

DEPARTEMENT DE L'OISE

Mairie de Chaumont-en-Vexin

ENQUETE PUBLIQUE
réalisée du 2 février au 5 mars 2015
relative à la révision simplifiée n°1
du Plan Local d'Urbanisme

*Suivant décision du Tribunal Administratif d'Amiens du 04/12/2014
désignant le Commissaire enquêteur (Dossier n° E14000200/80)*

*et arrêté municipal du 06/01/2015
prescrivant l'ouverture de l'enquête publique*

PARTIE 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PARTIE 2

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

Partie 1

❖ RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CHAPITRE I – PRESENTATION DE L'ENQUETE

I.1 - Objet de l'enquête	p. 4
I.2 - Cadre juridique de l'enquête	p. 4
I.3 - Le dossier d'enquête	p. 5
I.4 - Caractéristiques du projet	
I.4.a - Présentation de la commune	p. 7
I.4.b - Les objectifs du projet	p. 7
I.4.c - Les aménagements apportés au PLU	p. 9

CHAPITRE II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1 - Désignation du commissaire enquêteur	p. 11
II.2 - Démarches préalables à l'enquête	p. 11
II.3 - Publicité de l'enquête	p. 11
II.4 - Déroulement de l'enquête	p. 11
II.5 - Clôture de l'enquête	p. 12
II.6 - Synthèse des observations recueillies	p. 13
II.7 - Echanges avec la Mairie – Communication du rapport de synthèse	p. 17
II.8 - Transmission du rapport d'enquête	p. 17

CHAPITRE III – ANALYSE DES DETAILLEES DES OBSERVATIONS

III.1 - Observations reçues de la population lors de l'enquête	p. 18
III. 2 - Observations des personnes publiques et organismes associés	p. 34

Partie 2

❖ CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

• La procédure	p. 42
• Le dossier	p. 42
• Les objectifs du projet	p. 42
• Le déroulement de l'enquête	p. 43
• Les observations émanant du public	p. 44
• Les observations émanant des organismes et personnes publiques associés	p. 44
• la prise en compte des observations	p. 44
• Conclusions finales et avis	p. 45

PARTIE 1
RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RAPPORT

CHAPITRE I – PRESENTATION DE L'ENQUETE

I.1 - Objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne le projet de révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Chaumont-en-Vexin prescrit par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2012.

Ce projet de révision a pour unique objet l'extension du domaine golfique de Rebetz qui présente un intérêt général tant à l'échelle communal qu'au niveau de l'intercommunalité (création d'emplois directs et indirects, développement économique et touristique).

I.2 - Cadre juridique de l'enquête

Contexte et procédure préalable :

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune est le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 2006.

Ce document a fait l'objet d'une première modification approuvée le 15 décembre 2010 et d'une seconde approuvée le 17 juin 2013.

La procédure de révision simplifiée n°1 a été initiée par délibération du Conseil Municipal de Chaumont-en-Vexin en date du 20 décembre 2012.

Cette même délibération définissait les modalités de la concertation préalable, à savoir :

- *présentation du projet et information sur les études dans le bulletin municipal ;*
- *information sur le site internet de la commune ;*
- *dossier d'études mis à disposition du public en Mairie ;*
- *registre destiné à recueillir les observations des habitants.*

Cette concertation publique préalable s'est déroulée conformément aux modalités prévues.

Un registre d'observations a ainsi été tenu à disposition des administrés tout au long des études ; les documents ont été mis en libre consultation du public aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie et des informations sur ce projet ont été diffusées sur le panneau lumineux de la commune, sur le site internet et dans le journal municipal "la Lettre Chaumontoise".

Les quelques observations émises dans le cadre de cette concertation préalable, ne justifiait pas d'une remise en cause du contenu du dossier.

L'Autorité Environnementale a été officiellement saisie début février 2014 et a rendu son avis en date du 20 mai 2014.

La CDCEA, également consultée sur le projet de révision simplifiée n°1, a rendu un avis défavorable en date du 20 février 2014.

A noter que le dossier présenté à l'origine, tant à l'Autorité Environnementale qu'à la CDCEA, portait sur un projet bien plus conséquent et qui, au regard des avis émis, a été revu à la baisse avec notamment une réduction de la consommation des espaces agricoles d'environ une trentaine d'hectares et un mitage moins conséquent des constructions envisagées.

Conformément à l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme, une réunion d'examen conjoint a eu lieu le 20 novembre 2014 avec les différentes Personnes Publiques Associées. Cette réunion a fait l'objet d'un procès-verbal qui a été joint au dossier d'enquête.

Préalablement à cette réunion chaque entité avait été destinataire du dossier de projet de révision simplifiée.

Principaux textes juridiques de référence :

Textes généraux :

Les principaux textes juridiques de référence sont :

- Les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33 du Code de l'Environnement relatifs à l'organisation des enquêtes publiques.

Textes particuliers :

- La délibération du Conseil Municipal de la Ville de Chaumont-en-Vexin, en date du 20 décembre 2012, décidant de la mise en révision simplifiée du PLU ;
- La décision du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 4 décembre 2014, désignant le Commissaire enquêteur ;
- L'arrêté de Monsieur le Maire de la Ville de Chaumont-en-Vexin, en date du 6 janvier 2015, prescrivant la présente enquête publique et en définissant les modalités ;

I.3 - Le dossier d'enquête

Le projet de révision simplifié n°1 du PLU et le dossier d'enquête ont été préparés par l'Agence d'Urbanisme « **ARVAL** », 3 bis, place de la République - 60800 Crépy-en-Valois (Responsable d'étude : Mr THIMONIER - tél : 03 44 94 72 16).

Il était composé comme suit :

- **Un dossier administratif comprenant :**
 - le registre d'enquête ;
 - La délibération du Conseil Municipal de la Ville de Chaumont-en-Vexin, en date du 20 décembre 2012, décidant de la mise en révision simplifiée du PLU ;
 - l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2013 portant décision que le projet de révision simplifiée est soumis évaluation environnementale stratégique ;
 - l'avis, en date du 20 février 2014, de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles ;
 - l'avis en date du 2 mai 2014 de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale stratégique;
 - le procès-verbal de la réunion en date du 20 novembre 2014 de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées ;
 - la décision du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 4 décembre 2014, désignant le Commissaire enquêteur ;
 - l'arrêté de Monsieur le Maire de la Ville de Chaumont-en-Vexin, en date du 6 janvier 2015, prescrivant la présente enquête publique ;
 - copie des insertions des avis d'enquête dans les deux journaux locaux ;

- **Un dossier technique présentant les dispositions du projet de révision simplifiée n°1 du PLU et comprenant les pièces suivantes :**
 - **une notice explicative** sur l'objet et le déroulement de l'enquête ;
 - **la notice de présentation et de justification** valant rapport de présentation
 - **le projet d'aménagement et de développement durable** avant et après révision simplifiée (pièce 2) ;
 - **le règlement écrit** avant et après révision simplifiée (pièce 3a) ;
 - **les documents graphiques** avant et après révision simplifiée :
 - Plan de découpage en zone de l'ensemble du territoire communal à l'échelle 1/6000e (pièce 3b));
 - Plan de découpage en zone du centre bourg à l'échelle 1/2000e (pièce 3c):
 - un sous-dossier regroupant les pièces suivantes :
 - Schéma directeur de l'extension du domaine golfique de Rebetz ;

- Dossier d'étude d'impact du projet envisagé.

A noter que ces 2 derniers documents correspondent au dossier initial et non à celui revu à la baisse, qui fait l'objet de la présente enquête.

I.4 - Caractéristiques du projet

I.4.a - Présentation de la Commune :

La commune de Chaumont-en-Vexin est un chef-lieu de canton du département de l'Oise, située à 20 kms au Sud-Ouest de Beauvais et à 8 kms à l'Est de Gisors.

Son territoire couvre une superficie de 18,54 km². Sa population communale est actuellement estimée à 3150 habitants.

Elle est bordée par les communes suivantes : Loconville, Liancourt-Saint-Pierre, Reilly, Delincourt, Trie-Château, Trie-la-Ville, Jaméricourt, Thibivillers, Enencourt-le-Sec et Boissy-le-Bois.

La commune de Chaumont-en-Vexin fait partie de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle qui regroupe 42 communes et qui représente un peu plus de 20 000 habitants.

I.4.b - Les objectifs du projet

La révision simplifiée n°1 du PLU, objet de la présente enquête, vise à permettre l'extension du domaine golfique de Rebetz situé au Sud-Ouest de la commune de Chaumont-en-Vexin.

Un projet d'intérêt général

Ce projet d'extension relève d'une initiative privée. Pour autant, il est considéré tant par les collectivités publiques locales (commune de Chaumont-en-Vexin et Communauté de Communes du Vexin-Thelle) comme présentant un intérêt général pour le développement touristique et économique du secteur.

Actuellement, le domaine comprend, outre le terrain de golf, un ensemble de bâtiments dont la rénovation a déjà été engagée afin de constituer un ensemble hôtelier avec 2000 m² dédiés à l'accueil de séminaires (réunions, salons, restauration, ...).

Le domaine souhaite s'étendre pour devenir un golf référent au niveau international et il est prévu d'y associer un certain nombre d'équipements

d'accompagnement (piscine, amphithéâtre, nouveau club-house, ainsi que des chambres supplémentaires).

L'ensemble du domaine, qui occupe actuellement 69 Ha, serait porté à une surface globale de 105 Ha.

En parallèle, il est également prévu la construction d'un ensemble de 140 logements. Ces constructions seraient intégrées au parcours et leur commercialisation progressive permettrait le financement du projet.

Un volet "logements" positif au regard des objectifs démographiques de la commune

La notice de présentation qui rappelle les objectifs démographiques de la Commune, fait état des arguments suivants.

Les orientations du projet communal traduites dans le PADD approuvé en juin 2006 prévoient un gain de 600 habitants sur 10 ans, soit une population de 3700 habitants en 2010 et 4000 habitants en 2015.

En misant sur un nombre moyen d'habitants par ménage de 2.6, les besoins théoriques en nouveaux logements sont estimés à 360 logements.

Or, les nouveaux logements créés dans le bâti existant (transformation de bâtiments agricoles, division de grandes habitations, construction sur des terrains encore disponibles en zone urbaine) ont augmentés de 135 unités.

D'autre part, si aucunes des zones 1AUh délimitées au PLU n'avaient encore été urbanisées avant 2011, depuis cette date, 2 secteurs ont été urbanisés :

- un secteur de 4 Ha entre la D6 et la D115 pour 80 logements ;
- un secteur de 4 Ha au nord de la rue Emile Deschamps pour une quinzaine de logements.

Dès lors, les objectifs du projet communal ne sont pas atteints (235 logements réalisés pour un objectif de 360 logements au PADD).

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 permettre de se rapprocher, dans les années à venir, de l'objectif de logements prévu au PLU de 2006.

Il a également été rappelé que sur le secteur 1AUha actuel, les dispositions réglementaires, avant révision simplifiée, autorisaient déjà la création de résidences liées au golf sur environ 12 Ha.

I.4.c - La révision simplifiée n°1 et les aménagements apportés au dossier PLU

L'extension du domaine golfique de Rebetz ainsi envisagée, nécessite d'apporter des remaniements au dossier PLU actuellement en vigueur.

Ces remaniements portent sur :

- le rapport de présentation (pièce 1) ;
- le PADD (pièce 2)
- les dispositions réglementaires de la zone 1AUh (pièce 3a) ;
- le plan de découpage en zone au 1/2000e et au 1/6000e (pièces 3b et 3c) .

❖ Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est rectifié en pages 106 et 109 afin de modifier la répartition des superficies des différentes zones du PLU.

La zone 1AUh (sous-secteur 1AUha) notamment gagne 15,25 Ha aux dépens de la zone NL.

Il est considéré que cet ajustement de zonage qui concerne une faible emprise de la zone naturelle (1,7%), n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement.

En outre, le document a été complété en signalant que la prochaine révision générale du PLU de Chaumont-en-Vexin, en particulier pour le rendre compatible avec les nouvelles dispositions du Code de l'Environnement (résultant du Grenelle de l'Environnement) permettra d'étudier une réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels, offrant ainsi une compensation possible aux aménagements ainsi autorisés dans le cadre du présent projet de révision simplifiée n° 1.

❖ Le PADD

Le schéma d'aménagement du PADD (pièce 2b) est modifié. Sur le domaine du golf de Rebetz, il est proposé de remplacer les trames « espace agricole » et « espace agricole sur milieux naturels et paysages sensibles » par la trame « site de loisirs » et d'ajouter une nouvelle trame « extension site de loisirs avec poche d'habitat ».

Le reste du PADD n'appelle pas de rectification.

❖ Les dispositions réglementaires (zone 1AUh)

Article 2 - Occupation et utilisation des sols soumises à des conditions particulières

L'article 2 du règlement de la zone 1AUh est complété ; cette zone est maintenant divisée en 4 sous-secteurs pour chacun desquels le nombre de logements pouvant être réalisé, est précisé.

Article 3 - Accès et voirie

L'article 3 est également complété en limitant les accès direct sur la RD923 et la RD 115 , dans un souci de sécurité.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 6 est complété pour tenir compte de l'insertion urbaine et paysagère du bâti situé en entrée d'agglomération ; à cet effet il est ajouté l'alinéa suivant : "*dans le secteur 1AUha, les constructions principales seront implantées à au moins 10 mètres de l'emprise de la RD115*".

Article 9 – Emprise au sol

L'article 9 est complété afin de mieux tenir compte des formes urbaines envisagées dans le projet en distinguant celles venant en continuité des espaces voisins de celles situées sur le parcours golfique.

Il est donc proposé la rédaction suivante :

- Dans les secteurs 1AUha2 et 1AUha3, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% ;
- Dans les secteurs 1AUha1 et 1AUha4, l'emprise des constructions peut être portée à 30% ;
- Dans le secteur 1AUhc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% ;
- Dans le reste de la zone dont le secteur 1AUhb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25%.

Article 10 - Hauteur des constructions

L'article 10 est complété en ajoutant que, dans le sous-secteur 1AUha1, les constructions seront limitées à 9 mètres au faîtage pour respecter les constructions voisines de la Résidence du Clos des Vignes.

❖ Les principaux ajustements du zonage

Le découpage en zones est modifié dans l'emprise du secteur NL qui englobe le domaine golfique de Rebetz.

En effet, il est délimité de nouvelles emprises du secteur 1AUha où pourront être réalisées des constructions à usage de logements. Ces nouveaux secteurs 1AUha correspondent ainsi à des îlots constructibles de superficie limitée, pour un total de quinze hectares environ.

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) il 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.

CHAPITRE II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1- Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 5 décembre 2014, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens a désigné :

- Monsieur Jacques BERTIN, ingénieur territorial retraité, demeurant à Beauvais, comme commissaire enquêteur ;
- Monsieur Dominique LAMI, Ingénieur électricien, en retraite, comme commissaire enquêteur suppléant.

II.2 - Démarches préalables à l'enquête

Dès réception de la décision de ma nomination comme commissaire enquêteur, j'ai contacté Mme BOURGHELLE, secrétaire Générale des services de la Mairie de Chaumont-en-Vexin pour savoir si le dossier d'enquête était disponible, connaître les grandes lignes du projet et mettre au point le calendrier de l'enquête.

J'ai ensuite pris contact avec Mr Dominique LAMI, commissaire enquêteur suppléant pour déterminer, en accord avec lui, les dates possibles de l'enquête et des permanences

Enfin, une réunion de concertation avec Mr le Maire s'est tenue le 5 janvier 2015, en Mairie de Chaumont-en-Vexin, en présence de Mme BOURGHELLE et de Mr LAMI.

A l'occasion de cette réunion, Monsieur le Maire a présenté de façon détaillée le projet de révision simplifiée n°1 du PLU et les modalités de l'enquête ont définitivement été arrêtées. Il a été remis au commissaire suppléant et à moi même, un exemplaire du dossier d'enquête.

II.3 - Publicité de l'enquête

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique ainsi que l'avis d'enquête correspondant ont été affichés du 8 janvier au 5 mars 2015 **à l'entrée de la Mairie** ainsi que sur les différents points d'affichage utilisés habituellement par la Mairie, à savoir :

- place du Vieux Marché
- rue Roger Blondeau
- rue de l'Aillerie
- rue Jean Rostand
- rue Pierre Budin

Conformément à la réglementation, cet avis a également été publié, à deux reprises, dans deux journaux locaux :

- Le Parisien édition de l'Oise des 13 janvier et 3 février 2015 ;
- Le Courrier Picard des 13 janvier et 3 février 2015.

Ces dates respectent les délais réglementaires de publication à savoir au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours suivant le début de celle-ci.

Outre cette publicité réglementaire, l'avis d'enquête a également été inséré dans le bulletin d'information de la Mairie qui a fait l'objet d'une distribution dans tous les foyers de la commune à partir du 2 février 2015.

Un rappel de l'enquête a également été fait, pendant toute la durée de celle-ci, dans les deux journaux lumineux de la commune ainsi que sur le site internet de la Mairie de Chaumont-en-Vexin.

II.4 - Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est normalement déroulée, conformément aux dates prescrites, du 2 février au 5 mars 2015 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Pendant cette période et aux heures d'ouverture de la Mairie, le dossier d'enquête, tel que détaillé au chapitre I.3 ci-avant, a été mis à disposition du public ainsi qu'un registre préalablement paraphé par mes soins.

J'ai tenu, en tant que commissaire enquêteur, 3 permanences permettant de donner des informations au public et recevoir toutes observations tant écrites que verbales :

- le lundi 2 février 2015 de 09h00 à 11h00
- le samedi 21 février 2015 de 10h00 à 12h00
- le jeudi 5 mars 2015 de 15h30 à 17h30

A noter que les seconde et troisième permanences des samedi 21 février et jeudi 5 mars 2015 ont dû être prolongées respectivement jusqu'à 12h30 et 18h00 en raison du nombre de personnes qui se sont présentées.

Aucun incident particulier n'a été noté au cours de ces permanences qui se sont déroulées dans un bon climat.

II.5 - Clôture de l'enquête

Le jeudi 5 mars 2015 à 18h00, j'ai déclaré l'enquête close et signé le registre.

II.6 - Synthèse des observations recueillies

II.6.1 - Observations reçues de la population :

Sur la durée de l'enquête, dix-neuf (19) personnes sont venues consulter le dossier ou s'exprimer sur le registre d'enquête :

3 personnes ont été reçues lors de la première permanence avec la remise de deux courriers qui ont été annexés au registre ;

6 personnes lors de la seconde permanence avec la remise d'un courrier et une confirmation par mail, tous deux annexés au registre ;

10 personnes lors de la troisième et dernière permanence avec la remise de 2 courriers qui ont également été annexés au registre.

Les différents points, abordés par les différentes observations portées au registre ou les courriers remis, peuvent se résumer comme suit :

- trop de logements prévus sur ce projet (50 à 60 seraient un maximum) et d'une manière générale trop de lotissements qui renforce le rôle de la commune en "cité dortoir" ;
- insuffisance des infrastructures (accès, réseaux, station d'épuration) ;
- veiller aux superstructures communales et aux possibilités d'accueil des enfants (déjà actuellement plus de 30 élèves par classe) ;
- intensification du trafic dans le vieux bourg déjà au bord de l'asphyxie ;
- éthique du projet discutable (maison de luxe) et une intégration difficile d'une population aisée avec la population locale ;
- atteinte environnementale au site inscrit "Le Vexin français" ;
- investissement excessif pour une activité de loisirs et que se passera-t-il si le projet ne peut être mené à son terme ;
- un chemin périphérique doit impérativement être réalisé dès lors que le chemin actuel traversant le golf sera déclassé ;
- le site préhistorique jouxtant le projet doit être préservé ;
- le projet tel qu'il est présenté ne doit pas faire l'objet d'une révision simplifiée mais être intégré dans la révision générale du PLU de Chaumont-en-Vexin qui va devoir être entreprise très prochainement pour respecter la législation ;
- la réduction des surfaces agricoles induites par le projet, même si celui-ci a été revu à la baisse ;
- des précisions sont à apporter sur les emplois prévus ;
- projet de construction sur le golf, non acté au SCOT ;
- projet similaire sur Bertichères. Il faut choisir ;
- proscrire tout projet d'héliport ;
- impact négatif sur la qualité de l'eau ;
- le financement des travaux prévus en bordure de la RD923 ;
- publicité incomplète ;
- modifications réglementaires demandées par le porteur du projet (coefficient d'emprise au sol, implantation par rapport aux limites séparatives, stationnement des véhicules, possibilité de maisons accolées).

Le tableau qui suit synthétise l'ensemble des observations.

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION SIMPLIFIEE n°1 DU PLU DE CHAUMONT-EN-VEXIN
SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
<u>Observations recues</u>	Mr PELLE	Mr GERNEZ	Mme MORE- DELAPORTE	Mr CHALOPIN	Mme BECKER	Mr CANNOT	Mr MOREL	Mme PELLE	Famille BOURBIER	Mr et Mme DELATOURE	Mr GATINAUD	Mr ROSSI	Mme PAKLEPA	Mme VEZIER	Mr NAUDIN Mr BRIGANT Mr GAUTIER	Total
<u>Observations positives</u>																
Projet qui s'inscrit dans la valorisation touristique du territoire		X														1
Beau projet présentant un réel intérêt pour la commune						X										1
<u>Observations négatives</u>																
Infrastructures insuffisantes (réseaux, STEP, ...)	X		X		X		X			X					X	6
Trop de logements prévus (60 seraient un maximum)	X						X	X				X				4
Menace des paysages en entrée de ville et atteinte au site inscrit "Le Vexin Français"	X							X				X		X		4
Consommation des surfaces agricoles à compenser dans le cadre de la révision générale du PLU (indemnités financières ?)			X					X				X			X	4
Superstructures et écoles à prendre en compte					X		X								X	3
Circulation déjà difficile dans le vieux bourg au bord de l'asphyxie	X						X			X						3
Déclassement des chemins ruraux qui nécessite impérativement des itinéraires de substitution				X						X			X			3
Justifier des emplois qui sont annoncés dans le dossier								X		X				X		3
Trop de lotissement prévus sur la commune ; le retard évoqué n'est pas justifié			X					X								2
Projet à intégrer dans la cadre de la révision globale du PLU	X							X								2
Intégration difficile des nouveaux habitants avec la population locale	X			X												2
Pertinence et éthique du projet discutable				X											X	2
Dépenses pharaoniques injustifiées qui obligent la construction de 140 logements pour l'équilibre financier				X	X											2

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
<u>Observations recues</u>	Mr PELLE	Mr GERNEZ	Mme MORE- DELAPORTE	Mr CHALOPIN	Mme BECKER	Me CANNOT	Mr MOREL	Mme PELLE	Famille BOURBIER	Mr et Mme DELATOURE	Mr GATINAUD	Mr ROSSI	Mme PAKLEPA	Mme VEZIER	Mr NAUDIN Mr BRIGANT Mr GAUTIER	Total
<u>Observations négatives (suite)</u>																
Projet de construction sur Rebetz non acté dans le SCOT								X						X		2
Le projet renforce le rôle de cité dortoir de la commune	X															2
Disparition de la vue sur le château de Rebetz à partir de la RD923										X		X				2
Préservation d'un site historique gaulois				X												1
Projet similaire existe sur Bertichères. Il n'y a pas la place pour deux projets de ce type. Il faut choisir !!											X					1
Que se passera-t-il si le projet ne peut être mené à terme ?				X												1
Projet d'héliport à interdire															X	1
Impact sur la qualité de l'eau															X	1
Financement des travaux prévus sur la RD923															X	1
<u>Aspects réglementaires</u>																
Article 1AUh9- Emprise au sol : les 20% prévus pour les secteurs 1AUha2 et 1AUha3 sont insuffisants. Propose un minimum de 40%, voire la suppression du coefficient d'emprise au sol									X							1
Article 1AUh7- Implantation par rapport aux limites séparatives : une dérogation serait souhaitable pour permettre une implantation en limites séparatives									X							1
Article 1AUh12 - Stationnement des véhicules : la réécriture de cet article semble nécessaire (une place par tranche de 60 m2 de SHON trop contraignant)									X							1
Notice explicative : Exclure la mention interdisant l'implantation d'habitations jointives									X							1
Publicité incomplète qui ne précisait pas l'objet de la révision simplifiée tant dans la "Lettre Chaumontoise" que dans les journaux lumineux de la commune													X			1

II.6.2 - Avis et observations des personnes publiques et organismes associés lors de la réunion d'examen conjoint du 20 novembre 2014 :

Aucun avis défavorable n'a été exprimé lors de cette réunion.

Il est toutefois important de noter la demande de la DDT pour, dans le cadre de la révision générale du PLU, compenser la perte liée à la consommation d'espaces naturels et celle de la Chambre d'Agriculture pour compenser les espaces agricoles intégrés au projet.

Le Maire de Loconville a, en ce qui le concerne, attiré l'attention sur le nouveau trafic qui va être généré sur la RD923.

Il s'inquiète également sur la gestion des eaux pluviales.

Les autres personnes présentes n'ont pas émis de remarques particulières.

II.6.3 - Consultations préalables à l'enquête :

Avis de l'Autorité Environnementale :

Par lettre du 2 mai 2014, Monsieur le Préfet de l'Oise a transmis à Monsieur le Maire de Chaumont-en-Vexin, l'avis de l'Autorité Environnementale sur le projet de révision simplifiée n°1 du PLU.

Cet avis a été émis non pas sur le projet final mais sur un projet initial beaucoup plus ambitieux.

Le dossier final présenté aujourd'hui tient compte des conclusions de cet avis et a été rectifié notamment en supprimant l'importante extension prévue au Nord avec une nouvelle implantation des logements prévus.

La justification des 140 logements envisagés n'a cependant pas été clairement démontrée.

Avis de la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles :

La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) a été consultée en février 2014 sur le projet de révision simplifiée n°1 du PLU.

Elle a émis un avis défavorable au projet mais, comme évoqué plus haut pour l'avis de l'Autorité Environnementale, cet avis portait sur un projet initial qui, entre février et novembre 2014, a été largement modifié et a réduit de façon importante la consommation d'espaces agricoles par rapport à la consommation envisagée au moment de l'avis de la Commission.

A noter que la Commission n'a pas été reconsultée par rapport au nouveau projet.

II.7 - Echanges avec la Mairie – Communication du rapport de synthèse des observations

Des bonnes relations ont été entretenues tout au long de l'enquête avec Monsieur RAMBOUR, Maire et Mme BOURGHELLE Secrétaire générale des Services de la commune qui ont répondu à toutes mes demandes d'informations complémentaires.

Par ailleurs, j'ai remis le 13 mars 2015 à Mr le Maire, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies, en lui demandant de me faire parvenir ses commentaires et remarques éventuelles.

J'ai pu prendre connaissance de son mémoire en réponse et des commentaires associés lors d'une réunion en Mairie qui s'est déroulée le 27 mars 2015.

Son mémoire en réponse, apporté aux différentes observations, a été intégré ci-après, dans son intégralité, au chapitre III « Analyse des observations ». Mes propres commentaires et avis prennent bien évidemment en compte les réponses de Mr le Maire de Chaumont-en-Vexin.

II.8 - Transmission du rapport d'enquête

Le présent rapport d'enquête et mes conclusions ont été transmis à Monsieur le Maire de Chaumont-en-Vexin le 7 avril 2015

Un exemplaire de ces documents a par ailleurs été adressé à Mme la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens à la même date.

CHAPITRE III - ANALYSE DETAILLEE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUES

Ce chapitre reprend en détail la totalité des remarques ou observations exprimées dans le cadre de l'enquête.

Pour chaque avis ou observation, l'analyse inclut :

- Un résumé de la remarque ou de l'observation recueillie ;
- la réponse de Mr le Maire sur l'observation reçue ;
- l'avis et les commentaires du commissaire enquêteur.

III.1 - Observations reçues de la population au cours de l'enquête :

Visite et courrier de Mr François PELLE - 36, rue de l'Hôtel de Ville à Chaumont-en-Vexin :

Dans son courrier, cette personne aborde les points suivants :

- de 60 maisons à l'origine, le projet a plus que doublé, ce qui fait douter sur un développement réfléchi à long terme mais renvoie plutôt à un enrichissement privé qu'à l'intérêt général annoncé ;
- interrogation sur les différentes infrastructures (accès, routes, réseaux, station d'épuration, ...)
- augmentation du trafic pour le vieux bourg déjà au bord de l'asphyxie ;
- intégration difficile d'une population aisée avec la population locale
- renforcement du rôle de cité dortoir pour Chaumont ;
- atteinte au site inscrit "Le Vexin Français" ;
- le projet tel qu'il est présenté ne doit pas faire l'objet d'une révision simplifiée mais être intégré dans la révision générale du PLU de Chaumont-en-Vexin qui va devoir être entreprise très prochainement pour respecter la législation.

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

Concernant l'observation « de 60 maisons à l'origine, le projet a plus que doublé », dans le projet initial, 100 habitations étaient prévues en zone 1AUha.
Concernant le point suivant : « le projet tel qu'il est présenté ne doit pas faire l'objet d'une révision simplifiée mais être intégré dans la révision générale du PLU » cette décision a été prise après arbitrage du Préfet et décision du conseil municipal à l'unanimité le 20 décembre 2012.

Il est rappelé que le nombre d'habitants (3151, dernier chiffre INSEE) à Chaumont-en-Vexin est bien plus faible que celui escompté par les orientations

du PLU approuvé en juin 2006 (4000 habitants en 2015). Les projets en cours ou récemment livrés permettent la création d'une centaine de logements sur la commune, soit entre 250 et 300 habitants suivant le nombre moyen d'occupants par logement observé et une population qui pourrait atteindre 3450 habitants. Les 140 logements environ envisagés dans le cadre de l'extension du domaine golfique de Rebetz vont être réalisés sur plusieurs années (certains d'entre eux pourraient d'ailleurs n'être que des résidences secondaires, donc sans apport de population supplémentaire en tant que résidents permanents). Même s'ils pourraient engendrer un gain allant jusqu'à 400 habitants, la population communale resterait encore en dessous des 4000 habitants prévus en 2015 par le PLU de juin 2006.

L'intérêt général du projet réside dans la création d'emplois directs et non délocalisables, la présence d'un équipement fort contribuant au développement touristique du Vexin-Thelle par ailleurs mis en avant au SCOT en tant que vecteur de développement économique local.

La capacité des infrastructures est prise en compte par le projet envisagé.

La mise en place de maillages pour les piétons entre le domaine golfique de Rebetz et le centre ville vise à encourager les déplacements de proximité en modes doux.

Les dispositions du code de l'urbanisme demande à ce que les documents d'urbanisme contiennent des orientations conduisant à la mixité sociale des habitants ; ce projet va dans ce sens sachant que, par ailleurs, la commune de Chaumont-en-Vexin accueille l'essentiel des logements locatifs aidés du territoire.

La création d'emplois sur le domaine golfique et ailleurs dans la commune vise à limiter le rôle de cité dortoir pour Chaumont.

Le projet envisagé a été largement discuté avec l'Architecte des Bâtiments de France chargé de veiller au respect du site inscrit du Vexin Français.

La procédure de révision simplifiée utilisée est adaptée (projet présentant un intérêt général).

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Projet de 140 logements :

En réponse à l'affirmation de Mr PELLE, Mr le Maire a tenu à rappeler que le projet de 140 logements était à l'origine de 100 habitations et non de 60 et qu'en aucun cas le projet n'a doublé.

Concernant la justification des 140 logements prévus au projet, l'analyse montre un incontestable retard par rapport aux objectifs qui avaient été prévus dans le PLU approuvé de juin 2006 et qui étaient de 4000 habitants à l'horizon de 2015 soit environ 360 logements supplémentaires sur la base de 2.6 personnes par logement.

Outre les 135 unités de logements créés au sein de zones urbaines existantes, seuls deux secteurs en zone 1AUh ont été urbanisés :

- 4 Ha entre le D6 et la D115 pour 80 logements ;*
- 4 Ha au nord de la rue Emile Deschamps pour 20 logements.*

Au total cela représente 235 unités pour une prévision de 360 ; les objectifs sont donc effectivement loin d'être atteints et le projet du

domaine golfique de Rebetz devrait donc contribuer à améliorer cette situation, même si la construction de 140 logements paraît quelque peu excessif dans le cadre de ce projet spécifique.

Par ailleurs, Mr le Maire a rappelé, à juste titre, que la commune a un rôle de bourg à affirmer pour contribuer au maintien et au bon fonctionnement de ses équipements, de ses services, de ses commerces et de ses activités.

Insuffisance des infrastructures :

Sur les infrastructures, le dossier d'enquête montre que leurs capacités ont bien été prises en compte.

Un doute pouvait subsister sur la station d'épuration. Or, le rapport du SATESE qui m'a été communiqué faisant état d'un contrôle en continu sur 24 heures réalisé les 20 et 21 octobre 2014, fait état des conclusions suivantes :

- la charge traitée correspondait à 3085 éq-habitants soit 62% de la capacité nominale des installations
- le traitement réalisé permettait d'obtenir de très bons rendements avec des rejets conformes aux exigences épuratoires demandées.

Cela dit, ces bons résultats ne doivent pas faire oublier que le dispositif est vieillissant et qu'il ne permet pas l'élimination de l'azote et du phosphore. La programmation d'un nouvel équipement est certainement à envisager.

augmentation du trafic :

La circulation dans le vieux bourg est dorénavant et déjà incontestablement difficile. Les objectifs de développement prévus pour la commune (que ce soit dans le cadre du projet du golf de Rebetz ou ailleurs) doivent impérativement s'accompagner d'une programmation de projets routiers significatifs (avec déviations).

Mixité sociale de la population :

La réponse du Maire sur ce point me paraît satisfaisante.

Renforcement du rôle de cité dortoir :

Dans la mesure du possible, la création de logements doit aller de pair avec la création d'activités.

La création d'emplois sur le domaine de Rebetz va dans ce sens.

Atteinte au site inscrit "Le Vexin Français" :

Comme l'a précisé Mr le Maire, Le projet envisagé a été largement discuté avec l'Architecte des Bâtiments de France chargé de veiller au respect du site inscrit du Vexin Français.

Choix de la procédure de révision simplifiée :

Mr PELLE estime que le projet n'aurait pas dû faire l'objet d'une révision simplifiée mais être intégré à la procédure de révision générale du PLU qui est appelé à démarrer dans quelques mois.

Il faut savoir que la finalisation du projet de révision générale ne pourra certainement se concrétiser que dans des délais beaucoup plus longs (2017?), ce qui bien sûr risque de retarder encore la réalisation des objectifs de population de Chaumont.

D'autre part, la procédure de révision simplifiée est adaptée dès lors que le projet présente un intérêt général.

Enfin, Mr le Maire a rappelé que la procédure a été validée par Mr le Préfet, après arbitrage, et a reçu l'approbation du conseil municipal à l'unanimité.

Visite et courrier de Mr Bertrand GERNEZ -Vice-président en charge du SCOT - Communauté de Communes du Vexin-Thelle) :

Mr GERNEZ a tenu à préciser que la Communauté de Communes du Vexin-Thelle était favorable au projet et qu'elle n'avait pas d'observation à formuler. Le projet s'inscrit totalement dans la valorisation touristique du territoire.

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

Cela confirme l'intérêt général du projet d'extension du domaine golfique de Rebetz à l'échelle intercommunale.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Il me paraît effectivement important que ce projet ait reçu un agrément à l'échelle intercommunale.

Observations de Madame MOREL-DELAPORTE - 6, rue Sadi Carnot à Chaumont-en-Vexin :

Cette personne considère que, d'une part, les projets de lotissements sont trop nombreux et que, d'autre part, les infrastructures de la commune sont insuffisantes pour développer un tel projet.

Elle s'inquiète également de la réduction des surfaces agricoles.

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

Le développement de la commune de Chaumont-en-Vexin est bien moins rapide que ce qu'il est prévu dans le PLU de 2006, en rappelant que la commune a un rôle de bourg à affirmer pour contribuer au maintien et au bon fonctionnement de ses équipements, de ses services, de ses commerces et de ses activités.

La capacité des infrastructures est prise en compte par le projet envisagé.

Les surfaces agricoles utilisés par le projet sont déjà propriétés du domaine golfique et identifiées comme à vocation de loisirs.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Projet de lotissements trop nombreux :

Cela ne semble pas être le cas dès lors que la commune de Chaumont n'a pas atteint ses objectifs de population.

Insuffisance des infrastructures:

Voir ci-avant les réponses apportées aux observations de Mr PELLE.

Consommation des espaces agricoles :

Les surfaces agricoles intégrées au projet sont déjà propriété du golf et classées comme zone à vocation de loisirs.

La chambre d'agriculture ne s'est d'ailleurs pas opposée au projet présenté lors de la réunion d'examen conjoint.

Il faudra néanmoins réfléchir dans le cadre de la révision générale du PLU à compenser les espaces agricoles intégrés au projet.

Observations de Monsieur Richard CHALOPIN - chemin de Chambly - 60240 Chaumont-en-Vexin :

Dans ses observations portées au registre, Mr CHALOPIN développe un certain nombre de critiques ou de questions sur le projet :

- l'éthique du projet est discutable ;
- pourquoi dépenser des sommes pharaoniques pour simplement organiser des tournois internationaux ?
- intégration difficile d'une population aisée avec la population locale ;
- les habitants de Chaumont pourront-ils continuer à faire des promenades en famille en périphérie du golf ?
- veiller à préserver le site historique gaulois jouxtant le projet au Nord.

Il conclut en précisant qu'à l'horizon 2022, on ne pourra avoir sur Chaumont qu'un regard triste, mélangeant amertume et colère, car certains auront décidé avec ou sans intérêt, de décimer le paysage de nos ancêtres.

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

Chacun a le droit de discuter l'éthique du projet. Pour la municipalité comme pour la Communauté de Communes, ce projet créateur d'emplois locaux et appui au développement touristique du territoire est considéré comme un atout.

Le projet propose autre chose que des tournois golfs puisqu'il prévoit un accueil hôtelier de grande qualité, des séminaires d'entreprises, etc.

Les dispositions du code de l'urbanisme demande à ce que les documents d'urbanisme contiennent des orientations conduisant à la mixité sociale des habitants ; ce projet va dans ce sens sachant que, par ailleurs, la commune de Chaumont-en-Vexin accueille l'essentiel des logements locatifs aidés du territoire.

Il est envisagé un circuit de promenade autour du domaine golfique.

Le site historique gaulois n'est pas remis en cause par le projet sachant que la réglementation sur les vestiges archéologiques est à respecter lors de tous travaux réalisés dans un secteur présentant un potentiel archéologique.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Ethique du projet :

Tant Mr le Maire que la Communauté de Communes considèrent que le projet est un atout pour le territoire ; on ne peut qu'en prendre acte. Contrairement à ce qu'avance Mr CHALOPIN le projet va au delà du golf et propose notamment, sur l'ensemble de l'année, un accueil hôtelier de grande qualité et des séminaires d'entreprises.

Mixité sociale de la population :

Voir ci-avant la réponse de Mr le Maire aux observations de Mr PELLE

Suppression des chemins ruraux :

Il est effectivement prévu de supprimer les chemins publics qui existent dans l'enceinte du golf et de rétablir un cheminement périphérique autour du domaine golfique Cela ne pourra bien entendu se faire qu'après réalisation d'une enquête publique de déclassement.

Préservation d'un site historique :

Le site évoqué par Mr CHALOPIN est en dehors de l'emprise du domaine golfique.

Observations de Madame BECKER - 31, Clos des Vignes - 60240 Chaumont-en-Vexin :

Cette dame demande à ce que les infrastructures de la commune suivent et notamment les écoles où les enfants sont déjà trente par classe. Ce projet lui semble pharaonique pour une commune de 3200 habitants et contraste avec la culture picarde.

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

La capacité des infrastructures est prise en compte par le projet envisagé. 140 logements possibles sur plusieurs années ne peuvent pas être considérés comme relevant d'un projet pharaonique sur une commune vouée à jouer un rôle de bourg structurant à l'échelle intercommunale.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de Mr le Maire sur l'aspect pharaonique du projet.

En ce qui concerne les écoles, voir la réponse faite ci-après aux observations de Mr MOREL.

Observations de Monsieur Philippe CANNOT - 8, Clos des Vignes - 60240 Chaumont-en-Vexin :

Ce monsieur, après avoir consulté le dossier et demandé quelques précisions, estime que le projet tel que présenté, devrait être un beau projet présentant un intérêt certain pour la commune de Chaumont-en-Vexin.

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

Il y a donc bien des administrés qui voient un intérêt au développement de la commune de Chaumont-en-Vexin.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Pas de commentaires particulier. Mais cela démontre que les avis peuvent être partagés.

Observations de Monsieur MOREL - 6, rue Sadi Carnot - 60240 Chaumont-en-Vexin :

Cette personne exprime son désaccord complet sur le projet notamment trop de logements prévus et des infrastructures publiques qu'il considère comme désastreuses à Chaumont notamment station d'épuration, circulation, écoles et parkings.

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

La capacité des infrastructures est prise en compte par le projet envisagé. Concernant les écoles, il peut être signalé qu'une étude est en cours à l'échelle intercommunale pour optimiser le fonctionnement des équipements existants entre les différentes communes. Ce sera l'occasion d'envisager une évolution adaptée de l'équipement scolaire de Chaumont-en-Vexin.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Projet de 140 logements et insuffisance des infrastructures :
Voir réponse ci-avant aux observations de Mr PELLE

Equipements scolaires :

On peut penser que l'étude en cours prend en compte non seulement le projet du domaine golfique de Rebetz mais surtout les dispositions du SCOT du Vexin-Thelle et la révision générale à venir du PLU de Chaumont.

Circulation :

Voir ci-avant la réponse faite aux observations de Mr PELLE.

Visite et courrier de Madame PELLE - 36, rue de l'Hôtel de Ville - 60240 Chaumont-en-Vexin :

Cette personne m'a précisé qu'elle intervenait en son nom propre mais également au nom de son association dont elle est présidente à savoir "Les Vieilles Maisons Françaises".

Les observations de son courrier peuvent se résumer comme suit :

- le projet de révision simplifiée n°1 aurait dû être intégré dans la révision générale du PLU qui doit être entrepris avant fin 2015 ; cette observation avait déjà été faite dans le cadre de la concertation préalable au printemps 2014 ;
- le projet n'est nullement acté dans le SCOT ;
- à l'origine, le projet présenté ne comportait que 50 à 60 maisons de luxe à destination des golfeurs ;
- un tel projet aurait pu être intégré dans le site inscrit du "Vexin Français". Il présentait un intérêt pour le développement harmonieux de la ville et aurait conforté le golf comme principal secteur de loisirs de la ville, **mais avec 140 logements cela change tout** ;
- concernant l'urbanisation de la ville, elle rappelle les différents lotissements réalisés en 2013/2014 et considère que le retard accumulé depuis 2006 est résorbé et que cet argument ne peut être retenu pour justifier le projet.
- elle évoque enfin la consommation des espaces agricoles et rappelle la demande de la Chambre d'Agriculture de prévoir une compensation dans le cadre de la révision générale du PLU.

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

La révision générale du PLU pour le rendre compatible avec les dispositions du Grenelle de l'Environnement doit se faire d'ici 2017 et non 2015.

Ce projet n'a pas à être acté dans le SCOT qui est un document stratégique de développement territorial. Les dispositions du SCOT prévoient bien des orientations visant au développement touristique du territoire et à la création d'emplois, en particulier dans le secteur tertiaire. Il n'y a pas d'incompatibilité entre ce projet et le SCOT.

Il est rappelé que le nombre d'habitants (3151, dernier chiffre INSEE) à Chaumont-en-Vexin est bien plus faible que celui escompté par les orientations du PLU approuvé en juin 2006 (4000 habitants en 2015). Les projets en cours ou récemment livrés permettent la création d'une centaine de logements sur la commune, soit entre 250 et 300 habitants suivant le nombre moyen d'occupants par logement observé et une population qui pourrait atteindre 3450 habitants. Les 140 logements environ envisagés dans le cadre de l'extension du domaine golfique de Rebetz vont être réalisés sur plusieurs années (certains d'entre eux pourraient d'ailleurs n'être que des résidences secondaires, donc sans apport de population supplémentaire en tant que résidents permanents). Même s'ils pourraient engendrer un gain allant jusqu'à 400 habitants, la population

communale resterait encore en dessous des 4000 habitants prévus en 2015 par le PLU de juin 2006.

Dans le cadre de la révision générale du PLU, il conviendra de réfléchir à une consommation modérée des espaces agricoles comme le demande les dispositions du code de l'urbanisme, également reprises au SCOT.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Choix de la procédure de révision simplifiée :

Voir ci-avant les réponses apportées aux observations de Mr PELLE.

Projet non acté dans le SCOT :

Mon avis est conforme à celui de Mr le Maire.

Projet de 140 logements :

Voir ci-avant les réponses apportées aux observations de Mr PELLE.

Atteinte au site inscrit "Le Vexin Français" :

Voir ci-avant les réponses apportées aux observations de Mr PELLE.

Consommation des espaces agricoles :

Voir ci-avant la réponse apportée aux observations de Mme MOREL-DELAPORTE.

Visite et courriel de Monsieur Stéphane BOURBIER - Golf de Rebetz - membre de l'équipe qui porte le projet d'extension du golf :

La visite de cette personne, membre de l'équipe qui porte le projet du golf, a permis d'évoquer un certain nombre de points et d'apporter quelques précisions complémentaires sur le projet, notamment sur le phasage de l'opération et sur la création des emplois directs et indirects induits par le projet.

Concernant le phasage, l'opération serait étalée sur la période 2015-2022.

Pour les emplois, les précisions apportées sont : 15 emplois directs, 25 emplois indirects et 40 emplois pour la période de constructions.

Ces précisions verbales demandent confirmation écrite avec un détail par nature d'emploi.

Par ailleurs, Mr BOURBIER a évoqué des aspects réglementaires qu'il souhaite voir évoluer au niveau du "Règlement du PLU" :

Article 1AUh9 - Emprise au sol : les 20% prévus sont insuffisants dans les sous-secteurs 1AUha2 et 1AUha3 au regard de la refonte du projet visant à consommer moins d'espaces et obligeant à avoir des terrains plus petits. Il propose un minimum de 40% sur l'ensemble des zones constructibles.

Plus globalement, Mr BOURBIER considère que le coefficient d'emprise au sol pourrait tout simplement être supprimé dans la mesure où le projet fixe un nombre maximum de logements par zone.

Article 1AUh7- Implantation par rapport aux limites séparatives : une dérogation serait souhaitable pour permettre de positionner certaines constructions en limites séparatives et réduire l'impact visuel du projet.

Article 1AUh12 - Stationnement des véhicules : la réécriture de cet article semble nécessaire de façon à limiter le nombre de places de stationnement à créer par logement, notamment pour les grandes maisons (au-delà de 180 m² de SHON, il faudrait 4 places par logement en plus des places visiteurs).

Notice explicative : dans le paragraphe "Principe d'aménagement" de la notice explicative, nécessité de supprimer la phrase qui exclue "toute forme de construction à usage d'habitation jointive".

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

La commission émet un avis défavorable à la modification des articles 1AUh7-9-12 ainsi que la modification de la notice explicative « toute forme de construction à usage d'habitation jointive ».

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Je prends acte de la décision des Elus de la commune et de la réponse de Mr le Maire qui ne souhaitent apporter aucun changement au projet de règlement concernant les 3 articles précités.

Observations de Mr et Mme Francois et Danielle DELATOUR - 9, rue Sadi Carnot à Chaumont-en-Vexin :

Ces personnes considèrent ce projet comme délirant : les 140 logements vont générer 280 voitures supplémentaires qui sont appelées à circuler dans Chaumont où la circulation y est déjà très difficile.

De même, les infrastructures et la station d'épuration ne supporteront pas cet apport.

Enfin, il pose la question du déclassement des chemins ruraux et des cheminements de remplacement qu'il est indispensable de créer.

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

La mise en place de voies douces vers le centre ville devra contribuer à encourager les déplacements en modes doux.

La capacité des infrastructures est prise en compte par le projet envisagé.

Il est envisagé un circuit de promenade autour du domaine golfique sachant que les chemins ruraux doivent être restitués en cas de déplacements.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Augmentation du trafic :

Voir ci-avant la réponse apportée aux observations de Mr PELLE.

Insuffisance des infrastructures :

Voir ci-avant la réponse apportée aux observations de Mr PELLE.

Suppression des chemins ruraux :

Voir ci-avant la réponse apportée aux observations de Mr CHALOPIN.

Visite et courrier de Monsieur François GATINAUD - Bertichères - 60240 Chaumont-en-Vexin :

Dans son courrier, Mr GATINAUD évoque qu'un projet similaire existe déjà sur le domaine de Bertichères avec, en prévision, de nombreux logements (204 logements répartis en 12 immeubles) ainsi que restaurants, piscine, fitness-club, club-house et salles de séminaires.

Ce projet n'a toutefois pas évolué depuis 2012.

Il faut choisir ; Chaumont-en-Vexin ne peut se permettre d'avoir, en son sein, deux infrastructures d'une telle ampleur.

Cela dit, le projet de Rebetz semble nettement plus adapté aux besoins de la commune avec cependant, une réserve sur le nombre de constructions à réaliser.

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

A ce jour, les réflexions engagées quant au développement du site de Bertichères ne semblent pas aussi abouties que celles résultant du projet d'extension du domaine golfique de Rebetz.

Les autorités administratives compétentes et la commune auront à se prononcer en temps voulu sur Bertichères, en tenant compte de ce qui sera, par ailleurs, entrepris sur l'ensemble du territoire communal.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Comme l'on évoqué Mr GATINAUD ainsi que Mr le Maire, le projet du domaine golfique de Rebetz semble incontestablement plus abouti que celui du site de Bertichères qui n'a présenté aucune évolution notable depuis plusieurs mois.

Les élus devront effectivement se prononcer rapidement sur Bertichères car l'existence de deux infrastructures de ce type, pour une ville comme Chaumont, ne semble pas très cohérent.

Visite de Monsieur Sébastien BOURBIER - Golf de Rebetz - membre de l'équipe qui porte le projet d'extension du golf :

Cette personne est simplement venu pour commenter et apporter quelques précisions sur le document transmis par son frère en date du 21/02/2015 et annexé au registre d'enquête le 24/02/2015.

Visite et courrier de Monsieur Bertrand ROSSI - 28, rue Saint Placide - 60240 Chaumont-en-Vexin :

Mr ROSSI tient à rappeler quelques points :

- Chaumont-en-Vexin appartient au site inscrit du "Vexin Français" ;
- les sites inscrits ne représentent que 2.4% du territoire national et qu'il s'agit donc de sites rares et précieux. Le site du château, de son parc et de son mur d'enceinte, avec sa porte en pierre de taille et l'arche enjambant le cours d'eau, représente un magnifique ensemble paysager (voir les 4 photos remises) ;
- le site a déjà été dénaturé par un précédent lotissement qui banalise l'entrée de Chaumont par la RD 923 ;
- la consommation des terres agricoles est devenue, en France, une nuisance de plus en plus préoccupante (voir le bulletin n° 148 de la DREAL Picardie qu'il a remis en annexe de son courrier) ;
- l'extension du golf en elle-même ne représente pas d'inconvénient mais la construction de 140 logements constitue une opération immobilière inadaptée à ce site inscrit.

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

Le projet envisagé a été largement discuté avec l'Architecte des Bâtiments de France chargé de veiller au respect du site inscrit du Vexin Français, ainsi qu'avec la DREAL.

La consommation de terres agricoles est réduite ici puisqu'elle ne concerne que des surfaces appartenant déjà au domaine golfique et inscrites en zone naturelle de loisirs.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Atteinte au site inscrit 'Le Vexin Français' :

Voir ci-avant la réponse apportée aux observations de Mr PELLE.

On peut ajouter, par rapport aux arguments de Mr ROSSI que le mur d'enceinte du château avec sa porte en pierres de taille et l'arche enjambant le cours d'eau seront maintenu dans le cadre du projet. Un cône de visibilité sera également préservé sur le château.

Consommation des espaces agricoles :

Voir ci-avant la réponse apportée aux observations de Mme MOREL-DELAPORTE.

Visite de Madame Edith PAKLEPA - rue de la Libération - 60240 Chaumont-en-Vexin :

Cette personne n'a pas souhaité porté d'observations au registre. Elle est simplement venue se renseigner sur le dossier faisant l'objet de la présente enquête.

Elle attire néanmoins l'attention sur le fait que le projet devra maintenir les chemins publics existants ou au moins recréer des itinéraires de substitution. Elle regrette également que, dans le journal "La Lettre Chaumontoise" et sur les journaux lumineux de la commune, il n'ait pas été indiqué que le projet de révision simplifiée portait sur le Domaine golfique de Rebetz.

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

Il est envisagé un circuit de promenade autour du domaine golfique sachant que les chemins ruraux doivent être restitués en cas de déplacements.
L'information sur le contenu de la révision simplifiée a été donnée en mairie.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Suppression des chemins ruraux :

Voir ci-avant la réponse apportée aux observations de Mr CHALOPIN.

Publicité de l'enquête :

La publicité de l'enquête a été faite conformément à la réglementation avec un avis publié à l'entrée de la Mairie, sur les différents points d'affichage utilisés habituellement par la Mairie ainsi qu'avec deux insertion dans les journaux locaux.

Cette publicité réglementaire indiquait que le projet portait sur le domaine golfique de Rebetz.

La publicité a, d'autre part, été rappelée dans le journal municipal, sur les deux journaux lumineux et sur le site internet de la commune.

On peut difficilement faire mieux, même si le rappel du site concerné sur l'ensemble des modes publicitaires utilisés aurait effectivement été un plus.

**Visite de Madame Sylvie VEZIER - 3 rue du Dr Laporte - 60128 PLAILLY
Administratrice de l'association "Le Roso" :**

Cette dame estime que le projet va entraîner une menace pour le paysage d'entrée de ville.

Par rapport au SCOT, elle rappelle qu'il y est indiqué que l'enceinte du golf aura un usage agricole ou naturel garanti.

Avant d'utiliser des zones naturelles pour construire, il faudrait privilégier les surfaces libres en centre ville comme les anciennes usines textiles Vexintex. Ce terrain est une friche industrielle facilement utilisable pour créer des logements.

Elle précise que le nombre d'emplois, créés dans le cadre du projet, paraît très excessif ; il serait souhaitable de préciser la nature de ces emplois.

Elle conclut par cette phrase : "Comment peut-on, pour quelques intérêts financiers, détruire un si joli paysage de façon irréversible".

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

L'insertion paysagère du projet a été largement discutée avec les autorités compétentes (Architecte des Bâtiments de France, DREAL) laissant supposer que ceux-ci ont accepté les principes proposés.

Dans le cadre de la révision générale du PLU, sera privilégiée la reconquête des espaces mutables au sein de la trame urbaine déjà constituée, dont font partie les anciennes usines textiles Vexintex.

Les emplois envisagés par le projet sont à minimum des emplois de services, d'entretien du lieu, administratifs, de restauration, etc.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Insertion paysagère du projet :

Comme l'a rappelé Mr le Maire, les principes d'aménagement, proposés pour le projet du domaine golfique de Rebetz, ont largement été discutés avec l'Architecte des Bâtiments de France et la DREAL.

Les différentes pièces du dossier ainsi que le schéma directeur d'aménagement du domaine golfique qu'a fait réalisé le porteur du projet, expose assez précisément le concept qui a été privilégié.

Utilisation des anciennes friches industrielles :

Mr le Maire rappelle que l'utilisation de ces terrains sera privilégiée dans le cadre de la future révision générale du PLU.

On peut en effet penser que la réalisation de projets immobiliers ne s'arrêtera pas avec le projet du domaine golfique de Rebetz et que les anciennes usines textiles Vexintex pourront faire l'objet d'une reconquête.

Justification des emplois créés :

Pour les emplois, les précisions apportées sont : 15 emplois directs, 25 emplois indirects et 40 emplois pour la période de constructions.

Ces données, transmises par le porteur du projet, me paraissent quelque peu optimiste, d'autant que le détail de ces emplois ne m'a pas été fourni malgré ma demande.

Seule la nature de ces emplois a été évoqué par Mr le Maire qui a précisé qu'au minimum il s'agissait d'emplois administratifs, de services, d'entretien des lieux, de restauration.

Visite commune des membres de l'association "Vivre ensemble à Chaumont (A.V.E.C.) :

- **Monsieur Luc NAUDIN - 2, rue de LAILLERIE à Chaumont -
Président de l'Association**
- **Monsieur Dominique BRIGANT - 29, rue de Laillerie à Chaumont**
- **Monsieur Pascal GAUTIER - 9, rue de la Pommeraie à Chaumont**

Ces personnes n'ont pas souhaité porter par eux-même leurs observations sur le dossier et m'ont demandé de résumer les différents sujets qu'ils ont évoqués. Ces personnes ont en effet attiré l'attention sur un certain nombre de points que semble poser le projet de révision simplifiée n°1 prévu pour le golf de Rebetz.

1°) Vérifier la capacité de la station d'épuration des eaux usées de Chaumont :

Dans le dossier (page 24 de la notice de présentation), il est indiqué que la station actuelle satisfait aux normes en vigueur et présente une réserve de capacité suffisante pour recevoir les 500 E.H. (équivalents-habitants) générés par le projet.

Or, l'avis de l'Autorité Environnementale précise qu'en 2012, la charge entrante était déjà de 4309 E.H..

Compte tenu des autres lotissements réalisés et des 500 E.H. supplémentaires du projet, on est pratiquement pas loin de dépasser la capacité de la station d'épuration. Ce point est à vérifier attentivement.

2°) Vérifier qu'aucun projet d'héliport n'est associé au projet :

Aucune trace d'un tel projet ne semble figurer dans le dossier d'enquête, mais plusieurs personnes auraient évoqué cette possibilité qui générerait des nuisances sonores pour les habitants de la commune.

3°) Qualité de l'eau :

Quel sera l'impact du projet sur la qualité de l'eau notamment sur le plan phytosanitaire avec des traitements chimiques indispensables à un golf (engrais, désherbant,...), étant rappelé que le projet se situe en zone humide.

4°) Nouvel accès du golf sur la RD923 :

Le nouvel accès du domaine golfique de Rebetz est prévu sur la RD923 avec l'aménagement d'un carrefour et des travaux de requalification de cette voie, en bordure du golf.

On peut penser que l'ensemble des travaux sera pris en charge par les porteurs du projet. Cela peut-il être confirmé ?

5°) Prise en compte des structures publiques et notamment les écoles :

Le projet va générer des nouveaux habitants et donc des nouveaux besoins en matière de structures publiques notamment écoles.

Quels sont les projets de la Municipalité dans ce domaine ?

6°) Pertinence du projet :

On peut se poser la question de la pertinence d'un projet d'extension de golf afin de respecter des normes internationales qui n'engendreront qu'une ou deux manifestations annuelles.

7°) Consommation d'espaces agricoles et compensations financières :

Dans l'avis de l'Autorité Environnementale (page 7), il est indiqué "la consommation d'espaces agricoles donnera lieu à des compensations financières pour les jeunes agriculteurs".

Que veut dire réellement cette phrase et qui prend en charge les financements correspondants ?

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

La capacité des infrastructures est prise en compte par le projet envisagé.
N'a pas été évoqué à ce jour un projet d'héliport.

L'impact sur la qualité de l'eau du projet envisagé est pris en compte dans l'étude d'impact réalisé. La réglementation sur la loi sur l'eau sera à respecter. Les travaux sur la RD923 seront pris en charge par le porteur du projet en lien avec le Conseil Général de l'Oise.

Concernant les écoles, il peut être signalé qu'une étude est en cours à l'échelle intercommunale pour optimiser le fonctionnement des équipements existants entre les différentes communes. Ce sera l'occasion d'envisager une évolution adaptée de l'équipement scolaire de Chaumont-en-Vexin.

Le projet propose autre chose que des tournois golfs puisqu'il prévoit un accueil hôtelier de grande qualité, des séminaires d'entreprises, etc.

Les compensations financières pour les jeunes agriculteurs sont versées par le porteur du projet dès lors que le projet envisagé consomme des surfaces agricoles.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Vérifier la capacité de la station d'épuration de Chaumont :

Voir ci-avant les réponses apportées aux observations de Mr PELLE.

Vérifier qu'aucun projet d'héliport n'est associé au projet :

Le dossier ne fait état d'aucun projet de ce type et Mr le Maire l'a confirmé. J'en prends acte.

Qualité de l'eau :

L'étude d'impact jointe au dossier a détaillé les actions envisagées sur la gestion de l'eau, que ce soit sur la collecte des eaux usées, la maîtrise des débits ruisselés ou sur l'utilisation des amendements, fertilisants et phytosanitaires.

Concernant l'eau, je rappelle que sa gestion est désormais soumise à réglementation à travers la Loi sur l'Eau.

Nouvel accès du golf sur la RD923 :

S'agissant d'une route départementale, les directives d'aménagement seront arrêtées en concertation avec les Services Départementaux mais le financement des travaux reste bien sûr à la charge du porteur du projet.

Prise en compte des structures publiques et notamment les écoles :

Voir ci-avant les réponses apportées à Mr MOREL.

Pertinence du projet :

Comme Mr le Maire le rappelle, le projet, outre les tournois de golf de niveau international qui sont envisagés, présente une activité sur l'ensemble de l'année avec notamment un accueil hôtelier de grande qualité et des séminaires d'entreprises.

Consommation d'espaces agricoles et compensations financières :

Sur ce point, je prends acte de la réponse de Mr le Maire. Il est bien évident que s'il y a compensations financières, elles ne peuvent être assumées par la Collectivité.

III.2 - Observations et avis des personnes publiques et organismes associés, exprimés dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du 20 novembre 2014

Au regard du compte rendu de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 20 novembre 2014, les avis des personnes publiques qui se sont exprimées peuvent se résumer comme suit :

Personnes présentes qui se sont exprimées :

- ❖ les représentants de la DDT ont apprécié le travail effectué en amont avec les services de l'Etat pour donner de la cohérence au projet ; ils ont noté la compatibilité de la présente révision simplifiée du PLU avec le SCOT en cours d'approbation à la date de la réunion, tout en soulignant la nécessité de compenser la perte de consommation d'espaces naturels à des fins urbaines. Le PLU prévoit 70 Ha de zones à urbaniser (1AU et 2AU) et seulement 9 Ha ont été réellement consommés depuis 2006.
- ❖ dans le même ordre d'idée, le Cabinet ARVAL a tenu à rappeler que les dispositions du SCOT du Vexin-Thelle prévoient une enveloppe maximale de 75 Ha vouée à l'habitat à l'horizon 2025, à répartir entre les 42 communes du territoire ; dès lors le PLU révisé de Chaumont devra impérativement réduire de façon substantielle la superficie de ses zones à urbaniser.
- ❖ les représentants de la Chambre d'Agriculture ont noté avec satisfaction la suppression de l'extension nord du projet, initialement envisagée sur environ 27 Ha. Par contre, ils demandent que les terres agricoles consommées au Sud par le projet, soit impérativement compensée dans le cadre de la révision générale du PLU qui a été évoqué et qui doit intervenir avant fin 2015 ;
- ❖ la Chambre d'Agriculture demande, également, que les documents graphiques soient rectifiés de façon que l'ensemble de l'emprise du golf figurent sur une planche unique ;
- ❖ Mr le Maire de Loconville craint, pour les riverains de la RD923, des nuisances supplémentaires engendrées par une augmentation du trafic, lié à la création sur cette voie, de la nouvelle entrée du domaine golfique.
- ❖ il s'interroge également sur la gestion des eaux de ruissellement et sur la continuité des chemins qui traversent ou bordent l'emprise du projet.
- ❖ les représentants du Conseil Général ont indiqué qu'ils n'avaient pas de remarques particulières à faire compte tenu que le dossier a bien pris en compte leurs remarques et avis des réunions préparatoires.

Personnes publiques absentes mais ayant fait parvenir un courriel ou un courrier :

- ❖ l'Architecte des Bâtiments de France signale qu'il va faire parvenir une note en Mairie pour clarifier quelques points ;
- ❖ la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise a également fait parvenir un courriel précisant qu'un avis complet sera transmis prochainement en Mairie ;
- ❖ la commune de Jaméricourt a adressé un courrier indiquant qu'elle n'avait aucune observation à formuler.

Additif au procès-verbal de synthèse des observations

Les courriers annoncés par l'Architecte des Bâtiments de France et la CCI de l'Oise sont arrivés après la date de clôture de l'enquête mais, en accord avec Mr le Maire, ils ont néanmoins été pris en compte et annexés au dossier d'enquête, eu égard à l'intérêt qu'ils présentent pour la Collectivité.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France :

L'avis intègre les points suivants :

- L'étude d'impact comporte un schéma d'aménagement non validé et l'avis est donc incomplet sur ce point ;
- un espace boisé est à créer suivant le schéma du 26 juillet 2014 ;
- le zonage est à affiner pour coller au schéma validé en juillet 2014 ;
- passer en zone "N" le secteur PLU de Préville selon le plan ci-joint ;
- compléter et affiner l'article 11 du règlement afin que **les constructions suivent le bâti le plus représentatif de l'identité architecturale de la commune.**

En conséquence prévoir les dispositions suivantes :

- la largeur des constructions sera de 2/3 maximum de la longueur sans dépasser 8.00 mètres ;
- les garages en sous-sol sont à interdire ;
- prévoir des habitations en R+C et non en R+1+C ;
- la commune étant en général en pierre de taille, moellons appareillés et moellons, les habitations devront retrouver dans leurs matériaux de construction des similitudes avec les bâtiments anciens de la commune ;
- les couvertures seront en petites tuiles plates, 60 à 80 au m², en terre cuite de teinte rouge sombre, similaire aux teintes existantes dans la commune ;
- toutes les menuiseries seront en bois à peindre, à profilés fins et moulurés ;

- le bâti doit conserver des percements de proportions et de dimensions traditionnelles, prévoir des menuiseries nettement plus hautes que larges dans un rapport de 1x1.5 minimum à 6 carreaux avec les petits bois à l'extérieur ;
- les souches de cheminées devront être en briques rouge de pays et le plus près possible des faitages ;
- les habitations devront se fondre dans leur environnement, les teintes des menuiseries devront s'harmoniser avec l'environnement et être dénuées d'agressivité en supprimant des couleurs comme le bleu ;
- les portes d'entrée avec imposte en demi-lune seront interdites ;
- les volets seront en bois, à 3 barres sans écharpes ou à 2 barres avec traverse haute, à peindre suivant les teintes locales, à l'exclusion de toutes teintes naturelles, vernis ou lasure ;
- les clôtures seront végétales, doublées le cas échéant par un grillage plastifié vert à l'intérieur de la parcelle et non visible de l'extérieur ;
- les vérandas ne devront en aucun cas être en façade principale ou côté espace public ;
- les toitures de vérandas seront obligatoirement en verre ou en produits translucides, à l'exclusion de panneaux sandwichs ;
- le cas échéant les abris de jardins seront en bois à peindre en vert foncé ou lasurés de teint très foncée, sous une toiture à deux pentes avec une couverture à l'habitation et sans dépasser une surface de 9 m² ;
- les panneaux solaires devront être uniquement en façade arrière et dans une proportion nettement plus haute que large, composés avec les ouvertures du rez de chaussée ; ils ne devront en aucun cas être vu en façade principale ou visible de l'espace public ; compte tenu de la taille des toits, seuls des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire est envisageable ; la mise en place au sol, mais non visible de la voie publique et masquée par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné, sera envisageable.

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise:

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise émet un avis très positif sur le projet de révision simplifiée.

Elle met en avant un certain nombre d'arguments, à savoir :

- réalisation d'un projet d'intérêt général aux échelles communale et intercommunale ;
- polarisation touristique accentuée pour Chaumont-en-Vexin qui profitera à l'économie locale, notamment commerciale ;
- création d'emplois durables directs et indirects ;

- développement d'un lieu de séminaire pour les entreprises ;
- insertion paysagère de qualité et absence d'impact sur l'environnement.

Elle attire notamment l'attention sur l'insertion paysagère de qualité du projet dans son ensemble grâce à des aménagements paysagers d'importance (matériaux, habillage végétal, bosquets, prise en compte de la topographie, maintien du cône de vue du château, ...)

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

Les réponses aux personnes publiques ayant émis des observations ont été faites lors de la réunion d'examen conjoint (voir compte-rendu de la réunion, joint au dossier mis à enquête publique).

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France a été reçu en mairie le 19 mars 2015 et sera annexé au registre d'enquête publique.

Avis : incomplet en l'absence des pièces suivantes :

- *L'étude d'impact comporte un schéma d'aménagement non validé (cf date d'octobre 2013)*
- *Espace boisé à créer suivant le schéma du 26 juillet 2014*
- *Zonage à affiner pour coller au schéma validé en juillet 2014*
- *Passer en zone « N » le secteur PLU du Préville selon le plan ci-joint*
- *Compléter et affiner l'article 11 : prévoir dans le règlement des prescriptions concernant le bâti pour préserver l'architecture locale et l'identité architecturale de la commune (énoncé de ces prescriptions).*

La commission approuve cet avis hormis de passer en zone « N » le secteur PLU du Préville, cette zone n'étant pas concernée par la révision simplifiée mais sera étudiée dans le cadre de la révision générale du PLU.

L'avis favorable du CCI de l'Oise a été reçu par e.mail après clôture de l'enquête publique et sera annexé au registre d'enquête publique.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Avis des personnes publiques et organismes associés présents lors de la réunion d'examen conjoint du 20 novembre 2014 :

Aucun avis défavorable n'a été exprimé lors de cette réunion.

Il est toutefois important de noter la demande de la DDT pour, dans le cadre de la révision générale du PLU, compenser la perte liée à la consommation d'espaces naturels et celle de la Chambre d'Agriculture pour compenser les espaces agricoles intégrés au projet.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France :

Concernant la création de l'espace boisé et le zonage à affiner pour coller au schéma approuvé en juillet 2014, Mr le Maire et sa Commission d'Urbanisme sont favorables à ces dispositions.

Les modifications correspondantes seraient donc à envisager.

Pour ma part j'y suis également favorable car cela apporte une réponse aux principales préoccupations qui ont été évoquées au cours de l'enquête à savoir :

- *réduire quelque peu le nombre de logements à construire ;*
- *améliorer l'insertion paysagère en éloignant les constructions de la RD 923.*

Les Elus de Chaumont sont également d'accord pour suivre l'Architecte des Bâtiments de France pour compléter l'article 11 du règlement.

Ces dispositions complémentaires sont destinés à préserver l'architecture locale et l'identité de la commune. et personnellement je n'ai pas d'objection à cette proposition.

Pour ce qui est de passer en zone "N" le secteur PLU de Préville selon le plan joint, cette question est hors sujet puisque ce secteur se situe en dehors du périmètre du domaine golfique de Rebetz et ne concerne donc pas la présente révision simplifiée n°1

Cette question pourra être étudiée dans le cadre de la prochaine révision générale du PLU de Chaumont-en-Vexin.

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise:

Par son courrier, la CCI exprime un avis très positif sur le projet. Elle insiste notamment sur l'intérêt général du projet, sur les emplois créés et l'insertion paysagère de qualité.

J'en prends acte tout en renouvelant mes doutes sur le nombre d'emplois qui ont été annoncés.

III.3 - Consultations préalables à l'enquête :

Avis de l'Autorité Environnementale :

Les conclusions de l'Autorité Environnementale sur le projet recommandaient notamment :

- de justifier le nombre de logements prévus et l'ouverture des 15,4 Ha de zones 1AUha à urbaniser pour les logements intégrés au projet d'extension du domaine golfique ;
- d'engager une réflexion sur la cohérence urbanistique et sur le choix des zones à urbaniser pour éviter l'étalement urbain et le mitage du territoire induit par le projet ;
- de développer le résumé non technique sur la partie concernant les incidences du projet de révision simplifiée par rapport à l'environnement.

Bien évidemment ces conclusions se rapportaient au projet initial et on peut considérer que les modifications apportées, depuis, au projet ont répondu aux deux derniers points.

Les logements envisagés se trouvent maintenant répartis en 4 sous-zone 1AUh et limite donc le mitage.

Le résumé non technique a été complété de manière substantielle (voir pages 4 et 5 de la notice explicative).

Par contre, concernant la justification du nombre de 140 logements prévus au projet, et même si ce point est évoqué en pages 12 et 13 du rapport de présentation, **il me paraît souhaitable d'apporter un complément d'information en faisant un point précis sur les lotissements et logements construits ou autorisés depuis l'approbation du PLU en 2006, au regard des prévisions de développement envisagées pour la Commune.**

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

Il est rappelé que le nombre d'habitants (3151, dernier chiffre INSEE) à Chaumont-en-Vexin est bien plus faible que celui escompté par les orientations du PLU approuvé en juin 2006 (4000 habitants en 2015). Les projets en cours ou récemment livrés permettent la création d'une centaine de logements sur la commune, soit entre 250 et 300 habitants suivant le nombre moyen d'occupants par logement observé et une population qui pourrait atteindre 3450 habitants. Les 140 logements environ envisagés dans le cadre de l'extension du domaine golfique de Rebetz vont être réalisés sur plusieurs années (certains d'entre eux pourraient d'ailleurs n'être que des résidences secondaires, donc sans apport de population supplémentaire en tant que résidents permanents). Même s'ils pourraient engendrer un gain allant jusqu'à 400 habitants, la population communale resterait encore en dessous des 4000 habitants prévus en 2015 par le PLU de juin 2006.

En outre, sur les 140 logements qui pourraient être réalisés, il convient de rappeler que cela sera fera sur plusieurs années et qu'une partie d'entre eux, compte tenu de la singularité de l'opération envisagée, pourrait correspondre à des résidences secondaires n'engendrant donc pas d'habitants permanents.

Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Le retard, par rapport aux objectifs démographiques de la commune peut justifier un programme de 140 logements. Toutefois au regard des nombreuses observations faites par la population, il ne serait pas déraisonnable de revoir ce chiffre légèrement à la baisse pour ce projet spécifique.

L'avis de l'ABF sur ce point va également dans ce sens.

Avis de la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles :

La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) a été consultée en février 2014 sur le projet de révision simplifiée n°1 du PLU.

Elle a émis un avis défavorable au projet mais, comme évoqué plus haut pour l'avis de l'Autorité Environnementale, cet avis portait sur un projet initial qui, entre février et novembre 2014, a été largement modifié et a réduit la consommation d'espaces agricoles de trente-neuf (39) hectares par rapport à la consommation envisagée au moment de l'avis de la Commission.

Elle n'a pas été reconsultée par rapport au nouveau projet, faisant l'objet de la présente enquête.

Cela dit, à propos de la consommation des terres agricoles il peut être rappelé deux points.

Lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques en date du 20 novembre 2014, la Chambre d'agriculture a noté avec satisfaction la suppression de l'extension nord (environ 27 Ha) mais a, par contre, demandé que les 39 Ha (dont 11,7 sont déjà classés en zone 1AUh), consommé sur la partie sud, soit compensés dans le cadre de la révision générale du PLU.

A noter que ces surfaces sont déjà la propriété du golf de Rebetz avec un bail précaire auprès d'un exploitant agricole. Cet exploitant a donné son accord sur le projet et la réduction envisagée ne met pas en cause le bon fonctionnement de son exploitation ; il prévoit en outre de diversifier son activité.

Observations et commentaires de Monsieur le Maire :

La chambre d'agriculture ne s'est pas opposée au projet présenté lors de la réunion d'examen conjoint sachant que le projet ne prévoit qu'une réduction de surfaces actuellement utilisées par l'activité agricole à titre précaire, puisque les terrains appartiennent au domaine golfique et sont inscrits en zone NL (naturelle de loisirs) au PLU avant révision simplifiée.

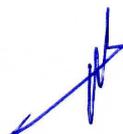
Avis et position de Mr le Commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de Mr le Maire.

Je rappelle toutefois qu'il me paraît indispensable, dans le cadre de la future étude sur la révision générale du PLU de compenser la consommation des terres agricoles qui ont été intégrées au projet, même si celles-ci étaient inscrites en zone NL au PLU avant révision simplifiée.

Fait à Beauvais, le 4 avril 2015

Le Commissaire enquêteur



Jacques BERTIN

PARTIE 2

***CONCLUSIONS ET AVIS*
*DU COMMISSAIRE ENQUETEUR***

CONCLUSIONS ET AVIS **DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

La procédure :

La procédure utilisée dans le présent dossier est la procédure de révision simplifiée.

Il s'agit d'une procédure relativement courte, notamment utilisée pour la mise en oeuvre d'une construction ou d'une opération à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou la collectivité.

Le dossier répond tout à fait à cette définition.

Le dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête était complet ; il disposait de toutes les pièces réglementaires et permettait, tant par sa rédaction que par ses documents graphiques, de se faire une bonne idée des objectifs retenus et de leur mise en application.

On peut toutefois regretter que l'on retrouve dans quelques paragraphes de la notice explicative et la notice de présentation, des données qui se rapportent au dossier initial et qui n'ont pas été corrigées pour le dossier définitif.

Les objectifs du projet :

La révision simplifiée n°1 du PLU, objet de la présente enquête, vise à permettre l'extension du domaine golfique de Rebetz situé au Sud-Ouest de la commune de Chaumont-en-Vexin.

Ce projet d'extension relève d'une initiative privée. Pour autant, il est considéré tant par les collectivités publiques locales (commune de Chaumont-en-Vexin et Communauté de Communes du Vexin-Thelle) comme présentant un intérêt général pour le développement touristique et économique du secteur.

Actuellement, le domaine comprend, outre le terrain de golf, un ensemble de bâtiments dont la rénovation a déjà été engagée afin de constituer un ensemble hôtelier avec 2000 m² dédiés à l'accueil de séminaires (réunions, salons, restauration, ...).

Le domaine souhaite s'étendre pour devenir un golf référent au niveau international et il est prévu d'y associer un certain nombre d'équipements d'accompagnement (piscine, amphithéâtre, nouveau club-house, ainsi que des chambres supplémentaires).

L'ensemble du domaine, qui occupe actuellement 69 Ha, serait porté à une surface globale de 105 Ha.

En parallèle, il est également prévu la construction d'un ensemble de logements (140 logements sont prévus au dossier mais ce chiffre devrait être revu à la baisse).

Ces constructions seraient intégrées au parcours et leur commercialisation progressive permettrait le financement du projet.

Ce volet "logements", outre qu'il est indispensable à l'opération va aussi contribuer à relancer la croissance démographique sur la commune et à se rapprocher, dans les années à venir, de l'objectif de logements prévu au PLU de 2006.

Enfin, le projet va générer des emplois directs et indirect non délocalisables, ce qui est un point intéressant pour une commune.

Le déroulement de l'enquête :

Comme indiqué dans le rapport d'enquête (chapitre II), la publicité de ce dossier a été faite par affichage à l'entrée de la Mairie ainsi que sur les différents points d'affichage utilisés habituellement par la Mairie.

L'insertion, dans deux journaux locaux différents, a également été faite dans les délais.

Outre cette publicité réglementaire, l'avis d'enquête a également été inséré dans le bulletin d'information de la Mairie qui a fait l'objet d'une distribution dans tous les foyers de la commune à partir du 2 février 2015.

Un rappel de l'enquête a également été fait, pendant toute la durée de celle-ci, dans les deux journaux lumineux de la commune ainsi que sur le site internet de la Mairie de Chaumont-en-Vexin.

Le public avait libre accès au dossier pendant la durée de l'enquête et pouvait recevoir toute information tant par moi-même, au cours des trois permanences que j'ai tenues, que par la Secrétaire Générale ou le Maire de la Commune de Chaumont-en-Vexin, en dehors de ces permanences.

Ces permanences se sont tenues dans une salle annexe de la Mairie et je disposais donc de toute la place nécessaire pour, dans de bonnes conditions, recevoir le public, consulter les documents écrits ou déplier les plans.

Aucun incident particulier n'a été noté au cours de ces permanences qui se sont déroulées dans un bon climat.

Les observations émanant du public :

Sur la durée de l'enquête, les visites et observations de particuliers se sont élevées à un total de 19, ce qui est relativement correct. Les principales remarques répétitives ont notamment porté sur l'insuffisance des infrastructures, sur le nombre de logements prévus dans le cadre du projet, sur l'atteinte du site inscrit "Le Vexin Français", sur la consommation des espaces agricoles et sur la création d'un cheminement périphérique en substitution des chemins qui seraient déclassés.

Une demande a également émanée du porteur du projet pour modifier les articles 7,9 et 12 du règlement.

Les observations des personnes publiques et organismes associés :

Aucun avis défavorable n'a été exprimé lors de la réunion d'examen préalable. Il est toutefois important de noter la demande de la DDT pour, dans le cadre de la révision générale du PLU, compenser la perte liée à la consommation d'espaces naturels et celle de la Chambre d'Agriculture pour compenser les espaces agricoles intégrés au projet.

Par contre, le courrier de Mr l'Architecte des Bâtiments de France qui est parvenu a posteriori, exprime, en ce qui le concerne, 2 réserves importantes :

➤ *une réserve pour réduire la zone 1AUha2 et transformer la zone 1AUha3 en secteur boisé*

Pour ma part j'y suis favorable car cela apporte une réponse aux principales préoccupations qui ont été évoquées au cours de l'enquête à savoir :

- réduire quelque peu le nombre de logements à construire ;
- améliorer l'insertion paysagère en éloignant les constructions de la RD 923.

Le plan correspondant est joint en annexe.

➤ *une réserve sur l'article 11 du règlement qu'il demande de compléter*

Ces dispositions complémentaires sont destinés à préserver l'architecture locale et l'identité de la commune et personnellement je n'ai pas d'objection à cette proposition.

La prise en compte des observations :

Dans le rapport d'enquête, au "*chapitre III - Analyse détaillée des observations*", la totalité des observations, tant du public que des PPA, a été reprise et , pour chaque observation, l'analyse inclut :

- Un résumé de l'observation recueillie ;

- Les observations et commentaires de Monsieur le Maire en réponse au procès-verbal de synthèse qui lui a été communiqué à l'issue de l'enquête ;
- L'avis du commissaire enquêteur.

L'analyse des observations et du mémoire en réponse de Mr le Maire montre qu'une très grande majorité de ces observations soit ne se justifient pas, soit Mr le Maire y a apporté des réponses précises avec des explications et des justifications qui m'ont parues cohérentes.

L'observation la plus récurrente, qui concernait le nombre de logements excessifs prévus au projet, va être pris en compte à travers les propositions présentées par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France et sur lesquelles les Elus de Chaumont se sont prononcés favorablement.

Concernant les demandes de Mr BOURBIER, porteur du projet, pour assouplir quelques articles du règlement, les Elus ont opposés un veto formel.

Conclusions finales et avis:

Dans le cadre de cette enquête qui s'est déroulée du 2 février au 5 mars 2015, et après avoir :

- étudié le projet de PLU préparé par par l'Agence d'Urbanisme « ARVAL », 3 bis, place de la République -60800 Crépy-en-Valois (Responsable d'étude : Mr THIMONIER - tél : 03 44 94 72 16).
- entendu Monsieur le Maire de la Commune de Chaumont-en-Vexin préalablement à l'enquête ;
- pris connaissance des observations des personnes publiques et organismes associés ;
- reçu, à l'occasion des permanences, les observations du public ;
- effectué la visite des lieux intéressés par les observations ;
- pris connaissance de la réponse de Monsieur le Maire de Chaumont-en-Vexin à la synthèse des remarques, observations et propositions émises au cours de la présente enquête ;
- apporté des éléments d'appréciation et émis un avis sur toutes les observations et propositions ;

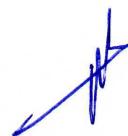
Je considère, en synthèse, que les éléments et arguments suivants peuvent être pris en compte pour l'appréciation du présent projet :

- une publicité complète avec, il y a lieu de le souligner, un rappel de l'enquête distribué dans tous les foyers de la Commune ;
- une enquête qui s'est déroulée dans un bon climat, sans incident particulier ;
- un dossier de qualité, conforme dans sa composition aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- des objectifs clairement définis et correctement pris en compte dans les différents documents réglementaires et graphiques ;
- un projet qui permet à la commune de réduire son déficit en matière d'objectifs démographiques ;
- des créations d'emplois directs et indirects, non délocalisables, même si le nombre est difficile à définir ;
- hormis le nombre de logements qui paraît quelque peu excessif, aucune opposition ou remarque de fond exprimée par le public, susceptible de remettre en cause le projet ;
- aucun avis défavorable des organismes et personnes publiques associés en rappelant toutefois leurs demandes d'étudier la compensation des surfaces naturelles et agricoles utilisées dans le cadre du projet, lors de la future révision générale du PLU.

j'émet, en conséquence, un avis favorable au projet de révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumont-en-Vexin.

Je recommande, bien entendu, que les prises de position des Elus de Chaumont-en-Vexin, clairement exprimées à travers le mémoire de Mr le Maire en réponse au procès-verbal de synthèses des observations ne soient pas remises en cause et notamment que les réductions des surfaces 1AUha préconisées par Mr l'Architecte des Bâtiments de France soient bien intégrées au projet définitif.

Fait à Beauvais, le 4 avril 2015
Le Commissaire enquêteur



Jacques BERTIN

Proposition de Mr l'Architecte des Bâtiments de France

