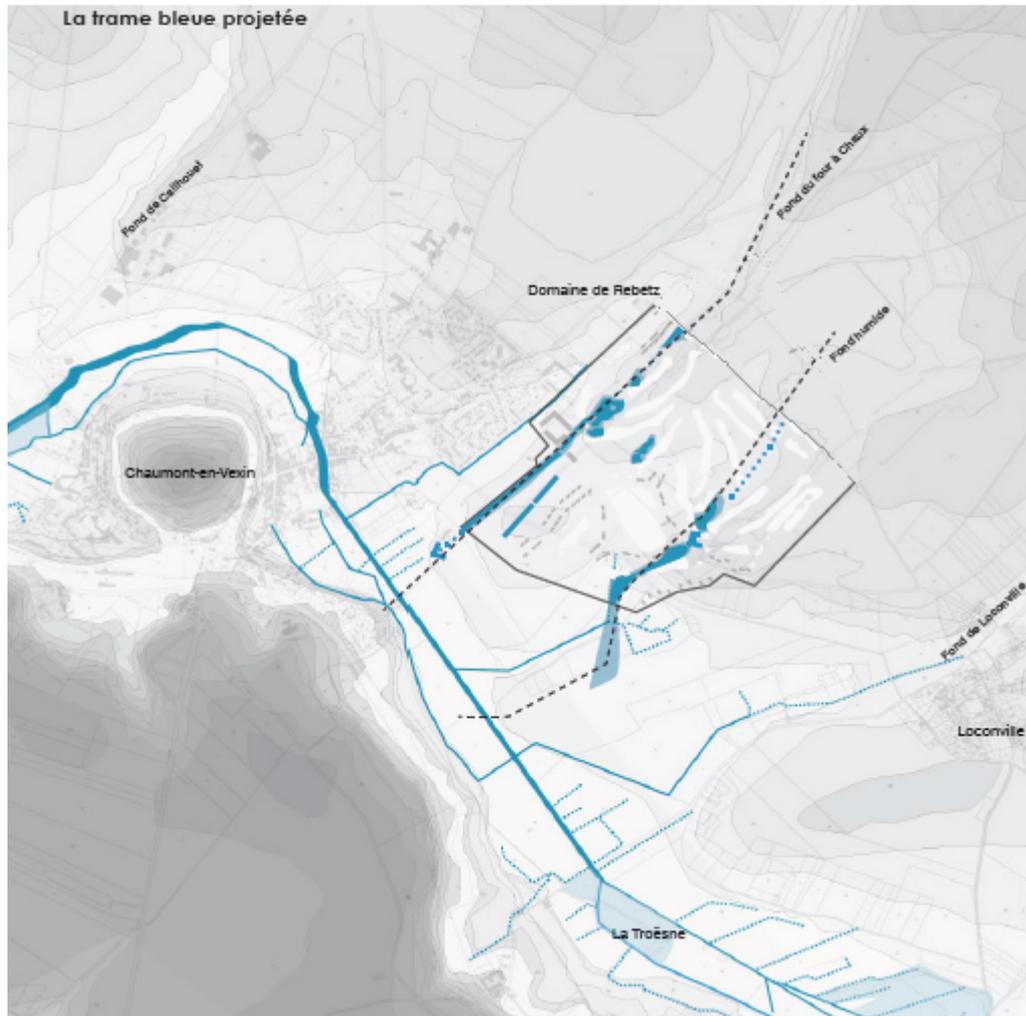
— Périètre du Domaine ■ Trame bleue : bassins, zone humide > Continuité

La trame bleue existante



VII. ELEMENTS DE COMPOSITION DU PAYSAGE

7.1 Une trame bleue



L'extension du golf s'appuie sur les caractéristiques du paysage. Le projet restaure et redonne une cohérence fonctionnelle aux fonds de vallons et aux bassins versants.

Les **continuités des fonds** sont renforcées par la création de zones humides, de bassins, de ripisylves et/ou de rus canalisés. Ainsi les bassins versants jouent pleinement leur rôle et contribuent au développement d'une faune et d'une flore spécifiques.

LE RÉSEAU EXISTANT

La vallée de la Troëgne, classée ZNIEFF et Natura 2000, est traversée d'Est en Ouest par la rivière qui s'écoule dans la dépression constituée par la rencontre entre la faible pente du plateau de Thelle et la Cuesta du Vexin français.

Le territoire du domaine de Rebetz est marqué par les fonds qui ont généré un paysage ondulant. Le domaine de Rebetz est traversé par le fond du Four à Chaux du Nord au Sud et par un vallon humide au Sud. Chaque fond joue le rôle de bassin versant, amenant l'eau au pied de la Cuesta pour alimenter la rivière de la Troëgne.

Chahutée par les différents usages du territoire et par les remembrements parcellaires, la présence de l'eau et les continuités des fonds ne sont plus très lisibles par rapport aux cartes anciennes. Ces eaux s'écoulent dans les rus ou en sous-sol en direction de la Troëgne irriguant le fond de la vallée par une ramification de réseaux.

Ce paysage humide abrite une variation d'habitats (ripisylve, de marais ou par un ru). La présence de l'eau y est parfois discrète, se matérialisant juste par une gamme végétale caractéristique de milieu humide comme c'est le cas pour les prés.

LE RÉSEAU PROJETÉ

La trame bleue projetée s'inscrit dans le dispositif actuel. Elle amplifie le dispositif existant en élargissant la présence de l'eau du Ru du Moulinet sur toute la propriété et en recréant des espaces en eau dans le deuxième vallon (Fond humide).

Il s'agit donc de **renforcer**, voire de **recréer des corridors écologiques** de la source jusqu'à l'exutoire. Le projet de paysage se base sur le développement des milieux humides par le biais de l'enrichissement de la ripisylve et la diversification de la présence d'eau. Il s'agit de mettre en valeur la biodiversité, la faune et la flore, de ces espaces.

Les espaces créés sont de l'ordre de 18 800m² pour les bassins plantés et de 12 600m² pour les ripisylves.

— périmètre du Domaine ■ trame verte: boisements, haies <.....> Continuité

La trame verte existante



7.2 Une frame verte

La frame verte projetée



LA TRAME EXISTANTE

Le domaine est entouré de grands espaces boisés au nord (bois des Anglais, bois de Sablonceaux) et par un bosquet au sud en limite de propriété ainsi que par le versant boisé de la Cuesta au loin.

Le boisement de la Cuesta est à la fois classé au PLU et protégé par le périmètre d'une ZNIEFF. Cette présence végétale structure les horizons du site et crée des effets de coussins boisés.

La commune est quant à elle entourée par des vergers, des potagers et par des reliques boisées.

A l'intérieur du domaine se trouve un **PARC BOISÉ** en bon état, patrimoine hérité du domaine seigneurial, et un réseau de haies et de petits bosquets récents qui structure transversalement le golf.

LA TRAME PROJETÉE

La trame verte projetée s'inscrit dans le maillage existant. Elle vient le structurer et l'amplifier en prolongeant les pièces boisées créant ainsi des corridors végétaux.

Un premier corridor est créé par le prolongement du bois des Anglais, vers le boisement historique du domaine jusqu'au sud de la propriété.

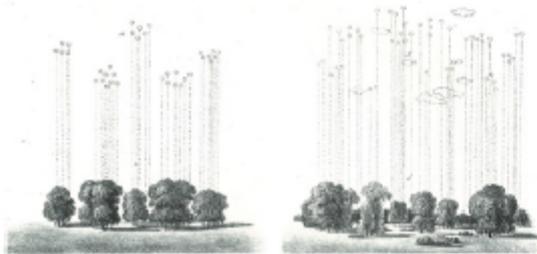
Un autre corridor au sud est créé reliant le Bois des Sablonceaux au bois sud par l'implantation de bois relictuel et de haie bocagère.

Les corridors, masses boisées, sont complétés par une trame transversale composée de bois épars, de vergers, de haies et de ripisylves qui forment des strates végétales différenciées offrant des habitats variés et une richesse d'ambiances.

Il s'agit donc de renforcer voire de recréer les principaux corridors écologiques du nord au sud en direction de la Cuesta et une ramification secondaire d'Est en Ouest en favorisant les connexions entre les lanières et la trame principale.

Les espaces boisés créés sont de l'ordre de 288 463 m².





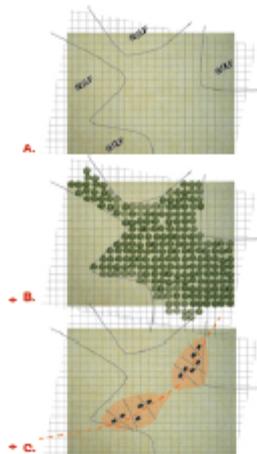
Hermann furst Von puckland muskau



Sausset



Vallée de la Grèce, Stowe, Buckinghamshire

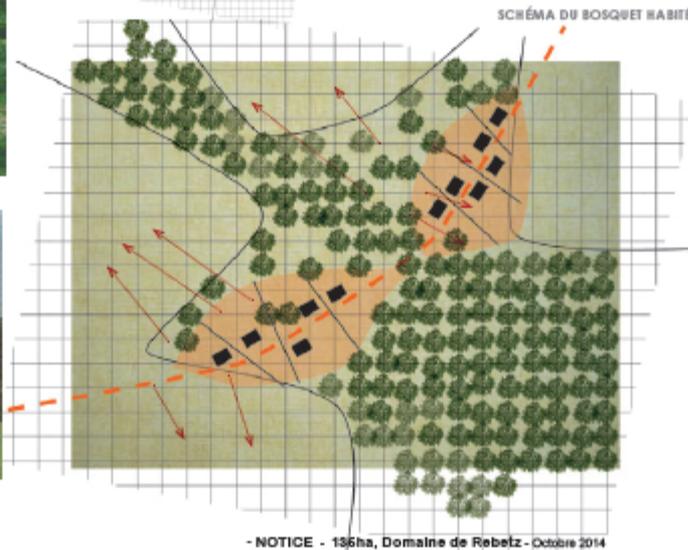


PRINCIPE DE BOSQUET HABITÉ :

- A.** Répartition du territoire en zones de parcours de golf et en zones à boiser.
- B.** Localisation des zones boisées en fonction des conclusions du diagnostic paysager (lignes de crêtes/cadrage des vues/protection contre le vent...)
- C.** Localisation des zones à urbaniser en fonction des contraintes économiques et des exigences du paysage (valorisation des éléments topographiques...)

A+B+C=D.

- D.** Bosquet habité : les zones habitées sont peu visibles depuis les parcours de golf -> chaque maison a une vue sur le golf.



7.3 Mise en perspectives des pleins et des vides

La mise en perspective du paysage évolue selon une composition de pleins et de vides générés par une alternance de pièces et de coulisses boisées.

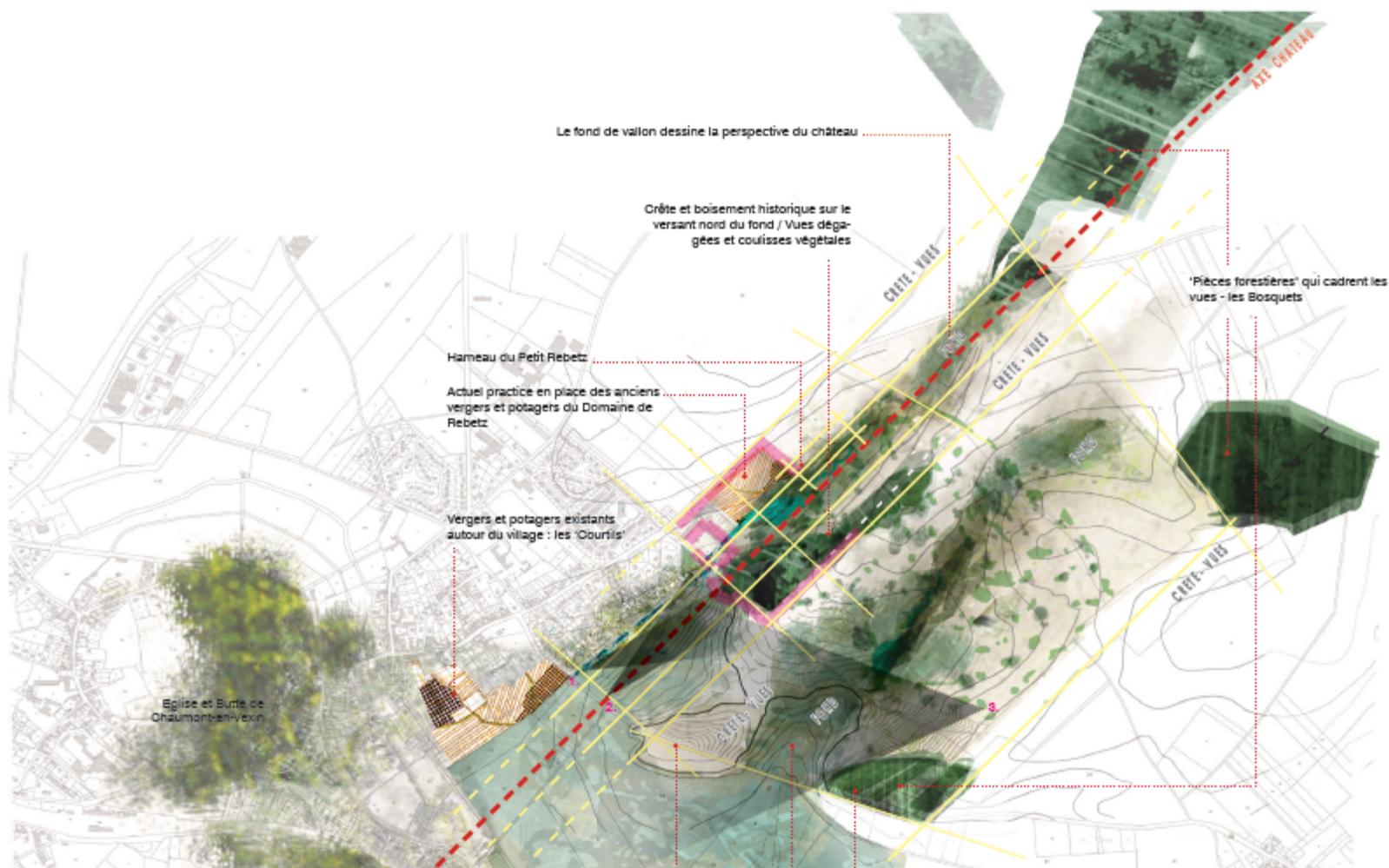
Cette mise en perspective des pleins et des vides passe par un jeu de strates végétales et de densité, basé sur un travail de séquences et d'ouverture/fermeture qui s'apparente à la formation d'un décor théâtral. Il s'opère un jeu de coulisses végétales qui apporte de la profondeur, des ouvertures sur les horizons et des cadrages de vues.

Des vues sont aménagées depuis le domaine vers le golf, et réciproquement, pour une mise en valeur du patrimoine architectural et paysager.

L'alternance de pleins et de vides permet d'intégrer les maisons dans le paysage. La résidence golfique apparaît ou disparaît selon les variations du relief. Les maisons posées à flanc de coteaux, encadrées ou bien perchées dans les arbres jouent et déjouent avec les vues, de vision furtive entre deux maisons en vue cadrée entre deux bosquets autant de manières différentes de mettre en scène le paysage golfique et d'en valoriser les vues.

Les jeux de pleins et de vides ouvrent le domaine sur la ville et affirment sa présence dans l'espace quotidien au travers :

- de la mise en perspective du fond du four à chaux en une vue continue et progressive sur le manoir
- des vues cadrées et ouvertes sur le golf
- des vues ponctuelles donnant à voir les éléments architecturés du domaine (le mur d'enceinte, la tourelle)
- des vues lointaines



Le fond de vallon dessine la perspective du château

Crête et boisement historique sur le versant nord du fond / Vues dégagées et coulisses végétales

'Pièces forestières' qui cadrent les vues - les Bosquets

Hameau du Petit Rebetz

Actuel prairie en place des anciens vergers et potagers du Domaine de Rebetz

Vergers et potagers existants autour du village : les 'Courtils'

Eglise et Butte de Chaumont-en-Vexin

Esquisse de paysage - éléments structurants du Domaine de Rebetz

Reliefs remarquables - Buttes

Continuité du fond de vallon et présence d'une végétation humide spécifique

1. 2. 3. Vues importantes

AXE CHATEAU

Atelier Jacqueline OBTY et Associés - Paysagistes

7.4 Elements de synthèse du projet

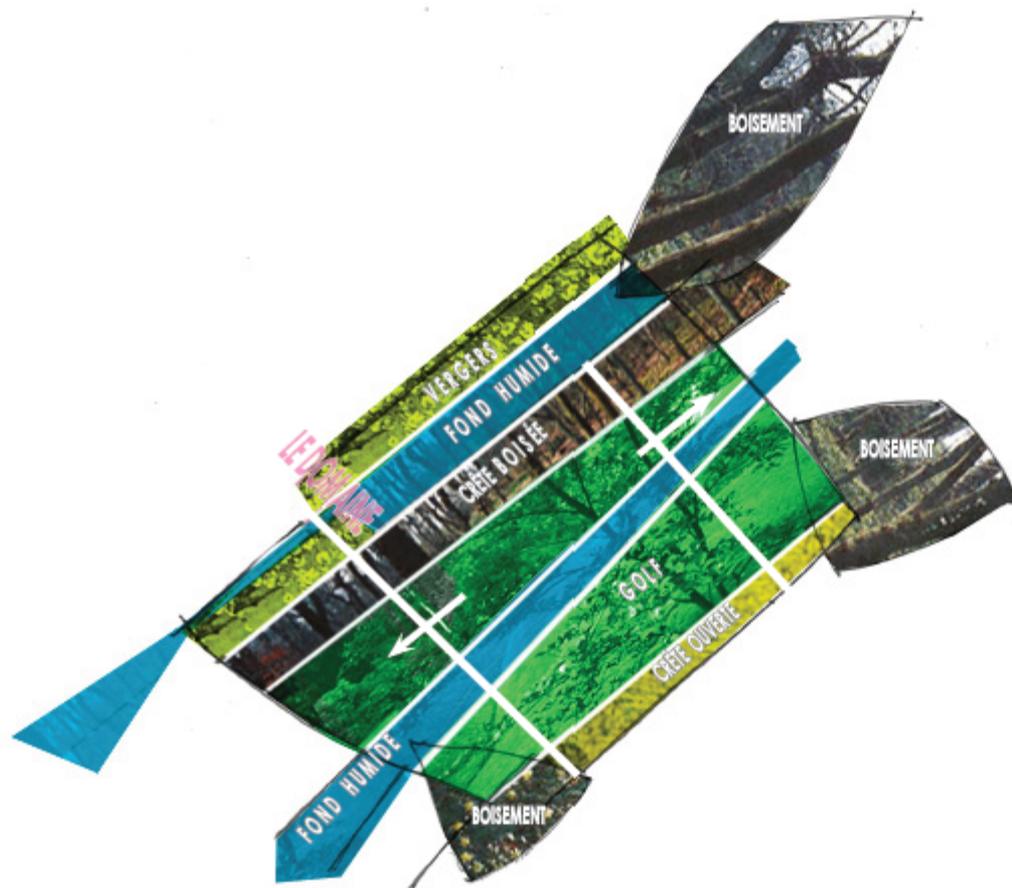
S'APPUYER SUR LA RICHESSE DES COMPOSANTES VÉGÉTALES

L'extension du domaine de Rebetz tend à révéler le paysage existant. En s'appuyant sur l'histoire, l'architecture et le paysage, le schéma directeur donne les grands principes de l'aménagement.

Le schéma "éléments structurants du Domaine de Rebetz" positionne les éléments structurants du grand paysage à l'échelle du domaine : le relief, les boisements et l'eau. L'extension du domaine s'organise autour du noyau ancien naturel et bâti en préservant tout le savoir de ce territoire.

Le schéma ci contre, donne les grandes lignes des ambiances paysagères :

- restauration des vergers dans l'entrée du domaine jusqu'au petit rebetz
- renforcement et création de deux fonds humides
- extension de la partie golf
- renforcement des crêtes par le végétal qui relie les pièces boisées historiques



DOMAINE DE REBETZ



Grille d'entrée du Domaine



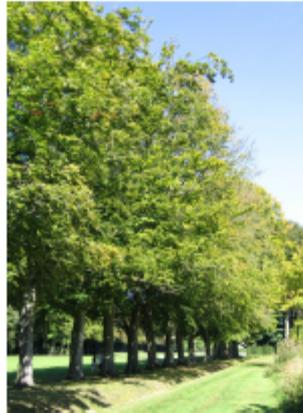
Bassin, Courance



Le hameau



Les vergers



Allée d'arbre majestueux



Allée d'arbre majestueux

8. Les ambiances paysagères



Le boisement éclairsemé



Les coulisses



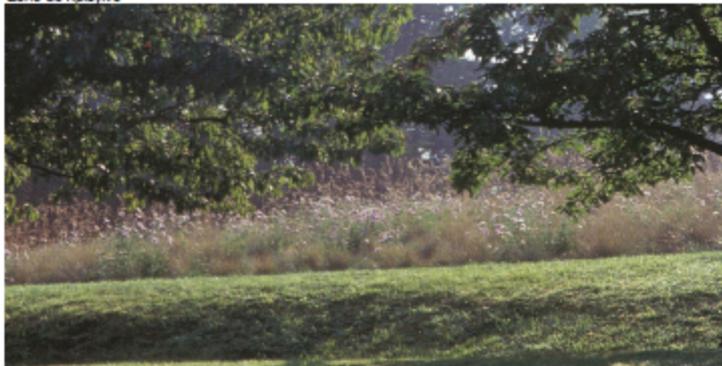
La prairie sèche



Zone de ripisylve



Le boisement dense



La prairie fleurie

Les ambiances paysagères sont définies par rapport au substrat.

Selon les données du BRGM, la structure pédologique du site se décompose en lanières:

- avec une dominance limoneuse sableuse, terre nutritive et très drainante
- quelques poches de sables ligniteux sur les crêtes, terre à tendance acide et très drainante
- sur les versants les colluvions présentent des affleurements de craie, de limons et de calcaire
- en point bas des fonds de vallon, une gradation de sol issu des alluvions allant vers des colluvions de vallon secs, terre riche et propice à la plantation.

Le projet de paysage s'appuie sur les caractéristiques du sol et des gammes végétales endémiques. 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.

La nature du sol a évolué en fonction des usages. Aujourd'hui, l'extension du domaine se fait sur des terres agricoles dont la pratique a modifié la nature du sol. Des analyses de sols seront nécessaires pour affiner les caractéristiques du sol en place.



Atelier Jacqueline OSTY et Associés - Paysagistes



Bois résineux

Cedrus atlantica



Pinus laricio



Pinus nigra



Pinus sylvestris



Verger

Prunus cerasifera clauson de Bayay



Pommier Sicile de Pontolac



Prunus accolade



Haie champêtre

Rosa canina



Prunus spinosa



Corylus avellana



Crataegus monogyna



Prairie

Betula minor



Bromus erectus



Anthriscum illinoense



Ripisylve

Alnus incana



Populus tremula



Salix rosmarinifolia



Salix alba



Calamagrostis canadensis



Eriophorum gracile



Lythrum salicaria



Bois de feuillus

Acer campestre



Quercus coccinea



Celtis australis



Robinia pseudoacacia



Sambucus nigra laciniata



Acanthus mollis



Galium odoratum



Bois de feuillus

Quercus pubescens



Quercus suber



Ostrya Carpinifolia



Betula pendula



Ulex europaeus



Luzula pilosa



Setaria autumnalis



Dicentra spectabilis



Palette végétale

