



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

08U16

Rendu exécutoire
le



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES ET RÉPONSES PROPOSÉES

Date d'origine :
Décembre 2020

10

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

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

Equipe d'étude :

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

08U16

Rendu exécutoire
le



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :
Décembre 2020

10a

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

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

Equipe d'étude :

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



**Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme
et de l'Énergie**

**Bureau Planification et Organisation
Territoriale**

Affaire suivie par : *stephane.carin@oise.gouv.fr*

Téléphone : 03 60 36 52 50

Madame Emmanuelle LAMARQUE
Maire de Chaumont-en-Vexin

Mairie de Chaumont-en-Vexin
BP 54
60240 CHAUMONT-EN-VEXIN

Pièces jointes : *Avis de l'État détaillé*

Beauvais, le 19 octobre 2020

Madame la Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (*PLU*) de la ville de Chaumont-en-Vexin, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 09 juillet 2020 et réceptionné par mes services le 27 juillet 2020.

Le document arrêté reprend l'ensemble des thématiques demandées dans le cadre d'un PLU de type « Grenelle II », notamment au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (*PADD*). Votre projet communal répond aux orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale (*SCoT*) du Vexin-Thelle, actuellement opposable et prend en compte l'ensemble des aléas de risques naturels ou technologiques, notamment dans le cadre de la gestion des eaux de ruissellement, ainsi que dans le traitement du risque de retrait-gonflement des argiles.

En conséquence, le projet de PLU recueilli, de la part des services de l'État, un **avis favorable avec toutefois quelques réserves importantes**, accompagnées de recommandations, qu'il conviendra de lever avant l'approbation de votre document. En effet, afin d'assurer la meilleure sécurité juridique possible de votre document, je recommande d'intégrer une meilleure prise en compte des politiques publiques de l'État, notamment en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, ainsi qu'en faveur d'un niveau ambitieux de densité de logements, cohérent avec le statut de « bourg attractif » que revêt la ville de Chaumont-en-Vexin à l'échelle intercommunale. Concernant le développement économique, je recommande de privilégier le développement de la ZAC actuelle et prévoir un développement mieux encadré et maîtrisé de la zone d'extension future à vocation économique, par exemple en reportant à une procédure future, sa traduction réglementaire au sein du document d'urbanisme. Je suggère également un certain nombre de remarques d'ordre réglementaire et des observations destinées à améliorer la qualité de votre document figurant dans l'avis détaillé joint.

Je vous propose de soumettre à enquête publique le projet de PLU arrêté en vue de conduire à son approbation, accompagné des avis émis par les Personnes Publiques Associées et d'un dossier complémentaire expliquant les modalités de prise en compte du présent avis.

Enfin, j'attire votre attention sur les dispositions de la loi ALUR, qui encouragent le développement des documents de planification à l'échelle intercommunale, mieux adaptée à la prise en compte des enjeux d'aménagement du territoire au niveau du bassin de vie. L'élaboration de document intercommunaux permet de réduire le coût des études nécessaires, tout en mutualisant les démarches administratives.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Responsable du Service de l'Aménagement,
de l'Urbanisme et de l'Énergie



Christine POIRIÉ



Avis détaillé des services de l'État sur le projet de PLU de la ville de Chaumont-en-Vexin, au regard des objectifs du développement durable

Le présent avis est décliné autour des six enjeux de politiques publiques ressortant du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et porte également sur la présentation et la cohérence des documents :

- 1) **Les enjeux concernant les risques et nuisances**
- 2) **Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**
- 3) **Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques**
- 4) **Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine**
- 5) **Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace**
- 6) **Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique**
- 7) **Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents**

Le présent avis est organisé comme suit :

Les **réserves** appellent des modifications et/ou des précisions substantielles du document à lever avant son approbation, notamment au regard de la sécurité juridique du document et des politiques publiques portées par l'État. Les **recommandations** correspondent à des constats qui suggèrent à la collectivité d'apporter une réponse ou de présenter un argumentaire circonstancié et détaillé. Les **suggestions** invitent la collectivité à des améliorations de son document sur certains points.

En préambule, vous pouvez retrouver en ligne un « guide sur les dispositions d'un PLU » réalisé par le Ministère de la Transition Écologique :

https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-03/Guide_PLU_18_03_20_BD_WEB.pdf

Afin d'accompagner la collectivité dans la prise en compte des remarques exposées ci-après, une annexe technique est jointe au présent avis.

Avant-propos : l'armature urbaine de la ville de Chaumont-en-Vexin et le contexte réglementaire

La commune de Chaumont-en-Vexin était concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du « bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands » 2016-2021, approuvé le 20 décembre 2015. Ce dernier a été annulé par décision du Tribunal Administratif du 19 décembre 2018. C'est donc le document antérieur, soit le SDAGE « Seine-Normandie » applicable au 1er janvier 2010, qui est de nouveau en vigueur.

La commune compte une population de 3 269 habitants (*INSEE 2017*). Elle fait partie de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (*CCVT*) qui est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (*SCoT*) du Vexin-Thelle, approuvé le 16 décembre 2014 et modifié le 07 février 2019. À ce titre, la ville de Chaumont-en-Vexin y est identifiée en tant que « bourg attractif ».

Actuellement, la commune est régie, pour le traitement de ses demandes d'autorisation de construire par un PLU approuvé le 06 juin 2006.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre au titre des articles R.151-2 & 4 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, la périodicité des indicateurs est indiquée, avec une fréquence de suivi de trois à dix ans. Au titre de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, la commune devra procéder au plus tard neuf ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

La commune est concernée par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique (*SUP*) de type AC1, AC2, AS1, EL7, I4, PT1, PT2, PT2LH et T1.

Réserve :

À l'exception des servitudes de types PT1, PT2 et PT2LH (*servitudes de télécommunication*), l'ensemble des SUP a été correctement annexé au document. Pour qu'elles soient rendues opposables (*articles L.152-7 et R.151-51 du code de l'urbanisme*), il conviendra de compléter lesdites servitudes PT1, PT2 et PT2LH par les documents permettant leurs identifications, ainsi que les arrêtés ou les décrets d'application correspondant (*voir documents ci-joint*).

Recommandations :

Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, la partie réglementaire se doit d'intégrer des notions d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (*PMR*) dans les projets d'aménagement et de production de logements.

La commune étant concernée par plusieurs sites patrimoniaux inscrits, au titre des Monuments Historiques et de la protection des sites naturels, la partie réglementaire pourra intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France (*avis à venir*).

Suggestion :

Le rapport de présentation pourra faire état du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (*SRADDET*) des Hauts-de-France, approuvé par arrêté préfectoral du 04 août 2020, qui identifie Chaumont-en-Vexin en tant que « pôle intermédiaire » à l'échelle régionale.

1. Les enjeux concernant les risques et nuisances

Le PLU arrêté aborde l'ensemble des thématiques de risques naturels et technologiques dans son rapport de présentation. Les études du BRGM laissent principalement apparaître que les parties Sud et Est de l'enveloppe urbaine, ainsi que la « ZAE du Mouylin d'Angean » sont concernées par des aléas forts à très forts de coulées de boue, que la quasi-totalité des entités bâties est concernée par des aléas forts à très forts de remontées de nappe, ainsi que par des effets de « nappe sub-affleurante » localisés à proximité des cours d'eau et qu'un aléa fort de retrait-gonflement des argiles impacte la partie Sud de l'enveloppe urbaine, ainsi que la butte boisée, non bâtie, localisée au centre du bourg. L'ensemble de ces aléas a été pris en compte et traité dans la partie réglementaire.

Pour rappel, la commune a fait l'objet de quatre arrêtés de catastrophes naturelles pour inondations et coulées de boue.

Recommandations :

Des aléas forts à très forts de coulées de boue ont été identifiés au sein des zones urbaines et à urbaniser. Pour rappel, dans le cadre de leurs ouvertures à l'urbanisation, les secteurs impactés nécessiteront la production d'études hydrauliques complémentaires, à la charge de la commune, afin de permettre la levée du risque.

Le rapport de présentation pourra faire référence à l'arrêté de catastrophe naturelle pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain de 1999 (*tempête de décembre 1999*).

Suggestion :

La commune est concernée par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles localisé au sein des entités bâties. Cette thématique a bien été prise en compte dans la partie réglementaire. Cependant, il convient de rappeler qu'en cas de vente de parcelles identifiées en zones d'aléas moyen et fort, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.

2. Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le rapport de présentation indique que la commune affiche une hausse de ses surfaces agricoles entre 2006 et 2016 (*données Cartélie : -26,4 ha des surfaces agricoles sur la période 2006 / 2016*). **Toutefois, il fait aussi état d'une consommation d'espace de près de 37,4 ha depuis 2006** (*habitat : 23 % ; économie : 25 % ; équipements publics : 22 % ; activité golfique : 30 %*). Le comparatif entre le projet de PLU et le PLU actuellement opposable laisse apparaître un gain de 2,5 % au profit des zones agricoles et naturelles.

En matière de consommation d'espace, les zones à urbaniser à vocation d'habitat devraient consommer environ 28,8 ha (*zones 1AUh, 1AUhb, 1AUhc et 1AUga1 à 4*) de parcelles agricoles et naturelles, inscrites à la PAC ou non. À ce chiffre, il convient d'ajouter les 8,8 ha liés à l'extension à long terme du golf de Bertichères (*zone 2AUl*), les 4,1 ha liés à la création d'un lycée (*zone 2AUp*), ainsi que les 13,5 ha retenus pour l'extension à long terme de la ZAE du Moulin d'Angean » (*zone 2AUe*). Enfin, la zone urbaine (*zones UE et UL*) devrait consommer environ 6,6 ha de parcelles agricoles inscrites à la PAC. **À termes, c'est donc un total de 61,8 ha de parcelles agricoles, naturelles et forestières qui seront ouvertes à l'urbanisation.**

Recommandation :

Depuis le 1er janvier 2020, la France s'est dotée de mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines de zones de traitement des cultures agricoles, principalement, par l'instauration de distances de sécurité entre lesdites zones de traitement et les habitations. En cas de nouvelle construction à proximité d'une parcelle agricole, le porteur de projet est invité à prendre en compte la nécessité de mettre en place des mesures de protection physique en bordure de parcelle pouvant faire l'objet d'application de produits phytopharmaceutiques. **Pour information, de nouvelles mesures, quant à la traduction réglementaire à apporter, sont en préparation.**

Suggestion :

Le zonage réglementaire prévoit des zones urbaines à vocation de jardin (*zones UAj, UBj, UCj*), correspondant aux « fonds de jardins ». Ce classement a pour objectif d'éviter un classement en zone naturelle susceptible de faire baisser la valeur des terrains. Si le classement « Uj » peut être toléré pour les îlots enclavés au sein de l'enveloppe urbaine (*maintien de « poumons verts » dans la zone urbaine*), ce n'est pas le cas des secteurs identifiés en périphérie de l'enveloppe urbaine (*constitution de réserves foncières urbanisables par l'intermédiaire d'une procédure de modification du document*). Il conviendra donc, à défaut de prévoir un classement en zone naturelle, de privilégier un classement en zone « U » (*avec bande constructible à partir de la voie de desserte*) et une « trame jardin » sur les fonds de parcelles (*la « trame jardin » nécessitant une procédure de révision du document pour être modifiée ou supprimée*), tout en maintenant une zone intermédiaire qui permettra l'implantation des annexes, garages, etc.

3. Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques

La ville de Chaumont-en-Vexin a opté pour un assainissement collectif sur la majorité de son territoire, les écarts bâtis de « Bertichères », « le Petit Rebetz » et « Saint-Brice » restant actuellement, en assainissement individuel. La commune dispose de sa propre station d'épuration (*STEP*), d'une capacité de 5 000 équivalents / habitants.

La commune dispose aussi d'un réseau d'assainissement des eaux pluviales. Les eaux de ruissellement sont majoritairement drainées dans le réseau séparatif, ainsi que dans le réseau de fossés et de bassins de retenue, pour être évacuées vers la Troësne et le canal de Marquemont.

La commune est concernée par la présence de la Troësne et de son tronçon canalisé, « le canal de Marquemont », localisés dans la traversée de l'enveloppe urbaine, ainsi que par plusieurs affluents de ladite rivière. Elle est aussi concernée par plusieurs Zones à Dominante Humide (ZDH) localisées au Sud du territoire communal, à proximité des cours d'eau. Enfin, elle est concernée par la présence d'un captage d'eau potable, situé à l'Ouest du territoire communal et générant des périmètres de protections sanitaires.

Recommandations :

La commune dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées, opposable depuis le 25 janvier 2006, qu'il conviendra d'annexer au document d'urbanisme.

Conformément au code des collectivités, la commune se doit d'être dotée d'un zonage d'assainissement pluvial qui sera annexé au document d'urbanisme. Les études hydrauliques réalisées à l'échelle du territoire communal, en 1999 et 2004, constituent des outils permettant de dégager des solutions techniques aux problèmes de ruissellement identifiés sur la commune, mais en aucun cas ne peuvent se substituer à un zonage d'assainissement pluvial.

Enfin, il conviendra de reprendre le Porter à Connaissance (PAC) de la Vallée de la Troësne, cette étude venant en lieu et place des études hydrauliques déjà réalisées sur ledit secteur. Le PAC de la Vallée de la Troësne a été mis à disposition par le Préfet de l'Oise, le 05 avril 2019, sur le site Internet des services de l'État de l'Oise à l'adresse suivante :

<https://www.oise.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Les-risques-naturels-et-technologiques/Les-documents-relatifs-aux-risques/Risques-naturels/Etudes-sur-les-risques-inondations/Etude-sur-le-bassin-versant-de-la-Troesne>

Suggestion :

Bien qu'identifié en zone naturelle, le secteur correspondant au périmètre de protection sanitaire rapprochée du captage d'eau potable pourra recevoir un zonage naturel spécifique, assorti d'un règlement écrit adapté à ses particularités.

4. Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine

Concernant la partie environnementale, le territoire communal de Chaumont-en-Vexin est concerné par deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIIEFF) de type 1, identifiées aussi en tant qu'Espace Naturel Sensible (ENS) : « la Cuesta d'Île-de-France de Trie-Château à Bertichères et Bois de la Garenne » et « les pelouses du Vivray », respectivement localisées au Sud-Ouest et au Sud-Est du territoire communal. La commune est aussi concernée, dans son intégralité, par un site naturel inscrit : « le Vexin Français ». Enfin, des corridors écologiques potentiels sont identifiés au Sud du territoire communal et assurent la liaison entre les différents éléments boisés dudit secteur.

Le territoire communal de Chaumont-en-Vexin n'étant pas concerné par un site Natura 2000, le projet de PLU a fait l'objet d'une saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), dans le cadre de la procédure d'examen au « cas par cas ». En conclusion, le PLU de Chaumont-en-Vexin a fait l'objet d'une prescription d'Évaluation Environnementale Stratégique (EES), principalement motivée par une consommation importante d'espaces naturels et agricoles ne permettant pas de limiter l'artificialisation de sols reconnus pour leur contribution au maintien de la biodiversité et des services écosystémiques rendus.

Avec un classement en zone naturelle, le projet de PLU relève et prend en compte les différents inventaires environnementaux répertoriés sur le territoire communal. Il en va de même des boisements identifiés sur la commune. Si nécessaire, ces boisements pourront recevoir une protection supplémentaire, au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Les secteurs reconnus pour leur caractère humide ont reçu un classement naturel ou urbain spécifique (zones Nhu & UAphu).

Les protections particulières au titre des articles du code de l'urbanisme sont abordées de façon précise dans le document. La partie réglementaire identifie les éléments de petit patrimoine bâti et de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 & 23 du code de l'urbanisme (*haies, boisements, murs, cônes de vue etc*).

Recommandation :

La commune de Chaumont-en-Vexin est concernée par plusieurs Plans Simples de Gestion forestier (PSG) localisés sur la plupart des boisements recensés sur le territoire communal. Les secteurs boisés bénéficiant d'un PSG garantissant une gestion durable du couvert boisé pourront être exemptés d'un sur-classement en EBC. En effet, cela engendrerait des contraintes administratives supplémentaires pour l'exploitant forestier. Enfin, les ensembles boisés de plus de 4 ha ne nécessitent pas de protection au titre des EBC, ces derniers bénéficiant déjà de la protection du code forestier.

Suggestion :

Le rapport de présentation et le PADD prévoient la protection des éléments de petit patrimoine bâti et de paysage au titre des l'articles L.151-19 & 23 du code de l'urbanisme. Cependant, à l'exception d'une inscription au règlement graphique, le document n'intègre aucune identification précise desdits éléments. Aussi, la partie réglementaire pourra intégrer une annexe reprenant les données nécessaires (*désignation, localisation, photographies, etc*).

5. Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace

Le projet communal définit un taux annuel de croissance de 1 %, avec un gain de population estimé à 614 habitants à l'horizon 2035 et la réalisation d'environ 460 logements supplémentaires, pour une « densité cumulée » de 18 logements à l'hectare. Le « point zéro » est l'année 2017 avec 3 269 habitants pour 1 444 logements. Il définit un type de développement « maîtrisé », en cohérence avec la tendance observée sur la ville de Chaumont-en-Vexin depuis 2007 (*soit des taux annuels de croissance de 0,7 à 1 % entre 2007 et 2017*).

Pour rappel, suite à la modification du SCoT du Vexin-Thelle approuvé le 07 février 2019, la CCVT a transmis aux services les projections par commune du potentiel de création de « résidences principales » encore disponible (*le SCoT modifié autorise, pour les communes identifiées en « bourg attractif », la création de 750 à 875 logements entre 2011 et 2030*). Concernant Chaumont-en-Vexin, entre 2011 et 2030, le SCoT prévoit la création de 372 « résidences principales », dont 156 réalisées sur la période 2011 / 2017 (*données CCVT et INSEE*), soit un reliquat de 216 « résidences principales » à créer entre 2017 et 2030 (*17 logements par an*) et 88 entre 2030 et 2035 (*18 logements par an hors période d'application du SCoT, ce qui correspond à une projection raisonnable au « fil de l'eau »*). Enfin, il convient de préciser que le SCoT autorise 140 logements identifiés en « résidences golfiques », qui n'entrent, ni dans l'enveloppe de logements définie précédemment, ni dans le cadre de la densité minimale de 18 logements à l'hectare prévue dans les zones d'extensions futures à vocation d'habitat.

Le développement démographique sera partiellement absorbé par l'enveloppe urbaine déjà constituée et le comblement des « dents creuses », ainsi que dans le cadre de la réhabilitation de l'existant. À ce titre, l'enveloppe bâtie existante offre un potentiel d'environ 50 logements répartis entre les « dents creuses », la réhabilitation de l'existant et la prise en compte de la vacance enregistrée sur la commune. À ce chiffre, il convient d'ajouter les opérations de renouvellement urbain qui totalisent 120 logements (*dont 30 en « résidence seniors »*). Enfin, l'inscription de quatre zones d'extensions futures à court terme (*dont deux permis d'aménager autorisés dans le cadre de l'actuel PLU en vigueur*), totalisant 178 logements, en zones « 1AUh », pour une superficie totale de 11,9 ha et une « densité cumulée » de 15 logements à l'hectare.

Enfin, le projet communal prévoit l'inscription de quatre zones d'extensions futures à court terme, correspondant à la création de « résidences golfiques » dans le cadre du développement du Golf du Rebetz (*zones 1AUga1 à 4*), totalisant 140 logements, pour une superficie totale de 16,9 ha et une « densité cumulée » de 8,5 logements à l'hectare.

Afin de permettre l'accueil de nouvelles populations, le projet communal prévoit la pérennisation et le développement de ses équipements publics, notamment en anticipant l'agrandissement du groupe scolaire, ainsi qu'en inscrivant un secteur destiné à accueillir un futur lycée. Enfin, il prévoit surtout la confirmation de « la Plaine des Sports » en tant que « pôle sportif » à l'échelle intercommunale.

Réserves :

Le SCoT du Vexin-Thelle prévoit une densité minimale de 18 logements à l'hectare. Si en « densité cumulée », le projet communal semble respecter cette orientation et ce, grâce à l'apport des opérations de renouvellement urbain inscrites dans l'enveloppe bâtie existante, il convient de constater qu'à l'exception de la zone « 1AUh » située rue « Bad Zwesten » et éventuellement, le secteur correspondant à l'hébergement lié à la gendarmerie (*zone 1AUhc*), les autres secteurs « 1AUh » sont largement en deçà des 18 logements à l'hectare (*zones « 1AUhb » : 12,5 logements à l'hectare*). Il convient aussi de relever que le statut de « bourg attractif » dont revêt la ville de Chaumont-en-Vexin, identifiant les communes susceptibles d'accueillir des nouvelles populations à l'échelle intercommunale, nécessiterait des densités de logements plus ambitieuses, afin de limiter strictement la consommation d'espaces.

Sans remettre en question le projet de développement du Golf du Rebetz, qui avait motivé la révision simplifiée approuvée le 21 mai 2015 du PLU actuellement en vigueur, les services de l'État, lors des réunions d'association, avaient incité les membres de la commission d'urbanisme à n'autoriser que les résidences touristiques au sein des zones « 1AUga », plus en lien avec l'activité golfique et d'exclure les constructions à usage d'habitation. Il convient de constater que ce choix n'a pas été retenu. Aussi, les 140 logements prévus au sein du domaine golfique du Rebetz se doivent d'être intégrés à l'enveloppe globale de logements assignée au développement démographique de la commune de Chaumont-en-Vexin et ce, en prenant aussi en compte l'accueil des populations induites (*soit en considérant une occupation de 2,35 à 2,31 personnes par logement, un apport supplémentaire de 327 habitants et une croissance annuelle estimée à 1,6 % à l'horizon 2035*).

Le « pôle gare » a fait l'objet d'une étude financée par l'État en 2014. Ce programme prévoyait, à long terme, la réalisation d'un maximum de 200 logements. Bien que ledit secteur soit identifié au PADD, il convient de constater qu'il reste sous-évalué dans le cadre du projet communal (*réalisation d'un parking et création de 20 et 15 logements dans le cadre de la réhabilitation des établissements « Ménard », ainsi que des ateliers et bâtiments agricoles localisés rue de la Pissote*). Une meilleure prise en compte dudit secteur permettrait un recours moindre aux zones d'extensions futures, très consommatrices d'espaces naturels et agricoles.

Recommandations :

Concernant les orientations en matière de production de logements inscrites dans le SCoT du Vexin-Thelle, il conviendra de se rapprocher des services de la CCVT, afin de vérifier et de confirmer, que le développement prévu par le PLU de Chaumont-en-Vexin, n'impacte pas durablement, les possibilités de développement de la seconde commune identifiée en tant que « bourg attractif » par le SCoT, soit la commune nouvelle de Trie-Château, actuellement en cours d'élaboration de son PLU.

Concernant le développement des équipements publics, afin de limiter l'impact immédiat du projet communal sur la consommation d'espaces, les 4,1 ha identifiés au projet de PLU en zone « 2AUp », susceptibles d'accueillir un lycée (*localisation non confirmée par les services de la Région des Hauts-de-France*), pourront être inscrits au PADD sans traduction réglementaire. Si besoin, la procédure de révision allégée permettra l'ouverture à l'urbanisation dudit secteur.

Le rapport de présentation propose un diagnostic de l'activité économique et commerciale sur la ville de Chaumont-en-Vexin. Ce dernier met l'accent sur la présence d'un large panel de commerces de proximité localisé principalement au sein du centre-ville. Le projet communal favorise le maintien et le développement des activités économiques (*maintien et développement des activités agricoles, artisanales, industrielles, commerciales et de services*). Il prévoit surtout de faciliter l'extension de la Zone d'Activités Économique (ZAE) du « Moulin d'Angean », dans le cadre du projet de ZAC porté par la CCVT et identifié au SCoT, ainsi que par une extension à long terme située au Nord de la ZAE (*zone « 2AUe », pour une superficie de 13,5 ha*), elle aussi inscrite au SCoT.

En termes de développement touristique, le projet communal prévoit principalement, le développement d'activités liées à la pratique golfique, matérialisée par la présence de deux golfs sur le territoire communal. À ce titre, outre les secteurs « 1AUga » cités précédemment sur le Golf du Rebetz, le projet communal prévoit une extension à long terme du Golf de Bertichères (*zone « 2AUl », pour une superficie de 8,8 ha*), susceptible d'accueillir des installations hôtelières.

Réserves :

Conformément aux orientations générales en matière d'économie du SCoT Du Vexin-Thelle, le projet communal prévoit l'extension de la ZAE du « Moulin d'Angean », située le long de la RD 583. Cependant, sans remettre en question le besoin de renforcement de ladite zone d'activités, c'est près de 13,5 ha de consommation d'espaces qui sont inscrits au zonage réglementaire, en tant que zones à urbaniser à long terme (zone « 2AUe »), en plus du projet de ZAC validé par le Préfet de l'Oise le 13 juillet 2012. Aussi, afin de limiter l'impact immédiat du projet communal sur la consommation d'espaces et de mieux maîtriser le développement économique de la commune en fonction de la réalité de ses besoins actuels et à venir, il conviendrait de prioriser le développement de la ZAC et de limiter le secteur identifié en « 2AUe », à une inscription au PADD, sans traduction réglementaire. Si besoin, les procédures de révision allégée ou de déclaration de projet permettront son ouverture à l'urbanisation.

Enfin, afin de soutenir et de pérenniser l'offre commerciale en centre-ville, il convient de limiter strictement le développement des zones commerciales en périphérie.

Le PLU arrêté comporte six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ces dernières abordent l'ensemble des thématiques inscrites aux articles L.151-6 & 7 du code de l'urbanisme (*paysage, mobilités, contraintes, etc*). Conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, cinq de ces OAP correspondent aux « zones à urbaniser à court terme » (zones « 1AU »), inscrites au zonage réglementaire :

- une OAP sectorielle correspondant à la propriété « Maroux », située à l'Ouest de l'enveloppe urbaine et faisant l'objet d'un permis d'aménager autorisé dans le cadre de l'actuel PLU en vigueur (zone 1AUhb ; superficie : 3,6 ha), à vocation d'habitat. Le secteur devrait accueillir 45 logements, pour une densité de 12,5 logements à l'hectare ;
- une OAP sectorielle localisée au lieu-dit « Sous le Pré Ville », située à l'Est de l'enveloppe urbaine et faisant l'objet d'un permis d'aménager autorisé dans le cadre de l'actuel PLU en vigueur (zone 1AUhb ; superficie : 2,8 ha), à vocation d'habitat. Le secteur devrait accueillir 35 logements, pour une densité de 12,5 logements à l'hectare ;
- une OAP sectorielle correspondant à l'hébergement des gendarmes, située rue Émile Deschamps, à l'Ouest de l'enveloppe urbaine (zone 1AUhc ; superficie : 0,5 ha), à vocation mixte (*habitat, équipements publics*). Le secteur devrait accueillir 8 logements, pour une densité nette de 18 logements à l'hectare (*densité brute : 16 logements à l'hectare*) ;
- une OAP sectorielle localisée rue « Bad Zwesten », située au Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine (zone 1AUh ; superficie : 5 ha), à vocation d'habitat. Le secteur devrait accueillir 90 logements (*petits collectifs, habitat individuel groupé, habitat individuel*), pour une densité de 18 logements à l'hectare ;
- une OAP sectorielle correspondant au domaine golfique du Rebetz, située au Nord-Est de l'enveloppe urbaine (zones 1AUga1 à 4 ; superficie totale constructible : 16,9 ha), à vocation mixte (*habitat, tourisme*). Le secteur devrait accueillir 140 logements, pour une densité de 8,3 logements à l'hectare ;
- une OAP sectorielle correspondant à la réhabilitation des anciens équipements sportifs (*piscine, terrains de foot, etc*) localisé au Nord de l'hôpital (zone UB ; superficie totale : 2,5 ha ; superficie constructible : 1,3 ha), à vocation mixte (*habitat, équipements publics*). Le secteur devrait accueillir 30 logements (« *résidence seniors* », *habitat individuel groupé et mixte*), ainsi que le maintien des cours de tennis déjà en place, pour une densité nette de 23 logements à l'hectare (*densité brute : 12 logements à l'hectare*).

Recommandation :

Dans le cadre du renouvellement urbain, le projet communal prévoit la reconversion de plusieurs sites identifiés au sein de la zone « UC » : l'ancienne usine « Vexintex » située rue Pierre Budin (55 logements), les établissements « Ménard » situés à proximité de la gare (20 logements), ainsi que les ateliers et bâtiments agricoles situés rue de la Pissote (15 logements). Ces trois opérations pourront faire l'objet d'OAP, afin d'encadrer la reconversion desdits sites.

6. Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique

Concernant les mobilités et les déplacements, il convient de constater qu'un effort particulier a été fait dans la gestion du réseau viaire, notamment au travers de la mise en place d'un plan de circulation au sein de l'enveloppe agglomérée, ainsi que d'une réflexion quant au stationnement en centre-ville. Il prévoit aussi, le développement des « circulations douces », notamment entre les principaux pôles d'équipements et entités bâties de la commune. Enfin, il prend en compte le projet de déviation Est-Ouest de Chaumont-en-Vexin (*liaison Méru / Gisors*).

Enfin, il convient de relever, que la thématique de production énergétique est abordée dans sa globalité (*éolien, solaire, géothermie, etc*) dans le rapport de présentation et notamment, au travers de l'évaluation environnementale.

7. Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents

Ces points sont reportés en annexe du présent document.

Suggestion :

Le PLU arrêté méritera une relecture complète, afin de corriger les éventuelles « coquilles » encore présentes dans le document.

Annexe à l'avis détaillé des services de l'État sur le projet de PLU de la ville de Chaumont-en-Vexin

Les points suivants méritent d'être complétés afin d'améliorer la compréhension ou la lecture du document.

Dans tout le document, le terme « eau potable » devra être remplacé par « eau destinée à la consommation humaine ».

Rapport de présentation :

- ➔ Le rapport de présentation fait référence au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021. Ce dernier ayant été annulé par décision du Tribunal Administratif, il convient désormais de reprendre le document antérieur, soit le SDAGE Seine-Normandie applicable au 1er janvier 2010.
- ➔ Le rapport de présentation ne reprend pas les évolutions récentes observées à l'échelles de l'intercommunalité, soit le passage de 39 à 37 communes, du fait de la création des communes nouvelles de « La Corne-en-Vexin » (*Boissy-le-Bois, Énencourt-le-Sec, Hardivillers-en-Vexin*) et « Trie-Château » (*Trie-Château, Villers-sur-Trie*).
- ➔ Le diagnostic démographique reprend de façon aléatoire plusieurs référentiels de données de l'INSEE (2013, 2016, 2017). Il conviendra de prévoir une uniformisation desdites données. Les données de l'INSEE 2017 sont désormais disponibles (*sur la ville de Chaumont-en-Vexin, en 2017 : 3 269 habitants, pour un taux annuel de croissance à 0,3 % sur la période 1999/2017 et des tendances analogues à celles relevées en 2013*).
- ➔ Le rapport de présentation pourra intégrer une cartographie des aléas de risques de mouvements de terrain (*voir cartographie jointe*).
- ➔ Le rapport de présentation pourra intégrer une cartographie des sites identifiés en tant qu'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Les données sont disponibles sur le site « Géorisques : base de données des installations classées » :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/resultats?region=32&departement=60&commune=60143#/>

- ➔ Le rapport de présentation pourra reprendre la thématique des sites pollués ou potentiellement pollués. Les données sont disponibles sur le site « Géorisques : base de données BASOL & BASIAS » :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees/resultats?dept=60&commune=60143#/>

- ➔ Le diagnostic agricole pourra intégrer une localisation spatiale (*cartographie*) des exploitations agricoles recensées sur la commune.

- Le diagnostic des équipements publics pourra intégrer une localisation spatiale (*cartographie*) des aires de stationnement recensées sur la commune.
- Le rapport de présentation pourra faire état du classement acoustique de la RD 923 (*arrêté préfectoral du 23 novembre 2016*), ainsi que de la voie ferrée correspondant à la ligne 330000 « Saint-Denis / Dieppe » (*arrêté préfectoral du 30 août 2018*).

Règlement graphique :

- La légende du règlement graphique nécessitera une mise à jour quant à la désignation des zones inscrites au zonage réglementaire.

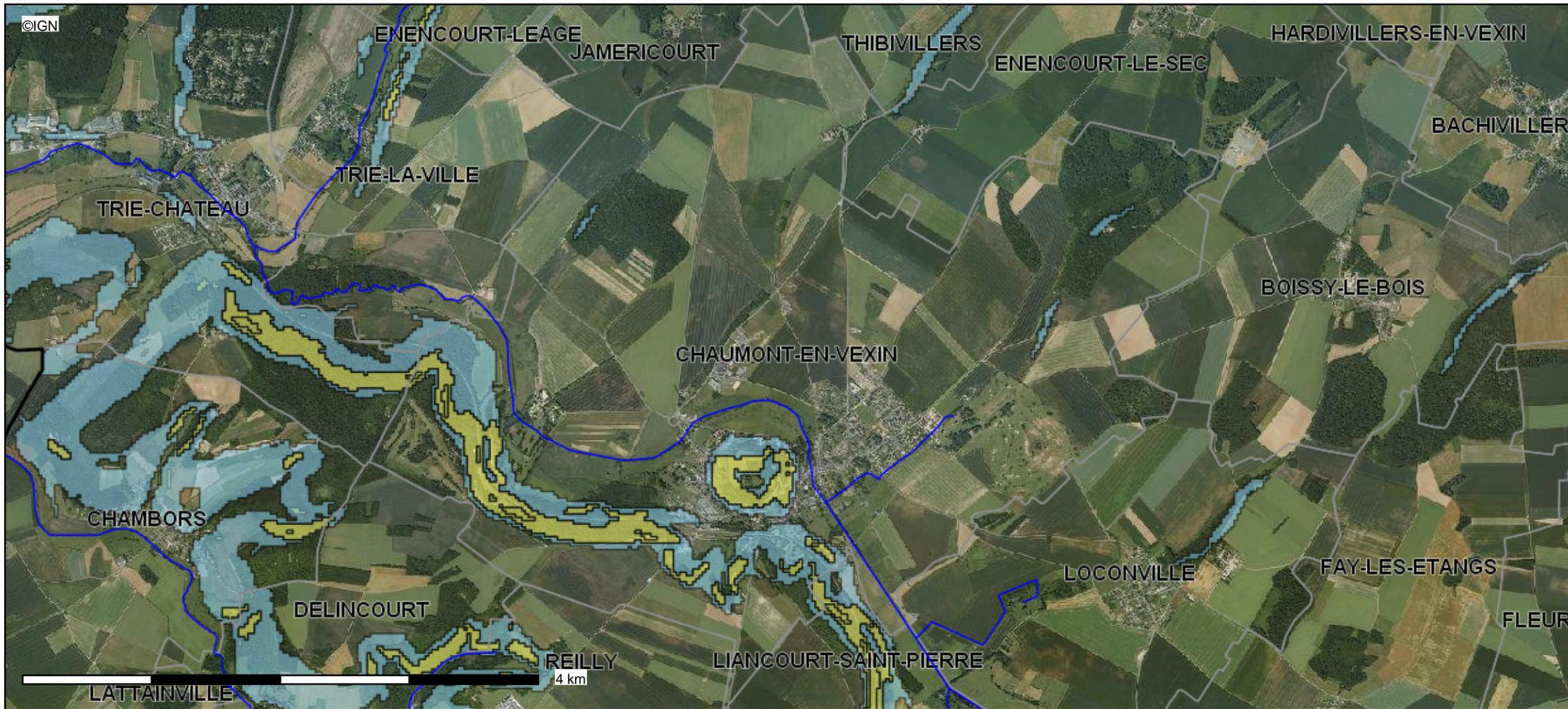
Règlement écrit :

- Le règlement écrit de la zone A pourra limiter les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole, à une par exploitation.

Annexes :

- L'annexe « Servitudes d'Utilité Publique » fait état de servitudes de types I3 (*canalisations de transport de gaz*) et PT3 (*ouvrages de télécommunication empruntant le domaine public*) qui n'existe pas sur la commune.
- Le document ne fait pas référence au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*RDDEC*), approuvé le 19 décembre 2016. Éventuellement, l'annexe sanitaire pourra être complétée par un lien de téléchargement dudit document.
- Le document pourra intégrer en annexe, les plans des réseaux de dessertes communales en électricité et gaz de ville.

Atlas des Risques Naturels Majeurs



Conception : DDT 60
Date d'impression : 08-09-2020

- Limites départementales
- Cours d'eau
- Limites communales
- Mvt de terrain : Aléa glissement faible et chute de bloc nul à nég
- Mvt de terrain : Aléa glissement moyen et chute de bloc fait

Description :

Réalisé conjointement par l'Institut National de l'Environnement et des Risques (INERIS) et le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), cet atlas a été réalisé afin de mieux connaître les risques naturels dans l'Oise.

Ce travail doit permettre de mieux prendre en compte les risques dans l'aménagement, de hiérarchiser les actions à mener et de sensibiliser les citoyens.

Chacune des cartes est détaillée, permettant de sélectionner tous les paramètres indépendamment les uns des autres.

Carte publiée par l'application CARTELIE
© Ministère de la Transition Écologique et Solidaire - Ministère de la Cohésion des Territoires
SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP21 (DOM/ET)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'INDUSTRIE, DES POSTES ET TELECOMMUNICATIONS
ET DU COMMERCE EXTERIEUR

N° 0145

Pour Ampliation
P. Le Chef du Bureau du Cabinet,

NOR

IND P 93 30402D

DÉCRET du 19 AOÛT 1993

fixant l'étendue des zones et les servitudes applicables autour du centre récepteur de Chaumont-en-Vexin-Le Jar (Oise) pour la protection des réceptions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.

LE PREMIER MINISTRE

Sur le rapport du ministre de l'industrie, des postes et télécommunications, et du commerce extérieur ;

Vu le code des postes et télécommunications, articles L. 45-1, L. 57 à L. 62 et L. 64 et articles R. 27 à R. 38 instituant des servitudes et obligations pour la protection des réceptions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques ;

Vu l'arrêté du 21 août 1953 établissant la liste et les caractéristiques du matériel électrique dont la mise en service, la modification ou la transformation sont soumises à autorisation préalable dans les zones de garde radioélectrique ;

Vu l'arrêté du 16 mars 1962 donnant la liste et les caractéristiques des installations électriques dont la mise en exploitation sur l'ensemble du territoire est soumise à autorisation préalable ;

Vu l'arrêté n° 4229 du 15 octobre 1987 portant classement d'un centre de réception radioélectrique exploité par le ministère des postes et télécommunications ;

Vu l'avis du comité de coordination des télécommunications en date du 26 avril 1993,

Décète :

Art. 1er - est approuvé le plan ci-joint fixant les limites de la zone de protection et de la zone de garde instituées autour du centre de réception radioélectrique de Chaumont-en-Vexin-Le Jar (Oise).

.../...

J.O. N° 197 du 26 AOÛT 1993

31 AOÛT 1993

2077

Art. 2 - La zone de protection est définie par le tracé en bleu, la zone de garde est définie par le tracé en jaune.

Les servitudes applicables à ces zones sont celles fixées par l'article R. 30 du code des postes et télécommunications.

Dans la zone de garde radioélectrique, les installations, matériels et appareils désignés par l'arrêté du 21 août 1953, existant à la date du présent décret et qui perturbent les réceptions radioélectriques devront être modifiés ou transformés dans le délai maximal d'un an à compter de la notification faite aux propriétaires ou usagers.

Art. 3 - Le ministre de l'industrie, des postes et télécommunications, et du commerce extérieur est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 19 AOUT 1953

Eduard BALLADUR

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'industrie,
des postes et télécommunications,
et du commerce extérieur,

Georges LOISEL

FRANCE TELECOM
DIRECTION REGIONALE DE PICARDIE

LIAISON HERTZIENNE
CHAUMONT EN VEXIN LE JAR - MERU

STATION DE CHAUMONT EN VEXIN LE JAR

CCT 060 22 012

Extrait de la carte de France : 1/25 000

ZONES DE GARDE ET
DE PROTECTION

Code des Postes et Télécommunications

(Articles L57 à L62 et Articles R27 à R41)

LEGENDE

1) Dans la zone de garde radioélectrique délimitée par le cercle de 500 mètres de rayon, il est interdit de mettre en service du matériel électrique susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre ou d'apporter des modifications à ce matériel, sans l'autorisation du ministre dont les services exploitent ou contrôlent le centre.

2) Dans la zone de protection radioélectrique délimitée par le cercle de 1 500 mètres, il est interdit aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par la station et présentant pour les appareils qui s'y trouvent un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation de cette station.

NOTA :

Adresse du service à consulter seulement dans le cas où une installation commerciale ou industrielle est prévue dans les zones de servitudes.

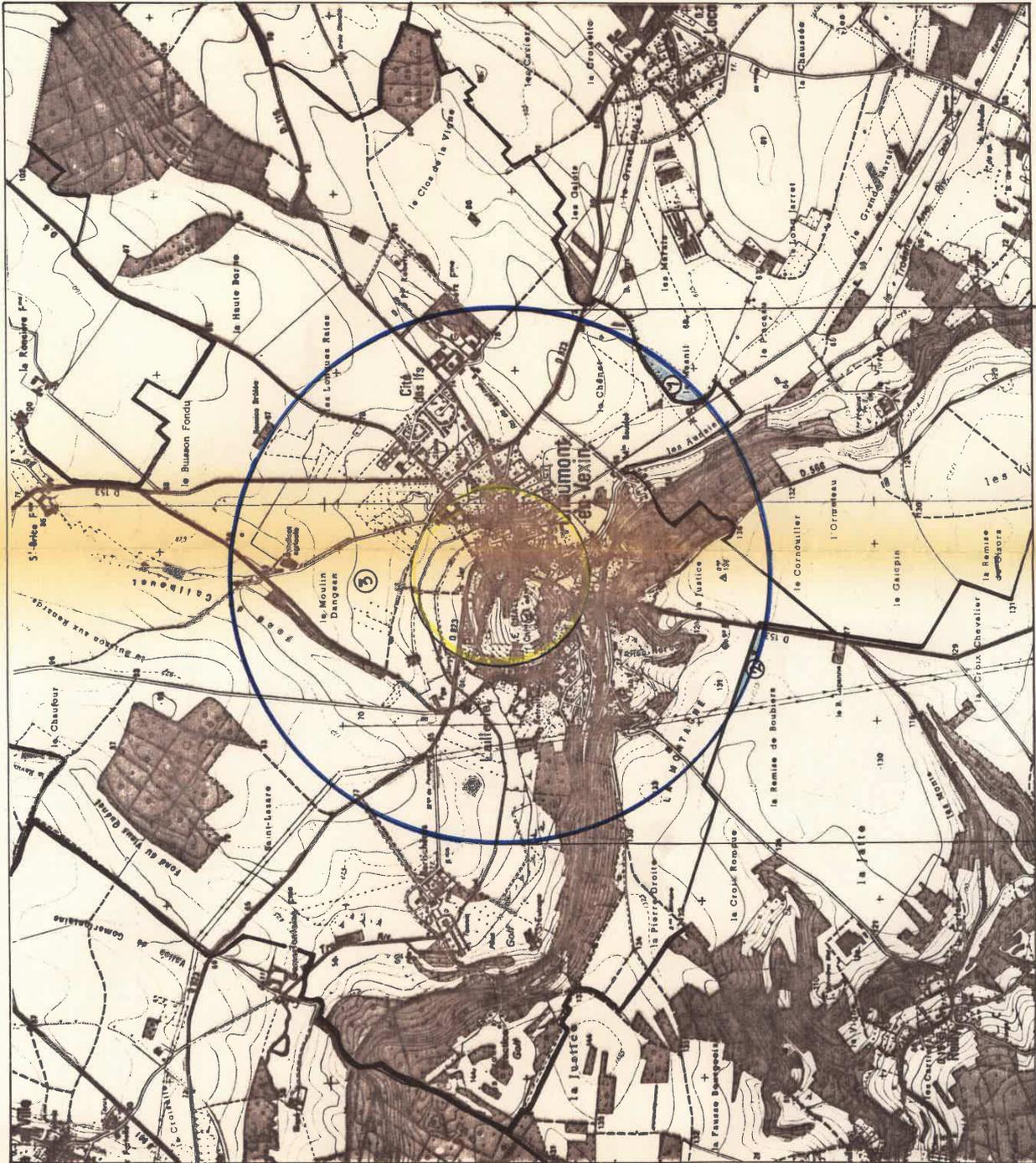
France Télécom
Direction Régionale de Picardie
20 avenue Paul Claudel
80050 AMIENS CEDEX 1

— Limite de la zone de protection à 1500 m (bleu)

— Limite de la zone de garde à 500 m (jaune)

ARRETE DE CLASSEMENT N° 4229 DU 15/10/87

Décret du 19 Août 1993



- 1- LOCONVILLE - 2- REILLY
- 3- CHAUMONT EN VEXIN le Jar

COMMUNES
ET DEPARTEMENTS TOUCHES

OISE

Pour Amplification
Le Chef du Bureau du Cabinet.

DÉCRET *du*

27 SEP. 1977

fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables au voisinage de stations et sur le parcours du faisceau hertzien BEAUVAIS = CHAUMONT-EN-VEXIN.

LE PREMIER MINISTRE

Sur le rapport du Secrétaire d'Etat aux Postes et Télécommunications,

Vu le Code des Postes et Télécommunications, articles L.54 à L.56 et L.63 et articles R.21 à R.26, instituant des servitudes pour la protection radioélectrique contre les obstacles;

Vu l'accord préalable du Ministre de l'Agriculture en date du 8 avril 1976;

Vu l'accord préalable du Ministre de l'Industrie, du Commerce et de l'Artisanat en date du 13 mai 1976;

Vu l'avis du Comité de Coordination des Télécommunications en date du 25 mai 1976,

Décète :

Art. 1er - sont approuvés les plans ci-joints fixant les limites des zones secondaires de dégagement des stations de BEAUVAIS -Centre d'Amplification et de CHAUMONT-EN-VEXIN-Le Jar (Oise) situées sur le parcours du faisceau hertzien BEAUVAIS = CHAUMONT-EN-VEXIN ainsi que les zones spéciales de dégagement entre les stations de BEAUVAIS -Centre d'Amplification, LA NEUVILLE D'AUMONT et CHAUMONT-EN-VEXIN-Le Jar (Oise).

.../...

Art. 2 - les zones secondaires et les zones spéciales de dégagement intéressant le département de l'Oise sont définies sur ces plans par les tracés en noir.

Les servitudes applicables à ces zones sont celles fixées par l'article R.24 du Code des Postes et Télécommunications.

Art. 3 - la partie la plus haute des obstacles créés dans ces zones ne devra pas dépasser les cotes fixées sur les plans.

Art. 4 - le Secrétaire d'Etat aux Postes et Télécommunications et le Ministre de l'Equipement et de l'Aménagement du Territoire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Française.

Fait à PARIS, le 27 SEP. 1977

Raymond BARRE

Par le Premier Ministre :

Le Ministre de l'Equipement et de
l'Aménagement du Territoire,

Le Secrétaire d'Etat aux Postes
et Télécommunications,

Jean-Pierre FOURCADE

Norbert SEGARD

POSTES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

LIAISON HERTZIANNE

BEAUVAIS-CHAUMONT EN VEXIN



TRONÇON

BEAUVAIS - LA NEUVILLE D'AUMONT

(Circuite d'Amplification)

60 2 2 0 2

60 2 2 1 0

EXTRAIT DE LA CARTE DE FRANCE : 1/50.000



ZONES DE DÉGAGEMENT

CODE DES POSTES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

(Décret n° 62.273 et 62.274 du 12.3.1962)

LEGENDE

1 Dans les zones secondaires de dégagement délimitées par deux traits distants de 100 mètres sur 1000 mètres de long à ^{C.A.}BEAUVAIS et un cercle de 2000 mètres de rayon à LA NEUVILLE D'AUMONT

il est interdit en dehors des limites du Domaine de l'Etat, sauf autorisation du Secrétaire d'Etat aux P.T.T., de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède l'altitude précisée sur le plan ci-contre par rapport au niveau de la mer.

NOTA : Les servitudes relatives à la zone secondaire de dégagement de LA NEUVILLE D'AUMONT ont été instituées par le décret du 07-05-58.

2 Dans la zone spéciale de dégagement délimitée par deux traits parallèles distants de 100 mètres, il est interdit en dehors des limites du Domaine de l'Etat sauf autorisation du Secrétaire d'Etat aux P.T.T., de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède 25 mètres au-dessus du niveau du sol ou l'altitude précisée sur le plan ci-contre par rapport au niveau de la mer.

NOTA :

Adresse du service à consulter seulement dans le cas où une construction dans les zones de servitudes déroge au décret ainsi que dans les cas douteux.

DIRECTION DES TÉLÉCOMMUNICATIONS
DU RÉSEAU NATIONAL
FAISCEAUX HERTZIENS
67, avenue Léning
94112 ARCUEIL CEDEX

STATION DE BEAUVAIS

(centre d'Amplification)
25 m

HAUTEUR MAXIMUM

ALTITUDES MAXIMA

110 135 160 190 210 240

STATION DE LA NEUVILLE D'AUMONT

(d. direct du 7 mai 1958)

DECRET DU

27.SEP.1977



Beauvais
Altonne
Frocourt
Auteuil
Berneuil-en-Bray
St Sulpice
Hodenc-Eveque
le Coudray-sur-Thelle
Valdampierre
la Neuville-Garnier
Ressons-l'Abbaye
la Neuville-d'Aumont

Communes et
Départements intéressés

60 - OISE Pr. : Beauvais

POSTES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

LIAISON HERTZIENNE

BEAUVAIS-CHAUMONT EN VEXIN



TRONÇON

LA NEUVILLE D'AUMONT - CHAUMONT EN VEXIN - le JAR

60 2202

60 2212

EXTRAIT DE LA CARTE DE FRANCE : 1/50.000



ZONES DE DÉGAGEMENT

CODE DES POSTES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

(Décret n° 62.273 et 62.274 du 12.3.1962)

LEGENDE

1 Dans les zones secondaires de dégagement délimitées par un cercle de 2000 mètres de rayon à la NEUVILLE D'AUMONT et par deux traits parallèles distants de 100 mètres sur 1000 mètres de long à CHAUMONT EN VEXIN - le JAR.

il est interdit en dehors des limites du Domaine de l'Etat, sauf autorisation du Secrétaire d'Etat aux P.T.T., de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède l'altitude précisée sur le plan ci-contre par rapport au niveau de la mer.

NOTA : Les servitudes relatives à la zone secondaire de dégagement de LA NEUVILLE D'AUMONT ont été instituées par le décret du 07-05-58

2 Dans la zone spéciale de dégagement délimitée par deux traits parallèles distants de 100 mètres, il est interdit en dehors des limites du Domaine de l'Etat sauf autorisation du Secrétaire d'Etat aux P.T.T., de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède l'altitude précisée sur le plan ci-contre par rapport au niveau de la mer.

NOTA :

Adresse du service à consulter seulement dans le cas où une construction dans les zones de servitudes déroge au décret ainsi que dans les cas douteux.

DIRECTION DES TÉLÉCOMMUNICATIONS
DU RÉSEAU NATIONAL
FAISCEAUX HERTZIENS
87, avenue Léning
94112 ARCUEIL CEDEX

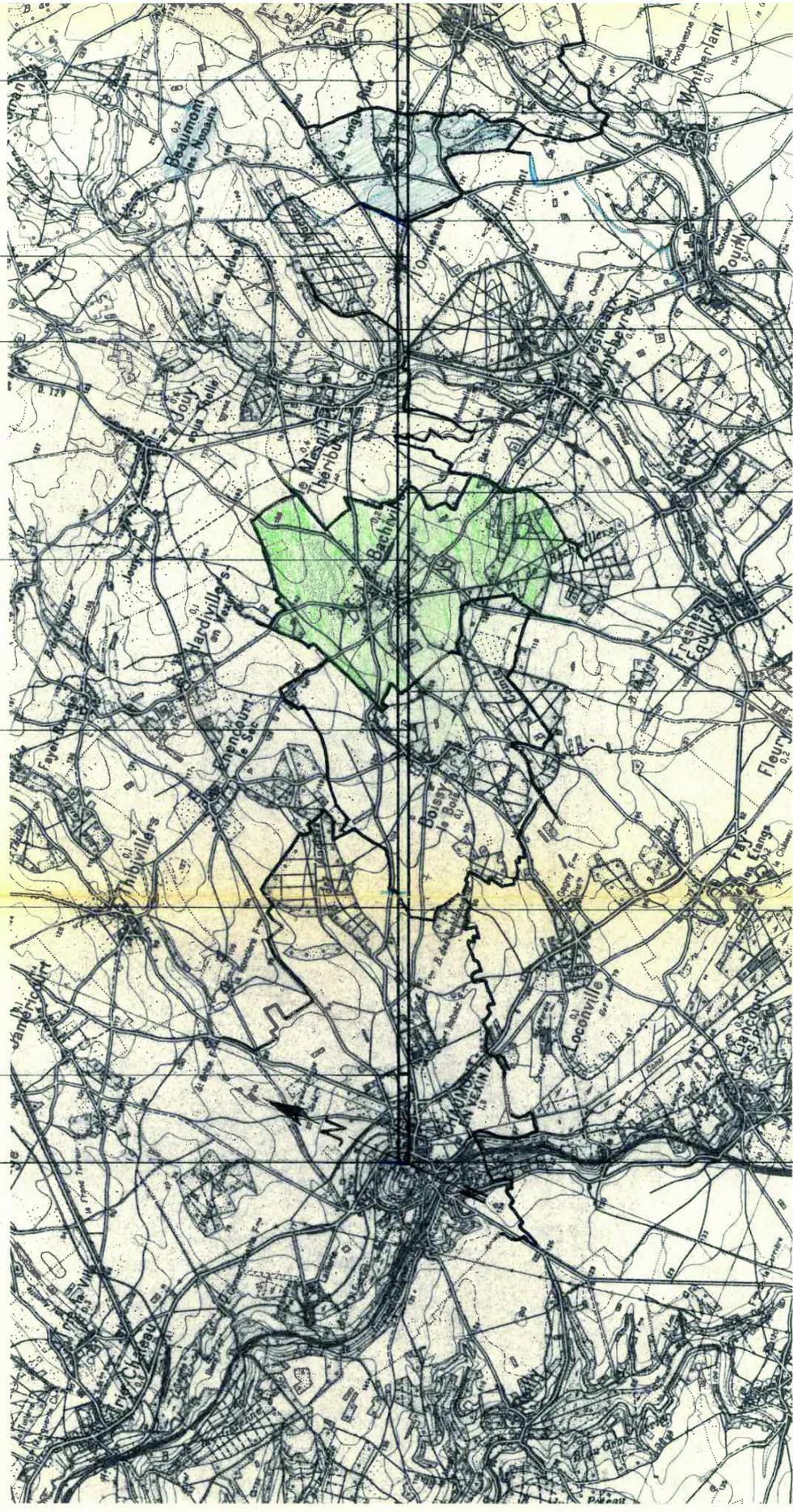
STATION DE CHAUMONT-EN-VEXIN - LE JAR

DECRET DU
27.SEP.1977

S

ALTITUDES MAXIMA

120 140 150 160 175 195 205 220



Chaumont-en-Vexin

Boissy-le-Bois

Bachivillers

le Mesnil-Théribus

Fresneaux-Montchevreuil

Beaumont

Communes et
Départements intéressés

60 - OISE

Pr.: Beauvais

ATION DE LA NEUVILLE-D'AUMONT

d. décret du 7 mai 1958



FRANCE TELECOM
DIRECTION REGIONALE DE PICARDIE

LIAISON HERTZIENNE

CHAUMONT EN VEXIN LE JAR - MERU

CCT 060 22 012 - CCT 060 22 016

Tronçon de

CHAUMONT EN VEXIN LE JAR - LA HOUSOYE

CCT n° 6022012

CCT n° 6022020

Extrait de la carte de France : 1/25 000

ZONES DE DEGAGEMENT

Code des Postes et Télécommunications

(Décret n° 62 273 et 62 274 du 12.03.1962)

LEGENDE

- 1) Dans les zones secondaires de dégagement délimitées à :
- LA HOUSOYE par un cercle de 1 000 mètres de RAYON
 - CHAUMONT EN VEXIN LE JAR par deux traits parallèles distants de 100 mètres et longs de 500 mètres.

Il est interdit en dehors des limites du Domaine de l'ETAT, sauf autorisation du Ministre de l'Industrie, des Postes et Télécommunications, et du Commerce Extérieur, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède la hauteur précisée sur le plan ci-contre par rapport au niveau de la mer.

NOTA : à LA HOUSOYE : ces servitudes modifient celles instituées par le décret du 04 février 1993 (LH Aux Marais - Sérifontaine).

- A CHAUMONT EN VEXIN - LE JAR : ces servitudes complètent celles instituées par décret du 27 septembre 1977 au titre de la L.H. BEAUVAIS - CHAUMONT EN VEXIN (en pointillé sur le plan).

- 2) Dans la zone spéciale de dégagement délimitée par deux traits parallèles distants de 100 mètres, il est interdit en dehors des limites du Domaine de l'ETAT, sauf autorisation du Ministre de l'Industrie, des Postes et Télécommunications et du Commerce Extérieur, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède la hauteur précisée sur le plan ci-contre par rapport au niveau de la mer.

NOTA : Adresse du service à consulter seulement dans le cas où une construction dans les zones de servitude déroge au décret ainsi que les cas douteux.

France Télécom
Direction Régionale de Picardie
20 avenue Paul Claudel
80050 AMIENS CEDEX 1

Limite de la zone secondaire de dégagement (noir)

Limite de la zone spéciale de dégagement (deux traits//en vert)

CCT n° 6022012

STATION DE CHAUMONT EN VEXIN LE JAR

Décret du 27/09/77 (L.H. Beauvais=Chaumont en Vexin)
complété par décret du 27/09/93

Décret du 27 Septembre 1993

ALTITUDE
MAXIMA

120

120

150

175

200



- 1- CHAUMONT EN V.

ENENCOURT LE SEC

- 2 -

- 3- THIBIVILLERS

HARDIVILLERS EN VEXIN

- 4 -

- 5- PORC

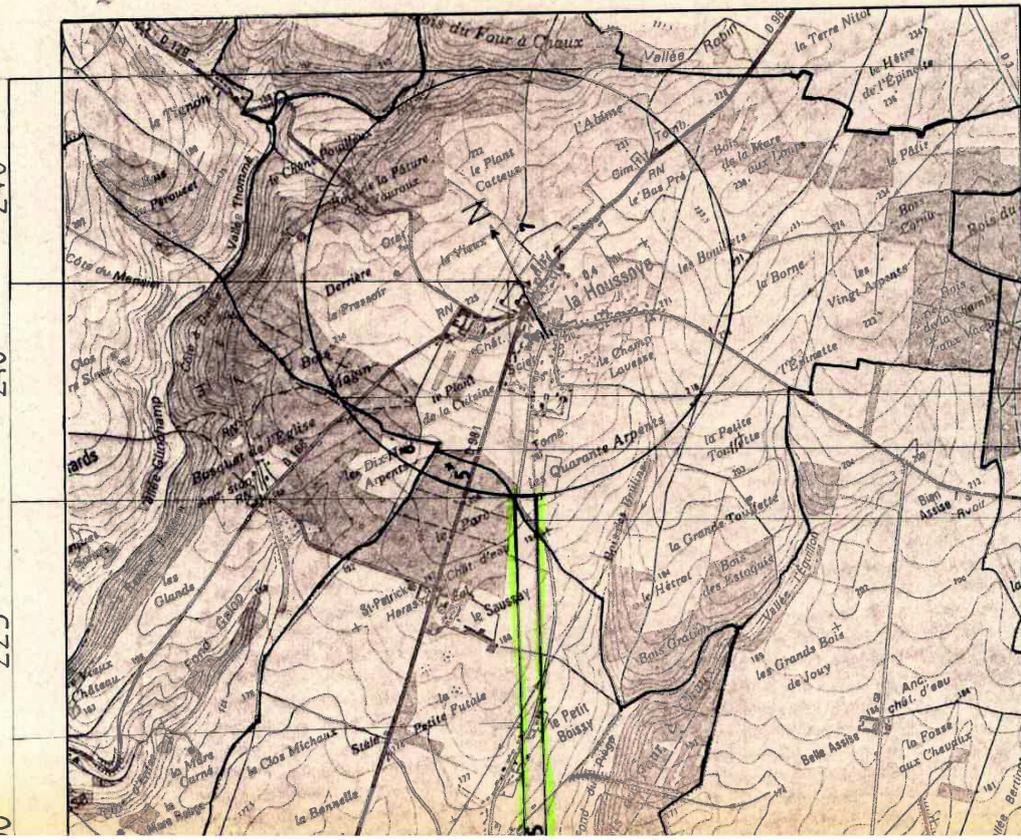
COMMUNES ET
DEPARTEMENTS
TRAVERSES

60 - OISE - PREF. : BEAUVAIS

STATION DE LA HOUSOYE CCT n°6022020

Décret du 04/02/93 (L.H. Aux Margais = Sérifontaine)
modifié par décret du 27/09/93

225 240 240



-7- LA HOUSOYE

-5-

LA BOSSE -6-

HEUX

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'INDUSTRIE, DES POSTES ET TELECOMMUNICATIONS
ET DU COMMERCE EXTERIEUR

N° 169

Pour Ampliation
P. Le Chef du Bureau du Cabinet,

DÉCRET du 27 SEP. 1993

fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables au voisinage des stations et sur le parcours du faisceau hertzien Chaumont-en-Vexin-Le Jar = Méru, traversant le département de l'Oise.

NOR

IND | P | 93 | 30401 | D

LE PREMIER MINISTRE

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du tourisme, et du ministre de l'industrie, des postes et télécommunications, et du commerce extérieur ;

Vu le code des postes et télécommunications, articles L. 45-1, L. 54 à L. 56 et L. 63 et articles R. 21 à R. 26, instituant des servitudes pour la protection radioélectrique contre les obstacles ;

Vu le décret du 27 septembre 1977 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables au voisinage de stations et sur le parcours du faisceau hertzien Beauvais = Chaumont-en-Vexin ;

Vu le décret du 16 mars 1982 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables au voisinage d'une station et sur le parcours du faisceau hertzien Beauvais = Méru (tronçon La Neuville-d'Aumont = Méru) traversant le département de l'Oise ;

Vu le décret du 4 février 1993 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables au voisinage de stations et sur le parcours du faisceau hertzien Aux Marais = Sérifontaine, traversant le département de l'Oise ;

Vu l'accord préalable du ministre de l'agriculture et du développement rural date du 26 mars 1993 ;

Vu l'avis du comité de coordination des télécommunications en date du 26 avril 1993,

Décrète :

Art. 1er - sont approuvés les plans ci-joints fixant les limites des zones secondaires de dégagement des stations de Chaumont-en-Vexin-Le Jar, La Houssoye et Méru, situées sur le parcours du faisceau hertzien Chaumont-en-Vexin-Le Jar = Méru

.../...

J.O. N° 230 03 OCT. 1993

ainsi que celles des zones spéciales de dégagement entre les stations de Chaumont-en-Vexin-Le Jar et La Houssoye, de La Houssoye et Méru.

Art. 2 - Les zones secondaires et les zones spéciales de dégagement intéressant le département de l'Oise sont définies sur ces plans respectivement par les tracés en noir et par les tracés en vert.

Les servitudes applicables à ces zones sont celles fixées par l'article R. 24 du code des postes et télécommunications.

Art. 3 - La partie la plus haute des obstacles créés dans ces zones ne devra pas dépasser les cotes fixées sur les plans.

Art. 4 - Les dispositions des décrets susvisés des 27 septembre 1977 et 16 mars 1982 sont, en ce qui concerne respectivement les stations de Chaumont-en-Vexin-Le Jar et Méru, complétées par les présentes dispositions.

Art. 5 - Les dispositions du décret susvisé du 4 février 1993 sont, en ce qui concerne la station de La Houssoye, modifiées par les présentes dispositions.

Art. 6 - Le ministre de l'industrie, des postes et télécommunications, et du commerce extérieur, et le ministre de l'équipement, des transports et du tourisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 27 SEP. 1993

Edouard BALLADUR

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'industrie,
des postes et télécommunications,
et du commerce extérieur,

Gérard LONGUET

Le ministre de l'équipement,
des transports et du tourisme,

Bernard BOSSON

FRANCE TELECOM
DIRECTION REGIONALE DE PICARDIE

LIAISON HERTZIIENNE

CHÂUMONT EN VEXIN LE JAR - MERU

CCT 060 22 012 - CCT 060 22 016

Tronçon de

LA HOUSOYE - MERU
CCT n° 6022020 CCT n° 6022 016

Extrait de la carte de France : 1/25 000

ZONES DE DEGAGEMENT

Code des Postes et Télécommunications

(Décret n° 62 273 et 62 274 du 12.03.1962)

LEGENDE

- 1) Dans les zones secondaires de dégagement délimitées à :
- LA HOUSOYE par un cercle de 1 000 mètres de RAYON
 - MERU par deux traits parallèles distants de 100 mètres et longs de 500 mètres.

Il est interdit en dehors des limites du Domaine de l'ETAT, sauf autorisation du Ministre de l'Industrie, des Postes et Télécommunications, et du Commerce Extérieur, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède la hauteur précisée sur le plan ci-contre par rapport au niveau de la mer.

NOTA : à MERU : ces servitudes complètent celles instituées par le décret du 16 mars 1982 au titre de la L.H. Beauvais - Méru (en pointillé sur le plan).

- à LA HOUSOYE : ces servitudes modifient celles instituées par le décret du 04 février 1993 (L.H. Aux Marais - Sérifontaine).

- 2) Dans la zone spéciale de dégagement délimitée par deux traits parallèles distants de 100 mètres, il est interdit en dehors des limites du Domaine de l'ETAT, sauf autorisation du Ministre de l'Industrie, des Postes et Télécommunications et du Commerce Extérieur, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède la hauteur précisée sur le plan ci-contre par rapport au niveau de la mer.

NOTA : Adresse du service à consulter seulement dans le cas où une construction dans les zones de servitude déroge au décret ainsi que les cas douteux.

France Télécom
Direction Régionale de Picardie
20 avenue Paul Claudel
80050 AMIENS CEDEX 1

Limite de la zone secondaire de dégagement (noir)

Limite de la zone spéciale de dégagement (deux traits//en vert)

STATION DE LA HOUSOYE

CCT n° 6022020

Décret du 27

Décret du 04/02/93 (L.H. Aux Marais = Sérifontaine) modifié par décret du 27/09/93

240

240

245

230

200

ALTITUDE MAXIMA



1. LA HOUSOYE

2. JOUY / THELE

3. BEAUMONT les N.

4. LE MESNIL THERIBUS

2.

4.

COMMUNES ET DEPARTEMENTS TRAVERSES

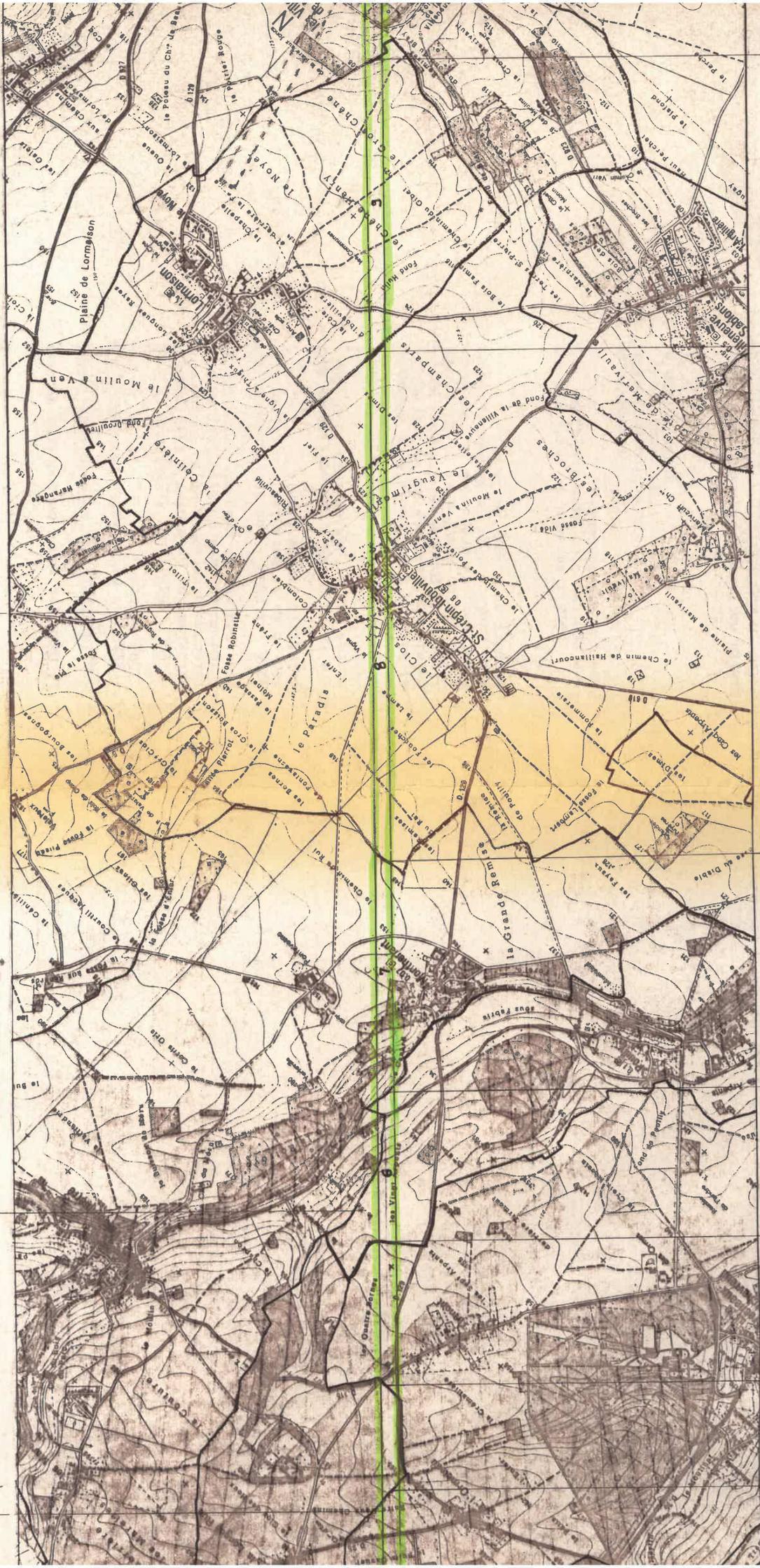
5. FRESNEAUX-MONTCHEVREUIL

septembre 1993

STATION DE M

Décret du 16/0
155 complété par décret du
27/09/93

160



3*

5*

6. POUILLY

7. MONTHERLANT

8. ST CREPIN - BOUVILLERS

9. LORMAISON

10

50 - OISE - pref : BEAUVAIS

ERU CCT n° 6022016

3/82 (L.H. Beauvais=Meru)

155



MERU

Compiègne, le 2 novembre 2020

Unité
Départementale de
l'Architecture
et du Patrimoine
de l'Oise

L'Architecte des
Bâtiments de France

Direction départementale des territoires
Service de l'aménagement, de l'urbanisme
et de l'énergie
40 rue Jean Racine
BP 317
60021 BEAUVAIS CEDEX

Affaire suivie par : Joël Semblat
E mail : sdap.oise@culture.gouv.fr
Nos Réf. : JLG/JS
Affaire suivie par : M.Carin
Objet : Révision générale PLU de Chaumont-en-Vexin

Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise

Palais National
Pl. Du Gal. De Gaulle

60200 COMPIEGNE

Tél : 03 44 38 69 40
Fax : 03 44 40 43 74

Le document de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Chaumont-en-Vexin arrêté le 9 juillet 2020 appelle les observations suivantes :

Protection du patrimoine bâti et paysager :

La commune présente un patrimoine bâti remarquable (patrimoine architectural, urbain et paysager), témoin de l'histoire des lieux. À cet égard, l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devra être plus largement mis en œuvre eu égard aux éléments du patrimoine local. Tout comme les murs à préserver et le cône de vue, il conviendra de les reporter sur le règlement graphique et les préserver en prévoyant des prescriptions ainsi qu'une annexe récapitulative « éléments du patrimoine inventoriés » au règlement (localisation, photos, description).

On recensera également les éléments de paysage emblématique du Plateau de Thelle et de la Vallée de la Trôesne entre coteau et butte témoin avancée et on veillera en particulier à la préservation de l'ensemble des espaces végétalisés, jardins et clôtures végétales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et on complètera si besoin les éléments plantés sur la carte de zonage.

Orientations d'aménagement et de programmation

OAP Zone 1AUga secteurs 1, 2, 3 et 4 du Domaine golfique de Rebetz

La nouvelle zone d'extension 1AU, secteurs 1AUga1, 1AUga2, 1AUga3 et 1AUga4 sur le domaine du Golf de Rebetz, en ouvrant des possibilités de création et d'implantation de nouvelles constructions en lien avec le domaine golfique, devra être étudiée avec soin. Il sera nécessaire de veiller à l'intégration architecturale et paysagère de ce nouvel ensemble bâti depuis l'entrée de la ville par la RD 923 au regard du château du Petit Rebetz et sur les perspectives et les cônes de visibilité sur les espaces naturels paysagers, historiques et pittoresques constituant le Vexin Français.

Des zones d'espaces boisés à créer seraient à intégrer dans le zonage du PLU, afin de garantir la parfaite intégration des constructions envisagées (zones 1AUga2 et 3).

OAP Zone 1AUhb propriété Maroux

OAP Zone 1AUhc rue Emile Deschamps

La nouvelle zone d'extension à vocation d'habitat (1AUhb) et la nouvelle zone d'extension d'un équipement public d'intérêt collectif (1AUhc), situées toutes deux à l'intérieur du périmètre du monument historique (Eglise classée par arrêté du 15 novembre 1913 au titre des Monuments Historiques) et en site inscrit du Vexin Français, devront faire l'objet d'une intégration architecturale de qualité. Il sera nécessaire de travailler les hauteurs, les volumétries et les façades dans un esprit qualitatif, en privilégiant des matériaux de qualité (pierre, brique, moellons, bois, tuiles, ardoises) s'harmonisant aux autres constructions et au regard de l'église protégée en tant qu'élément bâti et de paysage de Chaumont-en-Vexin.

A cet égard, les constructions seront limitées à R + Combles et couvertes en petites tuiles plates (70/80 m²) de ton brun-rouge vieilli, et le mur existant devra être conservé et restauré, dans son intégrité.

Un traitement paysager de qualité composé d'une couronne végétale sera nécessaire afin d'intégrer harmonieusement les nouveaux bâtiments dans l'environnement au caractère patrimonial remarquable, et au contact de la zone naturelle de la Vallée de la Trôesne.

Zone 2AUL au lieu-dit Bertichères

S'agissant du secteur 2AUL de Bertichères concernant les constructions et l'aménagement liées à l'aménagement du golf, des activités équestres et touristiques, il conviendra de le réduire afin de préserver une zone N de protection paysagère autour du château, selon les limites anciennes de la zone 1AUL. On apportera une attention toute particulière, compte-tenu de la qualité des paysages, à la transformation du paysage protégé par servitudes d'utilité publique à la fois au titre des sites et de Monument Historique (Grange et colombier de la ferme du château de Bertichères : inscription par arrêté du 17 décembre 1999) .

Règlement :

Prévoir dans le règlement, suivant le bâti traditionnel et le plus représentatif de l'identité architecturale de la commune, les éléments suivants :

Sous-section II – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur

Articles UA11, UB11

On veillera à la qualité des matériaux en centre-ville et en bourg ancien notamment rue de la République et rue de l'Hôtel de Ville en maintenant la configuration du bâti existant et on mettra en œuvre les matériaux traditionnels (pierres, briques rouges, bois, colombage, petites tuiles plates, ardoises naturelles).

Articles 1AUh11, 1AUga11, 2AU11

Pour les zones à urbaniser en périphérie de ville, il conviendra de veiller aux couleurs, aux bardages, aux hauteurs, aux volumétries des constructions et aux traitements paysagers des secteurs afin d'éviter tout impact sur le paysage environnant protégé. D'une manière générale, les entrées de la ville depuis les routes départementales D923, D115 et D153 devront être traitées avec soin.

Articles UA11, UB11

Les bâtiments d'activités :

P11, P23 supprimer : « Les menuiseries des vitrines commerciales pourra être (...) en aluminium laqué foncé ou anodisé teinte bronze ».

Indiquer : « Les menuiseries en PVC ou aluminium ou fibres de verre ne peuvent être autorisées car non compatibles avec le respect du bâti traditionnel. Néanmoins, l'aluminium ou l'acier peuvent être acceptés dans le cas d'architectures élancées (vérandas, jardins d'hivers, constructions type « ateliers »).

Articles UA11, UB11, UC11, UE11, UL11, UY11, 1AUh11, 1AUga11, A11, N11

Les façades

P11, P23, P33, P42, P50, P56, P63, P70, P81, P90 compléter : « L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures. L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée pour les constructions traditionnelles, dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, briques, moellons, enduits, bois ...) ».

Articles UA11, UB11, UC11, UL11, 1AUh11, 1AUga11

Les ouvertures

P12, P24, P34, P50, P64, P71 compléter pour les volets roulants : « Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). Dans certains cas des volets roulants métalliques traditionnels peints seront tolérés pour des commerces sensibles ».

Articles UA11, UB11, UC11, 1AUh11

Les garages, annexes et vérandas

P13, P25, P35, P64 préciser pour les abris de jardin : « Les abris de jardin seront en bois ».

P13, P25, P35, P64 ajouter : « Seront interdites les façades (et les couvertures) en tôle ondulée ou profilée, ainsi que les profilés divers (...) ».

P13, P25, P35 préciser pour les vérandas : « Les vérandas visibles des Monuments Historiques, en façade principale ou du côté de l'espace public ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel ».

Articles UA11, UB11, UC11, UE11, UL11, UY11, 1AUh11, 1AUga11, A11, N11

Clôtures

P13, P25, P35, P42, P51, P56, P64, P71, P81, P91 préciser : « L'aluminium, le PVC, la fibre de verre (entre autres) non compatibles avec le respect du bâti traditionnel et participant à la banalisation de l'aspect des paysages traditionnels, ne peuvent être autorisés et mis en œuvre dans les abords des Monuments Historiques. Les clôtures en barreaudage en fer forgé ou en bois seront privilégiées. En clôture, les murs en briques, en moellons ou pierres de taille quand ils existent doivent être préservés et restaurés.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives seront végétales, et la mise en œuvre de portail devront donner une transparence d'ensemble, avec des matériaux traditionnels (bois, briques, pierres, pierres de taille, moellons ...). Les clôtures végétalisées seront composées de grillages souples sur potelets, piquets en bois ou métalliques en « T », simple torsion vert foncé, à l'exclusion de grillage en panneaux rigides d'aspect industriel et sans création de murs maçonnés,

La mise en œuvre de clôtures à hauteur d'homme (2m) en pierres et/ou briques apparentes seront proscrites car créant des obstacles visuels forts et un effet d'enfermement. En cas de mise en œuvre de mur bahut côté rue, ils devront respecter une hauteur maximale de 80 cm, avec grilles ajourées et discrètes. Il conviendra de doubler les clôtures en les végétalisant par la plantation de haies vives d'essences locales variées (types charmilles, charmes, chèvrefeuilles, forsythias, noisetiers, cornouillers sanguins...).

Les portails et portillons devront être réalisés en bois naturel peint de ton clair, avec lames verticales ajourées ou en fer forgé à barreaudage vertical, sans festonnage, ouvrants à la française. Les portails auront une largeur totale comprise entre 3m et 3,50 m. Ils seront fixés sur potelets fins (sans création de pile maçonnée). La création ou la modification d'une clôture devra être envisagée en harmonie avec les dispositions environnantes ».

En matière de performances énergétiques et environnementales

Articles UA15, UB15, UC15, UE15, UL15, UY15, 1AUh15, 1AUga15, A15, N15

P26, P27, P37, P45, P53, P57, P66, P72, P83, P92 compléter pour les capteurs solaires : « Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau ».

Afin que les projets soient en cohérence avec le contexte bâti existant et le tissu urbain de la commune, ces prescriptions architecturales s'appliquent à l'ensemble des zones du règlement.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise émet un avis réservé en l'état sur le PLU arrêté de la commune de Chaumont-en-Vexin. Un avis favorable pourra être émis après intégration dans le dossier du PLU des différents points évoqués ci-dessus.

**L'Architecte des Bâtiments de France,
Chef de l'Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine de
l'Oise**

Jean-Lucien GUENOUN

**Avis de la commission départementale de la préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Commune de Chaumont-en-Vexin

Consultation au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-12 et L.151-13 ;

Vu le code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment les articles R.133-3 à R.133-15 ;

Vu le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

Vu le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 août 2015 relatif à la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, modifié par arrêtés préfectoraux des 5 avril 2017, 18 juin 2018, 28 août 2019, 21 janvier et 7 août 2020 ;

Vu le décret du 29 juillet 2020 nommant Mme Corinne ORZECOWSKI, préfète de l'Oise ;

Vu l'arrêté du premier ministre du 28 novembre 2018 nommant M. Claude SOUILLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 août 2020 donnant délégation de signature à M. Claude SOUILLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral du 26 août 2020 donnant subdélégation de signature de M. Claude SOUILLER à M. Florian LEWIS, directeur départemental adjoint des Territoires de l'Oise ;

Vu la demande présentée le 4 août 2020 par la commune ;

Vu la consultation des membres en date du 16 octobre 2020 ;

CONSIDÉRANT;

- que la commune de Chaumont-en-Vexin appartient à la communauté de communes du Vexin-Thelle ;
- que la commune de Chaumont-en-Vexin est couverte par le SCoT du Vexin-Thelle ;

- qu'au titre de l'article L.151-12, le règlement de la zone N autorise l'extension des habitations dans la limite de 30 % de l'emprise au sol initiale des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, ainsi qu'une nouvelle annexe dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, que la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur de la construction existante et que la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ;

- qu'au titre de l'article L.151-13 :
 - le STECAL NI, d'une superficie de 153 ha 40 dont 15 ha sont consommateurs d'espaces agricoles déclarés à la PAC, correspond aux emprises des domaines golfs de Bertichère et de Rebetz où le règlement autorise l'extension des constructions existantes (dans la limite de 30 % de la surface initiale) à usage d'activités golfs ou de loisirs équestres, mais également les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour l'aménagement golfique ;
 - le STECAL Na de 0 ha 20 d'espaces naturels correspond à un terrain situé à l'écart du Petit Rebetz où le règlement autorise la réalisation de 2 constructions à usage d'habitation de 100 m² maximum, d'une annexe limitée à 25 m² et d'un abri de jardin limité à 15 m².

Au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, la commission émet un avis défavorable considérant que le règlement de la zone N ne précise pas la distance d'implantation des annexes par rapport à l'habitation existante qui devra être comprise entre 10 et 30 m.

Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la commission émet un avis défavorable sur le STECAL NI dont la surface ne correspond pas à un secteur de taille et de capacité limitée. Elle demande que le secteur soit réduit et délimité aux éventuelles extensions et que le reste de la zone soit reclassée en zone N.

Le secteur Na n'appelle pas de remarques particulières.

Beauvais, le 16 octobre 2020

Pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental adjoint des
Territoires



Florian LEWIS



DIRECTION GENERALE ADJOINTE
AMENAGEMENT DURABLE, ENVIRONNEMENT ET MOBILITE
Direction-adjointe Foncier et Administratif
Service foncier, aménagement rural et urbanisme

Affaire suivie par : Anne FREMY
Mél : anne.fremy@oise.fr
Tél. : 03.44.06.63.96

MADAME EMMANUELLE LAMARQUE
MAIRE
45 RUE DE L HOTEL DE VILLE
BP 54
60240 CHAUMONT EN VEXIN

Beauvais, le **16 OCT. 2020**

Madame le Maire,

Par un courrier reçu le 28 juillet 2020, vous avez bien voulu me consulter sur votre projet de plan local d'urbanisme qui a été arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 9 juillet 2020.

Après une étude attentive de votre dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations ci-dessous.

Aménagement numérique

Je note que votre commune a bien intégré l'aménagement numérique dans le PLU, en termes de développement des besoins et usages numériques, dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ainsi que dans le règlement.

Je vous rappelle l'importance d'inclure dorénavant ces éléments dans le cadre de la loi Grenelle II, qui constitue pour l'ensemble des acteurs l'opportunité de porter au débat et de prendre en compte la question des infrastructures et des réseaux de communications électroniques dans leurs PLU.

Par ailleurs, concernant la section IV article 16 « obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements » du règlement, je vous précise que par défaut, le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Télécom/Orange. Aussi, et selon cet article, pour les nouvelles constructions, il faut effectivement prévoir les infrastructures depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Télécom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

Routes départementales

Le rapport de présentation reprend bien les données relatives aux routes départementales.

Des comptages réalisés plus récemment par le Département relèvent une moyenne journalière :

- Sur la RD 6, au PR 4.000, de 516 véhicules, dont 2,5 % de poids lourds, en mai 2019 ;
- Sur la RD 115, au PR 18.000, de 1 227 véhicules, dont 2,7 % de poids lourds, en novembre 2016.
- Sur la RD 153, au PR 13.000, de 2 039 véhicules, dont 4,4 % de poids lourds, en octobre 2018.
- Sur la RD 566, au PR 2.000, de 474 véhicules, dont 2,7 % de poids lourds, en octobre 2014.
- Sur la RD 583, au PR 1.000, de 2 521 véhicules, dont 2,1 % de poids lourds, en octobre 2012.
- Sur la RD 923, au PR 33.000, de 5 550 véhicules, dont 2,6 % de poids lourds, en juin 2017.

Par ailleurs, la RD 153 est classée route à grande circulation. Pour information, le classement des « routes à grandes circulations » est défini dans le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009, fixant la liste des routes à grande circulation. Ainsi, les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Plusieurs plans d'alignement sont applicables sur la commune de CHAUMONT EN VEXIN :

- pour la RD 115, un plan approuvé le 26 août 1865
- pour la RD 153, un plan approuvé le 14 décembre 1831
- pour la RD 583, deux plans approuvés le 25 août 1883 et 19 août 1896
- pour la RD 923, un plan approuvé le 14 octobre 1831

Ces plans d'alignement doivent être repris dans les annexes servitudes afin que, conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, leurs dispositions demeurent opposables aux tiers.

Je note la présence d'un espace boisé classé le long de la RD115. Afin de lever toute contrainte future éventuelle pour le Conseil départemental, je vous remercie de supprimer cet espace boisé classé sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre de la RD.

Votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, d'aménager le carrefour entre la RD 153 et la RD 6 notamment pour sécuriser l'accès à l'entreprise Valéo.

A ce titre, je vous rappelle que le conseil Départemental a émis un avis favorable en 2019 sur ce projet et a approuvé le 27 août 2018, le mini guide stratégique et méthodologique des aménagements de sécurité. Ce document est disponible sur opendata.oise.fr

Enfin, le projet de déviation Est/Ouest de CHAUMONT-en-Vexin est bien en cours d'étude. Son positionnement sera déterminé à l'issue d'une étude plus globale de la liaison Méru/Gisors que le Département va relancer.

Renouvellement et développement urbain

Je note que votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de privilégier un renouvellement et un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré et de favoriser le comblement des dents creuses. Cette politique rejoint les préoccupations du Département en matière de lutte contre l'étalement urbain.

Transports

Page 19 du rapport de présentation consacré aux transports collectifs, il est noté que les transports scolaires relèvent du conseil départemental. Or, la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) a confié aux régions l'organisation des transports interurbains depuis le 1^{er} janvier 2017, et des transports scolaires depuis le 1^{er} septembre 2017.

L'organisation et le fonctionnement des services de transport scolaire des élèves et étudiants handicapés demeurent à la charge du Département.

Circulations douces

Je note que le PADD affiche la volonté de votre commune de valoriser le réseau des liaisons douces déjà existantes et d'en prévoir entre les futurs secteurs à enjeux d'aménagement.

Le Département a adopté le 16 décembre 2010, le schéma départemental des circulations douces qui vise, notamment, à coordonner les initiatives et les projets locaux. Le Département a également édité un guide technique des voies de circulation douce qui synthétise les données techniques, juridiques et administratives à l'attention des porteurs de projets.

Espaces naturels sensibles (ENS)

« Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels » (art.L113-8 du Code de l'urbanisme).

A ce titre, le Conseil départemental de l'Oise a approuvé le 18 décembre 2008 un Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) identifiant 251 ENS dont 69 prioritaires. Aussi, je vous remercie d'avoir tenu compte des deux ENS d'intérêt local présents sur le territoire de votre commune.

Le périmètre de ces ENS est chacun compris dans une ZNIEFF de type 1. Toutefois leur reconnaissance en ENS leur confère une valeur écologique supplémentaire.

Outre le fait que la classification en ENS a pour vocation de faire reconnaître la valeur écologique et paysagère d'un site naturel, celle-ci entraîne également la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public. Le Département a mis en place des outils pour sensibiliser les porteurs de projet sur la nécessité de préserver le milieu naturel et les inciter à agir que vous auriez pu préciser dans le rapport de présentation.

Si le périmètre ENS ne présente aucune contrainte réglementaire, ni juridique, il donne droit à un soutien technique et financier de la part du Conseil départemental. Ces aides concernent : l'acquisition de terrains en ENS par les collectivités (avec possibilité d'utiliser le droit de préemption sur certaines zones, les inventaires et suivis naturalistes, l'entretien, la gestion et la restauration écologique, l'aménagement pour l'accueil du public et la valorisation pédagogique. Le taux de subvention est défini en fonction de l'intérêt de l'ENS et ne peut dépasser 80%.

Le classement en ENS peut donc contribuer à la réalisation de l'objectif lié aux espaces naturels inscrit dans l'orientation « Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal » de votre PADD.

Les orientations du PLU prévoient un classement en zone N sur la totalité du périmètre ENS de la commune, ce qui contribue pleinement à sa protection.

Eau potable

Page 22 du rapport de présentation, il doit être noté que la station de traitement (nitrates et pesticides) se situe dans le périmètre de protection immédiat, et que la station d'épuration de CHAUMONT-EN-VEXIN est située dans le périmètre rapproché du captage d'eau potable.

Au regard de la qualité des eaux brutes non conformes, il serait opportun de prévoir de réserver des zones à protéger autour du point de captage.

Rivière

Une bande d'inconstructibilité a été définie dans chaque zone concernée par un cours d'eau en dehors de la zone UL relative notamment au domaine de Bertichères traversé par le ru du Moulinet. Il serait opportun de faire de même pour cette zone.

Ruissellement

Les études hydrauliques relatives à la maîtrise des ruissellements à disposition de la commune datent de 1998 à 2004. L'étude de zonage d'assainissement pluvial sera prochainement réalisée par la personne publique qui en aura la compétence.

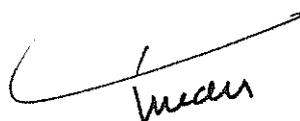
Des travaux sont indiqués comme réalisés sur le nord de la commune et le sud de la voie-ferrée. Toutefois, le PLU prévoit 5 emplacements réservés destinés à la gestion pluviale et à la gestion hydraulique.

Je vous remercie également de bien vouloir m'adresser, dès que vous l'aurez approuvé et rendu exécutoire, un exemplaire de ce plan local d'urbanisme (sur support numérique : ensemble des pièces sous format PDF et données graphiques au format standard SIG (à l'exclusion du DXF) + sur support papier : les plans de zonages au 1/5000^{ème} pour le plan d'ensemble et au 1/2000^{ème} pour le secteur aggloméré).

Selon le règlement départemental des aides aux communes de novembre 2016, la transmission de ces documents aux formats demandés, notamment numériques, est une condition préalable au versement du solde de la subvention octroyée par le Conseil départemental. Ce règlement est consultable en ligne sur opendata.oise.fr.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour la Présidente du Conseil départemental,
et par délégation,
le Préfet,
Directeur général des services,



Xavier PÉNEAU



Communauté de Communes du Vexin Thelle
Espace Vexin Thelle 5
6, rue Bertinot Juel
60240 CHAUMONT-EN-VEXIN

CHAUMONT-EN-VEXIN
le **26 OCT. 2020**

urba@vexinthelle.com
03 44 49 41 55

COURRIER REÇU LE

27 OCT. 2020

**CHAUMONT-EN-VEXIN
60240**

A l'attention de :
Madame le Maire
MAIRIE DE CHAUMONT EN VEXIN
45 rue de l'Hôtel de Ville
60240 CHAUMONT EN VEXIN

Nos réf : JP- 09.2020

Objet : Avis de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAUMONT EN VEXIN.

Madame le Maire, Chère collègue,

Je vous remercie d'avoir bien voulu associer la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT) dans la démarche d'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par ce courrier, nous vous faisons part de notre avis et de nos observations que nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte.

Le premier avis de la CCVT concerne la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT), le second concerne le retour du service instructeur des autorisations du droit des sols sur le règlement écrit.

Nous vous prions de croire, Madame le Maire, en l'expression de nos salutations dévouées.

Bertrand GERNEZ
Président de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle

27 OCT. 2020

CHAUMONT-EN-VEXIN
60240

**Avis de la Communauté de Communes du Vexin Thelle (CCVT),
dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Chaumont en Vexin**

Cet avis est donné suite à la demande d'avis des personnes publiques associées, signée en date du 24 juillet 2020, arrivée dans nos services le 28 juillet 2020.

Avis : favorable

Introduction : Le SCOT de la CCVT a été modifié en date du 15 mars 2019. Cette modification portait sur un ajustement de la répartition, entre les groupes de communes « bourg attractif » d'une part et le groupe des communes « villages » d'autre part, du nombre de logements total qu'il est possible de réaliser sur la période d'application du SCOT (horizon 2030).

1. Contexte

La commune de Chaumont en Vexin a été identifiée parmi les communes « bourgs attractifs » suivant le principe d'organisation du territoire de la Communauté de Communes du Vexin Thelle (CCVT). La notion de bourg attractif du territoire renvoie aux deux communes (Chaumont-en-Vexin et Trie-Château) qui forment un pôle à l'échelle du territoire auquel peut être associé un ensemble de communes qui le jouxte.

2. Compatibilité du projet de PLU de Chaumont en Vexin au regard des objectifs généraux du SCOT du Vexin-Thelle

Rappel de certains objectifs généraux du SCOT

Axe 4 : HABITAT : une évolution maîtrisée de la population suivant les tendances en cours et une offre en logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins

- Création de 2000 à 2500 logements sur le territoire de CCVT à l'horizon 2030, dont 1300 à 1800 de production réelle, pour un taux d'évolution annuel moyen estimé entre 1,12% et 1,37%. Ce scénario retient un desserrement significatif des ménages entre 2011 et 2030 puisqu'il est considéré à 2,31 personnes par logement en 2030 contre 2,9 constaté en 2009.
- Une augmentation de la population comprise entre 1900 et 3000 habitants à l'horizon 2030 pour un taux d'évolution annuel moyen estimé entre 0,42% et 0,67 %.

- Le maintien de 17 % de logements locatifs parmi l'ensemble du parc de logements proposé sur le territoire dont 25 % dédiés au logement locatif aidé, à l'horizon 2030.
- Orientation de la production de logements vers les 2 à 4 pièces afin de diversifier le parc largement dominé par les logements de 4 pièces et plus.
- Une densité comprise entre 10-12 et 18 logements par hectare selon le classement des communes à l'horizon 2030.
- Une consommation de surface agricole et naturelle par l'urbanisation liée aux logements ou aux entreprises comprise entre 120 et 160 hectares à l'horizon 2030. Ceci représente une soixantaine d'hectares rendus aux surfaces agricoles ou naturelles par rapport aux objectifs figurant dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du SCOT.
- Etudier le potentiel de logements pouvant être réalisé dans la trame urbaine déjà constituée.

Axe 3 : ECONOMIE : un développement économique contribuant au maintien de l'équilibre emplois-habitants

- Le maintien du taux d'emploi à 0,46 environ (égal à celui de 2009)
- Le maintien d'un taux d'activité d'environ 50% de la population totale à l'horizon 2030
- Le maintien de 66 % de surface agricole utile sur le territoire à l'horizon 2030.

Etude de la compatibilité du projet de PLU de Chaumont en Vexin avec certains objectifs du SCOT du Vexin-Thelle

- ✓ *La maîtrise du développement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles*

Parmi les orientations du PLU de Chaumont en Vexin figure bien la maîtrise du développement urbain puisque le PADD en page 6 affiche un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En effet, la consommation foncière réelle liée au développement urbain n'est que de l'ordre de 7,5 ha.

Ainsi le PLU révisé permettra la restitution de près de 30 ha de zones agricoles et naturelles par rapport au zonage du PLU actuel.

Pour rappel, le SCOT s'est fixé comme objectif de réduire d'au moins une soixantaine d'hectares l'emprise des zones à urbaniser figurant dans les documents d'urbanisme en vigueur avant décembre 2013 (page 39 du DOO du SCOT) : « Entre 66 ha et 106 ha pourront être rendus à l'espace agricole ou naturel (page 95 du DOO du SCOT) ».

Ainsi, l'étude des PLU nouvellement arrêtés permettrait de mettre en lumière une réduction de près de 98 ha de zones urbaines sur l'ensemble du territoire de la CCVT pour un objectif de 60 ha minimum.

✓ L'évolution de la population

La commune de Chaumont en Vexin envisage l'accueil de 618 habitants supplémentaires sur la période d'application du SCOT.

Population municipale CHAUMONT EN VEXIN 2011 (INSEE)	Hypothèse nombre total d'habitants en 2030 (source : rapport de présentation du PLU)	Hypothèse nombre de nouveaux habitants entre 2011 et 2030	Taux d'évolution annuel moyen en %
3082	3700	618	0,98

Le taux d'évolution annuel moyen de la population de Chaumont en Vexin à l'horizon 2030 serait de 0,98 %. Ce taux d'évolution annuel moyen est supérieur aux prévisions du SCOT sur le territoire de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle dont le taux est situé entre 0,42 % et 0,67 %.

Cependant, et bien qu'il y ait l'obligation de compatibilité des documents d'urbanisme des communes avec les orientations générales et les objectifs du SCOT, le taux d'évolution annuel moyen de la population estimé par le SCOT n'est pas imposé aux communes qui définissent elles-mêmes leur scénario d'évolution de la population en fonction de leur projet de territoire.

✓ Axe 1 – IDENTITE ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

- Faire évoluer l'offre en équipements et en services d'intérêt territorial pour répondre aux demandes actuelles et futures des habitants, quelle que soit leur catégorie d'âges. « Un autre objectif porte sur l'implantation d'un équipement de type lycée public d'enseignement général, technique et/ou professionnel qui n'existe pas sur le Vexin-Thelle. Cet objectif vise à proposer un service de proximité aux adolescents qui subissent aujourd'hui des temps de trajet très long (jusqu'à 1 h matin et soir). »

Le PLU traite cette thématique p 5 du PADD « Confirmer le pôle sportif autour de la Plaine des Sports comme un équipement significatif sur la commune en maintenant son usage. Conserver les terrains en arrière de celui-ci en emplacement réservé pour rendre possible le développement de nouveaux équipements structurants d'intérêt intercommunal (extension des équipements sportifs existants ou accueil d'un lycée en mesure de proposer des formations adaptées aux dominantes économiques du secteur (médical, paramédical, tourisme, etc.), répondant aux besoins des habitants des communes du Vexin-Thelle. »

De même, l'inscription en zone 2AUp de la parcelle concernée par cet aménagement sur le règlement graphique du PLU traduit règlementairement l'orientation du SCOT sur ce point.

✓ **Axe 2 – TRANSPORTS ET RESEAUX**

- Avancer des propositions d'aménagement du réseau routier corrélées aux perspectives de développement du territoire, participant à renforcer l'organisation.

Le PLU traite cette thématique dans ses orientations en p7 du PADD « Confirmer la réalisation de la déviation Est/Ouest de Chaumont-en-Vexin (liaison Méru - Gisors). En lien avec le Conseil Départemental, engager une réflexion sur la réorganisation de la maille viaire à l'intérieur du bourg, notamment les axes plus fréquentés »

- Favoriser les déplacements en modes doux (page 24 du DOO du SCOT).

Le PLU traite cette thématique dans ses orientations en p7 du PADD « Valoriser les liaisons douces existantes ».

✓ **Axe 3 – ECONOMIE**

- Apporter le soutien nécessaire au maintien et au développement du tissu d'entreprises existant sur le territoire en garantissant à ces établissements des conditions de fonctionnement optimales (page 29 du DOO du SCOT).

Maintenir à l'horizon 2030 un taux d'emploi similaire à celui observé en 2009, soit au moins 0,46 avec un taux d'activité égal à celui de 2009 (50% de la population totale) (page 32 du DOO du SCOT).

Miser sur une offre d'emploi renforcée dans le secteur tertiaire : les services, les commerces, les équipements et le tourisme (page 33 du DOO du SCOT).

Dans un souci de cohérence du développement économique à l'échelle du Vexin-Thelle, de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturelles à des fins urbaines et d'optimisation des efforts financiers notamment publics, les possibilités de réalisation de nouveaux sites d'activités économiques à l'échelle communale sont limitées. Toutefois, l'implantation (dont la création) et/ou le développement des activités artisanales, commerciales ou de services, notamment à l'échelle communale, reste possible dans les tissus déjà urbanisés (page 37 du DOO du SCOT).

➔ Ces thématiques sont affichées en page 6 du PADD :

- Promouvoir les activités artisanales, commerciales, agricoles, de services et autres.
- En lien avec la Communauté de Communes, veiller au dynamisme économique de la commune en confirmant le site d'activités existant du Moulin d'Angéan,
- Laisser la possibilité aux domaines golfigues de Bertichères et de Rebetz de se développer sur place tout en tenant des enjeux environnementaux qui concernent ces secteurs

- Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou des secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole.

✓ **Axe 4 – HABITAT**

- Page 53, le SCOT présente les « outils à développer pour mettre en œuvre le SCOT ». Le SCOT indique : « Il conviendra d'élaborer un PLU [...] en mesure d'intégrer l'ensemble des orientations du SCOT et de doter la collectivité locale d'un **document de suivi de l'évolution de l'habitat sur le village** ».

Le PLU de Chaumont en Vexin propose des indicateurs de suivi de l'évolution des constructions sur le village comme par exemple la typologie des logements ou la vocation des constructions (page 189 du RP).

3. **Compatibilité du projet de PLU de Chaumont en Vexin au regard des objectifs du SCOT du Vexin-Thelle, concernant les communes « bourg attractif » plus spécifiquement**

Deux communes sont concernées : Chaumont en Vexin et Trie-château.

✓ **La production de logements**

Le SCOT du Vexin-Thelle répartit la production de logements (Résidences Principales) en 4 catégories de communes. Les communes appartenant au groupe « bourg attractif » bénéficie d'une enveloppe 750 à 875 logements après modification du SCOT en mars 2019.

Pour rappel, le SCOT n'impose pas un nombre maximal de logements à produire par commune. Cependant, si une répartition de logements à produire est faite entre les communes d'une même catégorie, celle-ci ne doit pas forcément se faire à parts égales.

La commune de Chaumont en Vexin prévoit la production de 372 résidences principales sur la période d'application du SCOT (2011-2030), ainsi que 140 logements en résidences golfiques, soit un total théorique de 512 logements (chiffre maximal compte tenu de la méconnaissance ce jour de la répartition des 140 logements annoncés ci-dessus), ce qui, laisserait à minima la possibilité de produire 290 Résidences Principales (cf. modification n°1 du SCOT) pour la commune de Trie-Château.

Conclusion :

Le projet de PLU de Chaumont en Vexin est compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle.

Bertrand GERNEZ

Président de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle



27 OCT. 2020

CHAUMONT-EN-VEXIN
60240

Remarques du service instructeur des autorisations du droit des sols de la CCVT sur le règlement écrit du projet d'élaboration du PLU de CHAUMONT EN VEXIN

PLAN DE ZONAGE

Il semblerait que l'OAP sur le secteur 1AUhc soit mal définie ou ait été décalée lors de sa représentation sur le plan de zonage. En effet la totalité des parcelles 115 et 14 ne sont pas contenues dans l'OAP alors qu'elles le devraient.

De plus, il semblerait que le règlement écrit ne fasse pas référence au zonage 1AUhc présent sur le règlement graphique.

REGLEMENT ECRIT

Erreur matérielle page 6 « En outre, sans le secteur UAphu, »

Il est indiqué p8 Article UA 3 :

« Les impasses (hors voies publiques) dont la longueur est supérieure à 50 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. »

Cette règle vise-t-elle seulement les impasses supérieures à 50 mètres créées à partir de la date d'exécution du PLU révisé, ou toute impasse dont la longueur sera supérieure à 50 mètres après projet (somme de l'existant et du projet). Remarque valable pour les zones UB, UC.

Il est indiqué p9 Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

*« Dans tous les cas, les constructions à **usage d'habitation** (y compris le changement de destination d'un bâtiment existant vers du logement) seront implantées dans une bande de 30 mètres »*

Nous vous précisons que cette rédaction permettrait par exemple l'implantation d'activités libérales, d'un garage à destination d'habitation à plus de 30 mètres. Remarque valable pour les zones UB,UC.

Il est indiqué p9 Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

« Au-delà de cette bande de 30 mètres à compter de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique:

- Un bâtiment annexe isolé de moins de 30 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres à l'adossement, édifié en complément d'une construction principale, pourra s'implanter sur une des limites séparatives. »

En suivant la logique de la remarque précédente (article UA6), qu'en est-il de l'implantation par rapport aux limites séparatives des annexes isolées dont l'emprise au sol est comprise entre 30 et 50m², et des autres constructions (nécessaires aux

activités libérales par exemple) de plus de 30m² au sol ou de plus de 3.5 mètres de hauteur à plus de 30 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique ? Remarque valable pour les zones UB,UC.

Il est indiqué p10 :

« Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Une distance d'au moins 10 mètres devra être respectée entre deux constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol dont au moins une est à usage d'habitation, sur un terrain faisant l'objet d'une division (sauf dans le cas d'une opération d'ensemble engendrant la construction de plusieurs logements à usage d'habitation). »

Cette règle pose des difficultés d'application. En effet les pétitionnaires n'ont pas l'obligation au stade de la demande d'autorisation de DP division de matérialiser l'implantation des futures constructions.

Il est indiqué p10 Article UB 10 - Hauteur des constructions:

*« La hauteur des constructions à **usage** d'habitation est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage avec un seul niveau aménagé dans les combles. »*

Même remarque qu'à l'article UA6 concernant le terme **usage**. Il semblerait utile de vérifier la totalité du règlement quant aux conséquences de l'utilisation du terme usage et non destination.

Il est indiqué p14 :

« Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue ou en grillage vert sur supports métalliques fins de même teinte, doublés d'une haie. »

A notre sens cette prescription n'est pas exclusive et n'interdirait pas les plaques de béton préfabriquées en usine, les paves-plastifiés ou non, ou tout autre type de clôtures. Remarque valable pour toutes les zones.

P14 : Article UA 12 - Stationnement des véhicules

« Pour les constructions à usage d'habitation : - une place par tranche de 60 m² de surface de plancher »

Afin d'améliorer la compréhension du règlement par des lecteurs non-initiés, pourriez-vous s'il vous plaît, préciser que les places de stationnement sont dues dès qu'une tranche est entamée. Remarque valable pour toutes les zones.

Il est indiqué P27 Article UB 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales :

« Pour les constructions nouvelles ou en cas réfection totale du pan de toiture d'une construction existante, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture ou couvriront la totalité du pan de toiture d'une construction existante. Dans tous les cas, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture sauf réglementation spécifique. »

La rédaction de cette règle paraît difficile à interpréter.

A votre sens cette règle permet-elle la pose de panneaux photovoltaïques sur ½ pan de toiture d'une construction existante ? Remarque valable en zones UC.

Nous attirons votre attention sur le fait que la combinaison des articles UL 11 - Aspect extérieur et UL 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales ne permettent pas la pose de panneaux solaires sur des constructions existantes. Idem pour la zone 1AU, après construction il ne sera plus possible de poser de panneaux solaires sur des constructions devenues existantes.

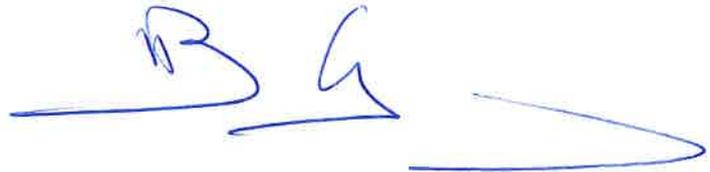
Il est indiqué Article 1AUh 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

« Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique (automobile). »

Afin d'éviter toutes ambiguïtés quant au statut de la voie il semblerait préférable de substituer le terme « alignement » par « limite ».

Bertrand GERNEZ

Président de la Communauté de Communes
du Vexin-Thelle



27 OCT. 2020

Beauvais, le 21 octobre 2020 CHAUMONT-EN-VEXIN
60240

Madame le Maire

Mairie de CHAUMONT EN VEXIN

45 rue de l'Hôtel de Ville BP 54

60240 CHAUMONT EN VEXIN

Suivi du dossier :

Marianne VERBEKE - marianne.verbeke@oise.chambagri.fr

N/Réf. HA/FP/MV/CP/urba_20-10014

Objet : Plan Local d'Urbanisme de CHAUMONT EN VEXIN

Consultation de la Chambre d'agriculture

Madame le Maire,

L'examen avec les exploitants de la commune du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de votre commune, arrivé dans nos services le 28 juillet dernier, appelle les remarques suivantes :

- ✓ Bien que revue à la baisse par rapport au PLU approuvé, la consommation d'espace programmée dans ce projet de PLU reste importante avec plus de 60ha classés en zones à urbaniser et en emplacements réservés.
- ✓ Le projet communal proposé au PLU révisé retient comme objectifs chiffrés à l'horizon 2035 la création de 460 logements supplémentaires pour un gain de population estimé à 744 habitants. Outre la centaine de logements déjà réalisés entre 2013 et 2017 (année de mise en place du PADD), 345 logements seront répartis dans les dents creuses et dans la trame urbaine (logements vacants, opérations de renouvellement urbain, etc.), ainsi que dans des espaces à aménager dont certains bénéficient d'autorisations d'urbanisme délivrées (propriété Maroux et secteur de Pré Ville). A ceux-ci s'ajouteront les 90 logements prévus dans la zone 1AUh au nord de la rue Bad Zwesten (ancien chemin de Chambly).

Les potentialités ainsi identifiées correspondraient aux objectifs de croissance de population visée ainsi qu'aux besoins en logements qui en découlent, s'il n'avait pas été omis d'y ajouter le potentiel offert par les zones 1AUga qui couvrent 16,9ha.

Dans ces dernières sont projetées la réalisation de 140 résidences pour les golfeurs. Ce potentiel « logement » est ignoré dans le calcul du nombre de logements à créer. S'agissant de logements à part entière (résidences principales ou secondaires), il est indispensable de les intégrer au calcul global.

Comme rappelé dans le rapport de présentation, ce projet d'évolution du domaine golfique de Rebetz avait fait l'objet d'une révision allégée du PLU approuvée le 21 mai 2015, lors de laquelle il avait été précisé que ce potentiel logement devait permettre de réduire la consommation projetée à Chaumont en Vexin.

Dans le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 20 novembre 2014, il est, à ce sujet, précisé que les représentants de la Chambre d'agriculture demandent que « la consommation de 15ha prévue par le projet soit nécessairement compensée dans le cadre de la révision générale du PLU de Chaumont-en Vexin ».

Dans ce même compte rendu il est signalé que « le volet immobilier du projet est compatible avec les orientations en matière d'habitat du projet communal traduit dans le PADD du fait que la commune a connu depuis 2006 un rythme de croissance bien inférieur aux prévisions ». Les logements projetés sur le domaine du Golf de Rebetz sont alors bien considérés comme logements à part entière et non uniquement comme résidences secondaires ou occasionnels et/ou à un usage d'hébergement touristique (rapport de présentation page 95), qui doivent être intégrés dans l'enveloppe globale des logements à créer.

Au vu de ces éléments, les zones AU sont surdimensionnées par rapport aux objectifs à atteindre. Nous vous demandons de réduire ou de supprimer la zone 1AUh, voire les zones 1AUga, si leurs potentiels de création de logements ne sont pas intégrés au PLU révisé tout comme cela l'avait été précisé en 2015.

✓ D'autres projets consommant de l'espace nous interpellent :

1)- Le PLU révisé « confirme la zone 2AUe au lieu-dit « les Chataigniers » d'une superficie totale de 14 ha dont 3 à 4ha seront sans doute réservés au projet routier de liaison est/ouest dans la partie sud-ouest de l'Oise (emprise à confirmer dans le futur, suivant le projet qui sera finalement retenu) » (rapport de présentation p91).

L'extension de la zone d'activités projetée à travers le zonage 2AUe, prévue dans le SCOT sur une superficie d'environ 10ha, ne paraît pourtant pas complètement justifiée pour différentes raisons :

- Il est précisé que la priorité du projet communal est de poursuivre le remplissage de 6,7ha de terrains situés dans la zone d'activités déjà aménagée. Au regard de l'espace encore disponible dans la zone UE, est-il réellement nécessaire de consommer 14ha supplémentaires en étendant l'urbanisation ?
- La notion de compatibilité par rapport à une surface permet de prévoir plus ou moins ladite surface à travers un zonage spécifique ou des orientations dans le PADD. La justification des 14ha retenus ici (environ 10ha au SCOT) reposant sur l'intégration du projet routier qui potentiellement consommerait 3 à 4ha devrait être explicitée.

- Le maintien de la zone 2AUe ne peut être justifié que par la possibilité de la commune d'utiliser son droit de préemption urbain (p.91).

Pour toutes ces raisons, il est souhaitable de réduire l'emprise de la zone 2AUe, voire de la supprimer et de l'inscrire au PADD sans traduction réglementaire.

2)- Dans les projets économiques, apparaît également le développement du golf de Bertichères pour recevoir une base arrière des JO 2024 qui nécessitera une augmentation significative de la capacité d'hébergement à Bertichères.

C'est pourquoi, dans le cadre de la révision du PLU, il est proposé la délimitation d'une zone à urbaniser à moyen terme (2AUL) destinée à recevoir uniquement des constructions et installations liées à l'activité golfique et à l'activité équestre, ainsi qu'à l'activité d'hébergement (type maison ferme implantée dans un environnement largement végétalisé).

Si nous comprenons bien l'opportunité pour cette activité de se diversifier et se développer dans le cadre des JO 2024, nous regrettons qu'il n'y ait pas plus de justificatifs sur les aménagements réellement projetés et l'espace nécessaire à les réaliser. Il est important d'apporter des précisions et de justifier la consommation des 8,8ha visés.

3)- Certains emplacements réservés (ER) s'avèrent également très consommateurs d'espace agricole, il s'agit des emplacements suivants :

- L'ER 16 et 17 destinés à créer des aménagements paysagers et hydrauliques associés à la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) couvrent plus de 2 ha avec une largeur de près de 50 mètres. A titre de comparaison, l'OAP de la zone 1AUh « rue Bad Zwesten », secteur très sensible d'un point de vue paysager, prévoit « *une large transition douce et naturelle d'au moins 6 mètres entre les espaces agricoles ouverts et la zone urbanisable* ». La largeur des 2 ER (16 et 17) est 8 fois supérieure.

Cela n'apparaît pas justifié, nous vous demandons de la réduire afin de limiter l'emprise sur les terres agricoles.

- L'ensemble des ER 1, 2 et 3 semble créer un délaissé agricole. L'ER 2, destiné à une canalisation nécessaire à la gestion des eaux pluviales, ne semble pouvoir être maintenu en cette place que si la canalisation est souterraine afin de ne pas créer ce délaissé. L'ER 3 quant à lui, voué à l'aménagement d'entrée de ville en lien avec l'extension du cimetière, forme une pointe dans la parcelle agricole qui rend plus contraignant le travail de la parcelle.

Pour ce dernier, nous vous demandons de prévoir cet aménagement plutôt le long de la route.

- L'ER 13, voué à l'aménagement d'une aire de stationnement complémentaire pour la Plaine des Sports, est positionné en partie sur une parcelle agricole et représente une forme de mitage supplémentaire sur ce bloc de parcelles de l'entrée de ville.

Nous vous demandons de prévoir le stationnement de l'autre côté de la voirie sur la bande enherbée de la plaine des sports qui semble pouvoir aisément accueillir du stationnement.

La prise en compte de l'ensemble des remarques formulées ci-dessus permettra de limiter davantage la consommation d'espace agricole et naturel projeté dans le PLU révisé, ce qui sera compatible avec l'orientation du PADD qui vise à délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation en tenant compte des besoins du milieu agricole.

- ✓ La France s'est dotée depuis le 1^{er} janvier 2020 de mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines de zones de traitement des cultures agricoles en instaurant des distances de sécurité entre lesdites zones de traitement et les habitations. En cas de nouvelle construction à proximité d'une parcelle agricole, il est important que le porteur de projet mette en place des mesures de protection physique (type haies, aménagements paysagers, ...) en bordure de parcelle agricole.
- ✓ Concernant les exploitations agricoles, nous notons avec intérêt la volonté de prendre en compte d'une manière générale, les projets de développement de ces dernières en reclassant notamment en zone agricole des parcelles cultivées classées en zone naturelle au PLU approuvé afin de leur permettre la construction de nouveaux bâtiments, voire la délocalisation d'exploitation.

Certaines dispositions du règlement écrit nécessitent cependant d'être complétées ou modifiées pour mieux prendre en compte l'activité agricole sur votre territoire :

Article UC 9 – Emprise au sol

« L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale de terrain. »

Une emprise au sol de 30% pour une activité agricole est insuffisante. Nous vous demandons de la revoir à la hausse afin de permettre le développement des exploitations (extension ou nouvelle construction).

Article UC 11 – Aspect extérieur

La toiture

« Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique. (...) Pour les bâtiments d'activité agricole, la couverture pourra être réalisée en bardage de teinte sombre ».

Nous vous demandons de permettre les aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction (type tôle translucide).

Les garages, annexes et vérandas

« Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un écran minéral ou végétal persistant ».

Nous vous demandons de remplacer la conjonction de coordination « et » par « ou ». En effet, quand ces cuves sont non visibles de l'espace public est-il indispensable de les entourer par une charmille ?

Article A 2

Certaines constructions agricoles (notamment sur la ferme Saint Brice) présentent un caractère architectural. Il nous semble important de permettre le changement de destination des bâtiments agricoles comme le prévoit l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Le bâti ancien appartient au patrimoine commun et une réflexion nous semble devoir être menée sur son devenir. Ne pas lui permettre d'évoluer peut conduire à terme à son abandon, voire sa destruction. Le changement de destination permet alors de valoriser ce bâti agricole par l'exploitant lui-même, mais aussi par un nouveau propriétaire (particulier ou autre) en cas de vente du corps de ferme.

Nous vous demandons d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les plans de découpage en zones et de l'autoriser dans le règlement.

Article A 10 - Hauteur des constructions.

« La hauteur des abris pour animaux liés à un pâturage est limité à 5 mètres au faitage ».

Selon les exploitants concernés, cette hauteur est insuffisante. L'entretien de ces bâtiments se faisant de manière mécanisée, il est nécessaire de pouvoir y entrer avec un tracteur fourche ou un télescopique. Pour cette raison, nous vous demandons d'augmenter cette hauteur.

Article N 2

La zone N concerne en partie des parcelles agricoles. C'est pourquoi, nous vous demandons d'autoriser les installations et constructions nécessaires au forage agricole indispensables aux cultures irriguées.

Le contenu de ce courrier, et plus particulièrement les remarques liées à la consommation d'espace, nous amène à émettre un **avis défavorable** sur votre projet de PLU.

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir, en temps voulu, un exemplaire de votre Plan Local d'Urbanisme (règlement, emplacements réservés et plans de découpage en zones), après approbation.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions de recevoir, Madame le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président,



Hervé ANCELLIN

30 OCT. 2020

CHAUMONT-EN-VEXIN
60240**Madame Emmanuelle LAMARQUE**
Maire de Chaumont en Vexin
45 Rue de l'Hôtel de Ville
60240 CHAUMONT EN VEXIN

N/Réf.: PhE/SC/20-125 ☎ 03 44 79 80 15
OBJET : Avis sur le projet arrêté de PLU de Chaumont en Vexin
COPIE : Madame la Préfète de l'Oise

LETTRE RECOMMANDÉE A.R N° 1A 177 072 3013 5

Madame le Maire,

La CCI de l'Oise soutient le développement économique du territoire depuis 1889. Le projet de PLU arrêté qui nous a été transmis a fait l'objet d'une analyse dont voici ci-joint les principaux éléments.

Un diagnostic des activités pouvant être développé

Le Rapport de Présentation (page 12) note « *Un diagnostic de l'activité économique notamment commerciale (questionnaire à prévoir ?) sera à réaliser, afin d'anticiper les besoins et les projets* ». Toutefois, le diagnostic des activités est très limité (Rapport de Présentation, page 27), il décrit les principales activités sans identifier leurs perspectives d'évolution (projets, enjeux...). Le diagnostic commercial est plus développé et repère des problématiques affectant les commerces.

Empêcher impérativement la création de logements à côté d'un site d'activités générant des périmètres de dangers (dans l'intérêt des habitants, de l'entreprise et de la commune)...

Le diagnostic note « *La société AEROLUB a une unité de conditionnement et de fabrication d'aérosols sur le territoire communal, qui a fait l'objet d'une Installation Classée pour la protection de l'Environnement (ICPE). Un périmètre de protection est à prendre en compte dans le PLU* ». La « *cartographie des zones d'effet pour les phénomènes dangereux* » autour de cette ICPE située dans la zone d'activités du Moulin Dangean figure dans l'annexe des « *informations jugées utiles* ».

Le PLU définit toutefois un secteur 1AUh voué à l'habitat (90 logements prévus) à proximité de la zone d'activités du Moulin Dangean. De plus, la traduction graphique du PADD présente un principe d' « *extension possible de l'urbanisation à confirmer à plus long terme (révision PLU)* » au nord du secteur 1AUh : l'OAP associée à ce secteur prévoit déjà que « *des voies en attente seront prévues vers le nord dans l'hypothèse d'une nouvelle extension urbaine à étudier dans un prochain PLU* »).



.../...

Le secteur 1AUh est proche de certaines « zones d'effet pour les phénomènes dangereux » (ex : « BLEVE »¹ de stockage de butane...). Or, la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 évoquant l'urbanisation autour des ICPE indique « compte tenu des incertitudes liées à l'évaluation des risques et à la délimitation des distances d'effet [...] il convient d'être vigilant et prudent sur les projets en limite de zone d'exposition aux risques et d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles ».

Plus globalement, l'édification de logements à proximité des zones d'activités génère de plus en plus fréquemment des conflits de voisinage impactant les entreprises (critiques de riverains par rapport à un risque industriel supposé ou surévalué, plaintes pour nuisances...). Ainsi, le développement du secteur 1AUh pourrait entraver le développement voire le fonctionnement de l'activité générant des périmètres de dangers alors que la zone UE est un « site d'activités économiques à conforter ».

... afin de conserver l'atout de l'« isolement » de la zone d'activités du Moulin d'Angéan

La CCI recommande de maintenir une « zone-tampon » entre les zones d'habitat et les zones d'activités. Certes, le PLU arrêté prévoit déjà un éloignement de la zone UE et du secteur 1AUh (bande inconstructible de plus de 100 m...) mais celui-ci pourrait être développé avec le reclassement en zone A ou N des parties de la zone 1AUh les plus proches de l'ICPE (parcelles n°67, n°68...). En complément, il serait possible de différer l'urbanisation prévue du secteur 1AUh.

En effet, le PADD note qu'« il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements [...] étalées dans le temps [...] ». Or, le PADD relève un potentiel élevé de création de logements dans le village (transformation du bâti existant, dents creuses, stock de logements vacants et de résidences secondaires...). En outre, le PLU arrêté prévoit une surface importante (15,3 ha) de zones vouées à l'habitat qui seront urbanisables dès l'entrée en vigueur du PLU.

Aucune régulation ne semble prévue par le PLU en cas de multiplication des créations de logements sur une courte durée². Il serait donc souhaitable de transformer le secteur 1AUh en secteur 2AUh (ou de définir un « échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation » dans l'OAP) afin d'envisager son urbanisation en dernier recours. En complément, le PADD et l'OAP associée au secteur 1AUh devraient, à des fins d'information, évoquer la proximité de risques technologiques.

A minima, l'OAP associée au secteur 1AUh pourrait mieux tenir compte des périmètres de danger définis par exemple en intégrant un principe d'aménagement rappelant que tout projet devra prendre en compte la proximité d'activités en fonctionnement, en prévoyant une « emprise à traiter en espace vert ou en espace de stationnement » sur les terrains les plus proches des périmètres de danger...

Délimiter un secteur de diversité commerciale précis pour préserver le commerce en centre-ville...

Le PLU signale que la structure commerciale du centre-bourg est fragile. La volonté de maintien des commerces de proximité en centre-bourg est tout à fait pertinente. Cet objectif se traduit notamment par l'interdiction en zone UA de « la transformation à d'autres destinations que commerciales, artisanales, de bureaux, de services ou d'équipements » des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Cette interdiction concerne environ 30,5 ha de zone urbaine UA. Or, le « linéaire commercial à maintenir » défini par la traduction graphique du PADD est limité à certaines rues (les plus commerçantes). Il serait donc opportun de limiter les restrictions de changement de destination des locaux commerciaux à ces rues au lieu de les appliquer à toute la zone UA (délimitation graphique).

.../...

¹ « BLEVE » : « vaporisation violente à caractère explosif consécutive à la rupture d'un réservoir contenant un liquide à une température significativement supérieure à sa température d'ébullition à la pression atmosphérique » (source : INERIS).

² Selon les données du PADD sur les zones urbanisables vouées à l'habitat, des autorisations sont déjà délivrées pour 57 logements et en cours d'instruction pour 35 logements.

En effet, un PLU ne doit pas protéger un *maximum* de locaux commerciaux (notamment les locaux diffus) mais doit pérenniser les polarités commerciales. Les règles restreignant les changements de destination des locaux commerciaux n'empêchent pas la disparition des activités commerciales, ces restrictions peuvent même s'avérer nuisibles en pérennisant des locaux commerciaux vacants si les caractéristiques de la zone (montant élevé des loyers...) limitent son attractivité.

... en l'associant à un encadrement des constructions commerciales de détail en zone d'activités

Le « Document d'Aménagement Commercial » associé au SCOT du Vexin-Thelle identifiait la zone d'activités du Moulin d'Angean comme une « Zone d'Aménagement Commercial » où le développement de commerces d'offre en pôle majeur de plus de 1000 m² de surface de vente était autorisé. Toutefois, les enjeux commerciaux ont évolué depuis l'approbation du SCOT.

En effet, la problématique d'un développement déséquilibré et excessif des surfaces à vocation de commerce de détail, notamment alimentaire, s'amplifie continuellement. Cela accentue les difficultés des commerces alimentaires et entraîne l'apparition de friches commerciales y compris en zones d'activités. Cette problématique est forte dans l'Oise où la surface de vente totale est importante³.

De plus, la croissance des surfaces commerciales dans l'Oise⁴ entre en contradiction avec l'évolution des comportements d'achat (e-commerce...). Il est donc devenu impératif de maîtriser l'implantation de nouvelles constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans les zones d'activités⁵. Ainsi, la CCI recommande vivement de définir un encadrement des constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » en zone UE du PLU révisé de Chaumont-en-Vexin.

Une volonté de développement des équipements golffiques adaptée aux perspectives (JO 2024...)

La CCI de l'Oise avait émis un avis favorable sur le projet de révision simplifiée du PLU de 2015 permettant le développement d'activités golffiques. Le PLU arrêté définit de nouvelles dispositions permettant un développement des activités golffiques et associées à l'horizon 2024 (secteur 2AUL...). Ces orientations en faveur du développement des activités sportives et de loisirs sont pertinentes.

La CCI s'interroge toutefois sur certains principes définis par l'OAP liée au secteur 1AUga : demande de « cahier des charges qui définit des modèles architecturaux » associé au permis de construire, demande de « rédaction d'un règlement de co-propriété » définissant les conditions d'occupation de logements... En effet, un Règlement de PLU ne peut pas créer de formalités n'étant pas prévues par le Code l'Urbanisme ou par une législation extérieure⁶.

.../...

³ En 2018, l'Oise comptait en moyenne 1133 m² de commerce de plus de 300 m² (hors auto-moto) pour 1000 habitants. Ce *ratio* est nettement supérieur à celui d'autres territoires des Hauts-de-France (« Grand Lille » : 919 m²/1000 h, « Amiens-Picardie » : 1097 m²/1000 h...). Sources : CCI HdF, « Chiffres-clés », édition 2019.

⁴ 163 897m² de nouvelles surfaces de vente de plus de 400m² ont été autorisées entre 2009 et 2014 dans l'Oise.

⁵ Le Rapport de Présentation du PLU note « La collectivité publique, compétente en matière économique, veillera à maintenir un juste équilibre dans l'offre commerciale sur la commune, entre la logique de proximité en centre bourg et la logique d'établissements aux surfaces de vente et/ou de stockage plus importante qui trouveront leur place plus aisément sur la zone d'activités ». Toutefois, l'enjeu est désormais de maîtriser le développement des surfaces commerciales.

⁶ Cf « L'écriture du Règlement : problèmes généraux », Jean-François Inserguet, Gridauh, 22/08/2012.

Remarques sur les dispositions réglementaires du PLU

Recommandations générales :

- La CCI préconise une limitation d'emprise au sol d'au moins 60% ou 70% pour les constructions à usage d'activités dans toutes les zones U et AU afin de permettre les agrandissements de locaux professionnels accompagnant le développement des entreprises.
- La CCI prône une limitation de hauteur des constructions d'au moins 15 mètres dans les zones U et AU à vocation d'activités, certains équipements nécessitant une hauteur sous plafond importante (ponts roulants, cabines de peinture, « palettiers »...).
- La CCI recommande d'autoriser les clôtures jusqu'à deux mètres de hauteur afin de faciliter la sécurisation des locaux d'activités et de respecter la hauteur minimale de clôture pouvant être imposée par des réglementations techniques (arrêté d'autorisation au titre des ICPE...).

En zone UA :

- Autoriser les dépôts de matériaux liés aux activités (et chantiers) situées en zone UA.
- Ne pas limiter les « *constructions annexes isolées* » à 50 m² d'emprise au sol au total par unité foncière si ces annexes sont nécessaires à l'exercice d'une activité.
- Nuancer l'obligation d'enterrement des citernes et des installations similaires (citerne souple, déplacement de citernes enterrées en cas de remontées de nappe...).

En zone UE :

- Autoriser les affouillements et exhaussements en rapport avec les travaux d'aménagement (ex : création de bassins de décantation...).
- Supprimer la règle imposant à un périmètre de protection associé à un nouveau bâtiment ou à une nouvelle installation de faire partie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation. En effet, la mise en œuvre de cette règle serait très complexe : terrain couvert par deux périmètres de protection, périmètre de protection impactant une portion de domaine public inaliénable, évolutions réglementaires modifiant l'emprise du périmètre de protection... De plus, il existe déjà une ICPE générant un périmètre de dangers dépassant les limites du terrain où est implantée l'installation et franchissant les limites de la zone UE.
- Augmenter la limitation de hauteur des bâtiments et permettre aux extensions (sans réaménagements) du bâti existant d'avoir une hauteur identique à celle du bâtiment étendu.
- Harmoniser les règles définies par l'article 11 et par l'article 13 en matière de citernes.
- Préciser les règles en matière de stationnement pour les entrepôts destinés à du stockage.
- Nuancer l'obligation de dissimulation des dépôts par des haies ou des arbres. En effet, les végétaux génèrent des débris (feuilles, branches...) pouvant souiller les matériaux stockés.

En zone UL :

- Préciser l'énoncé autorisant les « *constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif [...] ainsi que des activités commerciales* », il conviendrait en effet d'éviter l'apparition de constructions de la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail* » (cf supra).
- Ne pas limiter les constructions liées à l'activité golfique autorisées aux constructions « *nécessaires* » à cette activité afin de permettre aisément la diversification des activités.
- Autoriser les parcs de stationnement y compris s'ils ne sont pas « *publics* ».

.../...

Conclusion

La CCI de l'Oise émet un avis réservé sur le projet de PLU de Chaumont-en-Vexin tel qu'il est actuellement arrêté. En effet, si ce projet de PLU contient des dispositions globalement favorables aux activités (disponibilités foncières à vocation économique, intégration de projets de développement d'activités, prise en compte des enjeux de desserte d'un site industriel...), il prévoit toutefois le développement d'habitations à proximité d'une ICPE générant des périmètres de dangers : ce développement résidentiel pourrait avoir des répercussions néfastes sur l'activité industrielle concernée et engendrer des craintes pour les habitations les plus proches. De plus, l'absence d'encadrement des constructions de la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail* » en zone UE ne répond pas à la problématique croissante du développement excessif des surfaces de vente observée à l'échelle nationale comme à l'échelle locale.

En l'absence de prise en compte de ces deux réserves, l'avis deviendrait défavorable.

Afin de connaître les dispositions d'urbanisme effectivement applicables sur votre territoire, je vous saurai gré de bien vouloir transmettre à la CCI de l'Oise un exemplaire du PLU approuvé.

Vous remerciant par avance pour cette prise en compte, je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.



Philippe ENJOLRAS,
Président



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

08U16

Rendu exécutoire
le



RÉPONSES PROPOSÉES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

Date d'origine :
Décembre 2020

10b

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

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

Equipe d'étude :

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ANALYSE DES REMARQUES DES SERVICES DE L'ETAT SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

En date du 19 octobre 2020, avis favorable avec réserves sur le projet de révision du P.L.U. arrêté.

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
1) RÉSERVE N°1. Il convient de compléter l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique » avec les servitudes PT1, PT2 et PT2LH (servitude de télécommunications) suivant le document joint à l'avis.	Il est proposé de compléter le dossier de PLU révisé avec ces pièces supplémentaires. Il est précisé que le Porter à Connaissance transmis par M. le Préfet ne contenait pas ces éléments.
2) Le règlement écrit se doit d'intégrer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les projets d'aménagement et de production de logements. La commune étant concernée par plusieurs sites patrimoniaux, la partie réglementaire pourra intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France.	Les dispositions générales (titre 1, article 2 c), page 3) du règlement contiennent un rappel à ce sujet. Il est donc proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU sur ce point. Concernant les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France portant sur le contenu de l'article 11 et de l'article 15 du règlement des zones urbaines et à urbaniser, il est proposé de ne pas les intégrer au règlement en rappelant que, la présence de la servitude d'utilité publique (périmètre de protection autour de l'église et du château de Bertichères, site inscrit du Vexin français) implique que l'Architecte des Bâtiments de France est nécessairement consulté et a à donner un avis sur les projets de construction et d'aménagement envisagés dans ces périmètres. C'est donc à ce moment qu'il pourra faire appliquer les règles avancées dans son avis sur le projet de révision du PLU arrêté. Pour ce qui concerne les secteurs soumis à des OAP, là encore pour les secteurs 1AUhb (propriété Maroux) et 1AUhc (extension de la Gendarmerie), là encore, ces emprises se situent dans le périmètre de 500 mètres autour de l'église, faisant que l'Architecte des Bâtiments de France sera nécessairement consulté et aura à donner un avis sur les projets de construction et d'aménagement envisagés sur ces emprises. C'est donc à ce moment qu'il pourra faire appliquer les règles avancées dans son avis sur le projet de révision du PLU arrêté. Concernant les constructions possibles en secteur 1AUga (domaine golfique de Bertichères), un travail important a été mené par le porteur du projet auprès de l'Architecte des Bâtiments de France au moment de la révision allégée du PLU réalisée approuvée en 2015. Il est bien prévu un développement significatif des boisements sur l'emprise golfique étendue et le maintien du cône de vue sur le château du Petit Rebetz depuis la RD923, conformément à ce qui a été acté en 2015. Pour le secteur 2AUL proposé à l'est de Bertichères, il est clairement indiqué au dossier PLU révisé (notamment le rapport de présentation) que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone (passage en 1AUL) ne sera envisageable qu'à partir du moment où les modalités de son aménagement auront bien été vues entre le porteur du projet et les différents organismes concernées (notamment l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, la MRAE) puis présentées à la commune. Il pourrait aussi être finalement décidé de conserver la zone 1AUL telle qu'elle figure au PLU actuel. Il est donc proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU dans l'immédiat et de refaire un point à l'issue de l'enquête publique.
3) Le rapport de présentation pourrait faire état du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 4 août 2020 et qui identifie Chaumont-en-Vexin en tant que « pôle intermédiaire » à l'échelle régionale.	Il est proposé de mentionner au rapport de présentation l'approbation du SRADDET tout en rappelant que la hiérarchie des compatibilités entre documents, le PLU révisé se doit d'être compatible avec le SCOT du Vexin-Thelle et non directement avec le SRADDET. Aussi, l'identification de Chaumont-en-Vexin en tant que « pôle intermédiaire » par le SRADDET, ne fait que renforcer les orientations du SCOT du Vexin-Thelle qui visent à confirmer le rôle de Chaumont-en-Vexin, comme bourg principal du territoire, en mesure d'accueillir de nouveaux habitants, de nouvelles activités économiques et nouveaux équipements en mesure de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants du Vexin-Thelle, orientations traduites dans la révision du PLU (notamment en termes de logements et en termes de réserves foncières pour l'activité économique (zone 2AUe) et pour les grands équipements (zone 2AUL).

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
4) Le territoire communal est concerné par des aléas forts à très forts de coulées de boue, touchant des zones urbaines et à urbaniser. La production d'études hydrauliques complémentaires, à la charge de la commune, sera nécessaire, dans le cadre de leur ouverture à l'urbanisation, afin de permettre la levée du risque.	La commune s'étonne de la formule employée dans l'avis de l'État. En effet, rien n'oblige dans le droit de l'urbanisme français actuel, à la réalisation d'études hydrauliques, à la charge de la commune, au moment de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone inscrite en aléas forts à très forts de coulées de boue (il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques applicable sur la commune). À Chaumont-en-Vexin, des études hydrauliques ont été menées dès la fin des années 1990 (figurant d'ailleurs dans les annexes sanitaires du dossier PLU révisé), à la suite desquelles, de nombreux et coûteux aménagements ont été réalisés (rappelés au rapport de présentation) par la commune pour maîtriser les risques. Figurent encore au PLU révisé, des emplacements réservés pour poursuivre ces aménagements. Depuis la réalisation de ces aménagements, il n'a plus été constaté de désordres liés à des problèmes de ruissellements sur le territoire communal. Il est donc proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU sur ce point.
5) Le territoire communal est concerné par un aléa fort de retrait gonflement des argiles localisé au sein des entités bâties. Il convient de rappeler qu'en cas de vente de parcelles identifiées en zones d'aléas moyen et fort, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.	Il est utile de préciser que les dispositions du PLU ne relèvent que du code de l'urbanisme, et non des autres codifications, et que son contenu, notamment réglementaire, ne s'applique qu'à partir du moment où une demande de permis d'aménager, de permis de construire ou de déclaration préalable à un aménagement est (ou doit être) déposée en mairie. Aussi, en cas de vente d'un terrain, aucune demande de ce type n'est nécessaire faisant donc que la vente peut s'effectuer sans lien avec les dispositions du PLU. Cette observation est plutôt à faire à la Chambre des Notaires. Il est proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point, si ce n'est un rappel dans les dispositions générales du règlement (page 3).
6) Suite aux mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines des zones de traitement des cultures agricoles, il est recommandé de prévoir des dispositions de protection (haie brise-vent, zone tampon végétalisée, etc.) en cas de construction nouvelle à proximité d'une zone agricole.	La principale emprise vouée à être urbanisée au contact de zones de cultures agricoles correspond à la zone 1AUh délimitée au projet de PLU. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier) définies pour encadrer l'aménagement de cette zone prévoient bien la réalisation d'une frange paysagère sur la totalité du pourtour de la zone venant au contact des terres cultivées : il est demandé une zone tampon végétalisée d'au moins 6 mètres de type haie brise-vent ou haie libre qui répond donc à la prise en compte des abords des zones de traitement des cultures (en règle générale, une bande de 5 mètres). Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.
7) Le zonage réglementaire prévoit des zones urbaines à vocation de jardin (correspondant à des fonds de jardin) ayant pour objectif d'éviter un classement en zone naturelle susceptible de faire baisser la valeur des terrains. En périphérie de l'enveloppe urbaine, il est suggéré de prévoir un classement en zone naturelle de ces fonds de jardin, ou à défaut en zone urbaine avec l'instauration d'une trame de jardin à préserver sur ces fonds de parcelles.	La délimitation des emprises de jardins à préserver au sein d'une même unité foncière déjà bâtie ou pouvant être bâtie car située en zones urbaines au plan, n'est pas liée à une question liée à la valeur vénale du terrain (même si ce critère peut effectivement avoir son importance), mais bien à une cohérence de zonage et de réglementation d'urbanisme qui s'appliquent à l'échelle de la totalité de l'unité foncière. Il paraît difficile pour la municipalité d'expliquer aux propriétaires d'un grand terrain se trouvant dans un îlot urbain que la partie « jardin » est inscrite en zone urbaine de jardins, alors que les propriétaires ayant un terrain aux mêmes caractéristiques mais donnant sur l'espace agricole ou naturel verraient la partie de terrain occupée par le jardin inscrite en zone naturelle au plan. Le caractère de zone naturelle, au sens de l'article R151-24 du code de l'urbanisme, n'est pas adapté ici puisqu'un jardin attaché à une unité foncière déjà urbanisée ou pouvant l'être, n'a plus de caractère naturel. En outre, il n'a pas été fait le choix de l'instauration d'une trame jardin sur ces emprises car celle-ci interdit toute nouvelle construction et installation alors qu'il pourrait être utile pour le propriétaire d'y implanter un abri de jardin ou une autre installation (piscine par exemple) en tenant compte du droit de propriété qui s'exerce. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.
8) La commune dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées à annexer au dossier PLU. La commune se doit d'être dotée d'un zonage d'assainissement pluvial à annexer au document d'urbanisme. Le Porter à Connaissance (PAC) de la vallée de la Troësne vient en lieu et place des études hydrauliques déjà réalisées.	Concernant le zonage d'assainissement des eaux usées , il est proposé de l'annexer au dossier du PLU révisé (pièce 5a) . Concernant le zonage d'assainissement pluvial , il est convenu de l'annexer au dossier PLU, une fois qu'il aura été établi , selon la procédure de mise à jour du document. Concernant le Porter à Connaissance de la Vallée de la Troësne , il est proposé d'ajouter en annexes sanitaires du dossier PLU révisé, des éléments (notamment les cartes de proposition d'actions) issus de ce document, tout en précisant que les aménagements hydrauliques proposés dans l'étude Hydratech sont plus détaillés et méritent d'être conservés.

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
9) Le périmètre rapproché de protection sanitaire autour du point de captage d'eau potable pourra recevoir un zonage naturel particulier, assorti d'un règlement écrit adapté.	Il n'est pas jugé utile de délimiter un secteur particulier correspondant au périmètre rapproché du point de captage d'eau destinée à la consommation humaine, puisque les occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières dans la zone naturelle dans laquelle il est délimité, n'autorisent qu'un abri pour animaux liés à un pâturage d'au plus 50 m2 d'emprise au sol et sans dalle de béton, et les installations liées et nécessaires au fonctionnement des équipements de voirie et réseaux divers (y compris celles nécessaires au captage), soit moins que ce qui est admis par la Déclaration d'Utilité Publique attachée à la délimitation de ces périmètres. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.
10) La présence de Plans Simples de Gestion (PSG) forestier sur la plupart des boisements recensés, ou encore les dispositions du code forestier pour les massifs de plus de 4 ha, permet d'éviter l'utilisation de la trame « Espace Boisé Classé » (EBC) au PLU afin de limiter les contraintes administratives pour l'exploitant forestier.	Il convient de rappeler que l'ensemble du territoire communal se trouve dans le périmètre du site inscrit du Vexin français et qu'à ce titre, l'Architecte des Bâtiments de France est consulté sur l'ensemble des projets d'aménagement qui y est envisagé. Ce dernier souhaite que les trames boisées soient préservées en demandant leur inscription en espace boisé classé au PLU, justifiant la délimitation de ces trames au plan. Il est donc proposé de conserver les trames « Espace Boisé Classé » (EBC), pas d'ajustement apporté au dossier PLU révisé sur ce point.
11) La partie réglementaire pourra intégrer une annexe reprenant les éléments de paysage bâti à préserver, identifiés au plan.	Les éléments en question sont ceux identifiés au rapport de présentation (pages 122 à 123). Il ne semble pas nécessaire d'établir une fiche descriptive. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.
12) RÉSERVE N°2. Il est constaté que sur les secteurs 1AUh, autre que la zone située rue Bad Zwesten et le secteur voué à l'agrandissement de la gendarmerie, la densité minimale de 18 logements à l'hectare prévue au SCOT, n'est pas respectée. Les 140 logements prévus au sein du domaine golfique de Rebetz (secteur 1AUga) se doivent d'être intégrés à l'enveloppe globale de logements assignée au développement démographique de la commune (soit un apport supplémentaire de 327 habitants et une croissance annuelle moyenne estimée à 1,6% à l'horizon 2035).	Les secteurs 1AUh qui reçoivent des opérations de logements avec une densité inférieure à 18 logements à l'hectare, sont effectivement compensés par des opérations plus denses prévues notamment sur des secteurs de mutation urbaine, répondant en cela aux orientations du SCOT du Vexin-Thelle. En outre, il convient de signaler que les deux secteurs 1AUh concernés ont déjà fait l'objet d'un permis d'aménager accordé sur la base du PLU avant révision. Il n'était donc plus possible de modifier le contenu de ces opérations de construction. L'opération de logements rendue possible dans le cadre de l'extension du domaine golfique de Rebetz, depuis l'approbation de la révision allégée du PLU en date du 21 mai 2015, ne correspond pas à une opération « classique » de logements où, la totalité ou quasi-totalité des logements créés est occupée en résidences principales. Dans le cas présent, le projet présenté en 2015 et repris au PLU révisé, vise à produire des logements occupés par des personnes s'engageant à pratiquer les activités proposées par le domaine golfique et/ou des logements correspondant à un hébergement à usage touristique (lieu de vacances ou de villégiature) complémentaires à l'offre hôtelière existante déjà sur le domaine. Il s'agit bien d'un concept différent de l'opération d'habitat en zone urbaine ou à urbaniser par ailleurs possible qui visent à accueillir de nouveaux habitants appelés à vivre en permanence sur la commune. Aussi, considérer que ces 140 logements et les occupants qu'ils pourraient accueillir sont à intégrer dans le calcul des populations induites à Chaumont-en-Vexin serait erroné car la plupart de ces logements ne seront pas occupés par des résidents permanents, mais soit par des résidents secondaires, soit par des touristes qui ne sont pas pris en compte dans la population municipale. Pour autant, il est utile de préciser que la modification du SCOT du Vexin-Thelle approuvée début 2019 permet aux deux communes de Chaumont-en-Vexin et de Trie-Château de compter jusqu'à 750 à 875 logements supplémentaires possibles entre 2013 et 2030. Le projet communal de Chaumont –en-Vexin prévoit 350 résidences principales de plus auxquels peuvent s'ajouter les 140 du domaine golfique de Rebetz, laissant donc la possibilité à Trie-Château de compter entre 260 et 385 logements supplémentaires d'ici 2030, chiffres qui paraissent largement adaptés aux besoins de cette commune.

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
<p>Suivant l'étude « pôle gare » financée par l'État en 2014, la réalisation d'un programme de 200 logements à long terme était proposé, alors que les dispositions du PLU révisé ne prévoient ici qu'environ 35 logements supplémentaires (reconversion des établissements « Ménard » ainsi que des ateliers municipaux et bâtiments agricoles rue de la Pissote). Une meilleure prise en compte de ce programme permettrait un moindre recours aux zones d'extensions futures sur des espaces agricoles ou naturels.</p>	<p>Comme il est indiqué au rapport de présentation, la particularité de la gare de Chaumont-en-Vexin réside dans sa situation excentrée des autres lieux attractifs de la commune (école, équipements sportifs et de loisirs, commerces, activités économiques) ; les terrains au sud des voies ferrées sont par ailleurs enclavés et mal reliés au reste de la ville. Un développement trop important de l'habitat dans ce secteur engendrerait une augmentation significative des déplacements du quotidien (le plus souvent en automobile) alors que le périmètre aggloméré est déjà confronté à de sérieuses difficultés de circulations intra-muros. En outre, les besoins en stationnement complémentaires pour les usagers de la gare étaient une priorité qui a justifié la réalisation du parking. Les choix du projet communal à l'horizon 2035 misent donc sur un développement encadré des logements sur le pôle gare au regard des emprises reconvertisibles. Il est proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ces points.</p>
<p>12) Se rapprocher des services de la CCVT, afin de vérifier que le développement prévu par le PLU de Chaumont-en-Vexin n'impacte pas durablement les possibilités pour Trie-Château. Afin de limiter l'impact immédiat de consommation d'espaces, il est proposé d'inscrire en zone agricole (au lieu de zone 2AU) l'emprise de 4,1 ha identifiée pour accueillir un lycée, en maintenant l'orientation figurant au PADD sur le projet de lycée.</p>	<p>Comme vu au point précédent et confirmé par l'avis de la CCVT sur le projet de révision du PLU de Chaumont-en-Vexin, le développement prévu par le PLU laisse la possibilité de prévoir au moins entre 260 et 385 logements à Trie-Château sur la période 2013 – 2030 sachant qu'entre 2012 et 2017 (source INSEE), cette commune ne compte que 64 résidences principales de plus. Concernant la consommation d'espaces admises au PLU révisé de Chaumont-en-Vexin, il est utile de rappeler que la révision engagée permet de réduire d'environ 30 ha, l'emprise des zones à urbaniser figurant au PLU actuellement en vigueur, ces emprises basculant en zone agricole ou en zone naturelle au PLU révisé. Sur le secteur 2AU, c'est pas moins de 9,89 ha qui sont nouvellement inscrits en zone agricole au PLU révisé, alors qu'ils figurent en zone 2AU au PLU avant révision. La réalisation du lycée est un souhait très fort de l'ensemble des élus du territoire et les avancées acquises auprès de la Région ces dernières années impliquent de pouvoir être réactif localement dès la décision officialisée. Le fait d'avoir déjà délimitée au PLU l'emprise d'accueil et de ne pas devoir procéder à une nouvelle procédure de révision (même allégée) du PLU avec ce que cela implique en termes de temps, de coût d'études et de risque juridique, est un argument important des élus locaux vis-à-vis de la Région, en rappelant que ce zonage permet aussi à la collectivité publique d'instaurer un emplacement réservé en mesure de faciliter l'acquisition foncière, et d'éviter ainsi la réalisation éventuelle d'un projet agricole qui serait possible sur cette emprise inscrite en zone agricole. Il est proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ces points.</p>
<p>13) RÉSERVE N°3. Afin de limiter l'impact immédiat du projet communal sur la consommation d'espaces, le développement de la ZAC vouée aux activités économiques pourrait se limiter à une inscription au PADD sans traduction réglementaire au zonage (suppression de la zone 2AUe qui serait instaurée par une future procédure de révision allégée du PLU ou de déclaration de projet).</p>	<p>Il est utile de rappeler que la révision engagée permet de réduire d'environ 52 ha (voir page 146 du rapport de présentation), l'emprise des zones à urbaniser figurant au PLU actuellement en vigueur, ces emprises basculant en zone agricole ou en zone naturelle au PLU révisé. La zone 2AUe confirmée au PLU révisé figure déjà au PLU avant révision et a été confirmée par les orientations du SCOT du Vexin-Thelle approuvé en 2014 avec lesquelles le PLU révisé doit être compatible, sans pour autant qu'elle ait été aménagée, puisque les besoins économiques du territoire ne l'ont pas rendu nécessaire, attestant bien que la commune a su faire preuve de discernement depuis 15 ans, en n'ouvrant pas à l'urbanisation cette zone tant que les emprises de la ZAC ne sont pas remplies (cela est clairement signalé au rapport de présentation). Depuis 2006, entrée en vigueur du premier PLU, ces terrains ont conservé leur usage agricole même si au document d'urbanisme, ils figurent en zone 2AU. Il n'y a donc pas d'incompatibilité entre ces deux notions. Là encore, l'inscription en zone 2AU donne à la collectivité publique un droit de préemption urbain dont elle ne dispose pas si les terrains sont inscrits en zone agricole. En matière de développement économique, la collectivité publique se doit d'être réactive aux besoins de développement exprimés par une entreprise suivant les logiques de marché, et dans un contexte de relance économique portée par l'État suite à la crise sanitaire du moment. Devoir procéder à une procédure de révision allégée du PLU pour ouvrir cette zone à l'urbanisation lorsque les besoins seront réels, engage la commune dans un processus d'ajustement de son PLU qui impliquera au moins une année d'étude et des risques de contentieux non négligeables alors même qu'il serait attendu une réponse rapide des entreprises. En outre, les dispositions du code de l'urbanisme sont aujourd'hui claires sur cette zone AU dont l'urbanisation est bloquée puisqu'au bout de 9 ans à compter de l'approbation du PLU, la procédure de révision s'imposera pour l'ouvrir à l'urbanisation. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement à ce sujet au dossier PLU révisé (maintien de la zone 2AUe).</p>

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
14) Les trois emprises de renouvellement urbain (ancienne usine Vexintex, établissements Ménard, ateliers municipaux et bâtiments agricoles rue de la Pissote) pourraient faire l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'encadrer ces projets de reconversion.	Deux (ancienne usine Vexintex, établissements Ménard) de ces trois emprises font l'objet d'un projet d'aménagement déjà présenté à la commune. Les porteurs de projets sont en attente de l'entrée en vigueur du PLU révisé pour faire leur demande d'autorisation d'urbanisme. Pour le troisième site, l'essentiel de l'emprise est propriété de la commune faisant qu'elle maîtrise en grande partie les conditions de sa reconversion. Il est donc proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU révisé sur ce point.
15) Le rapport de présentation fait mention du SDAGE 2016 – 2021 qui a été annulé, il convient donc de faire référence au SDAGE 2010 – 2015 actuellement en vigueur.	Il est proposé de rectifier le rapport de présentation en ce qui concerne la mention relative au SDAGE.
16) Le rapport de présentation ne reprend pas les récentes évolutions observées en ce qui concerne le nombre de communes au sein de la Communauté de Communes.	Il est proposé de rectifier le rapport de présentation (page 6) en ce qui concerne le nombre de communes formant désormais la Communauté de Communes du Vexin-Thelle.
17) Le document pourra reprendre les données INSEE 2017 désormais disponibles et uniformiser l'ensemble des données exploitées.	Les études qui ont conduit à la révision du PLU se sont étalées sur 4 années (de fin 2016 à juillet 2020) faisant que les données de l'INSEE exploitées qui sont désormais publiées annuellement se réfèrent à différentes dates en fonction de celles disponibles au moment où le traitement a été effectué. Les données INSEE 2017 disponibles sont peu différentes de celles utilisées au moment de la rédaction du diagnostic puis du PADD. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.
18) Le rapport de présentation pourra intégrer la cartographie des aléas de risques de mouvements de terrains annexée à l'avis de l'État.	Il est proposé de remplacer la carte figurant en page 48 (partie haute) du rapport de présentation par celle annexée à l'avis de l'État.
19) Le rapport de présentation pourra intégrer une cartographie des sites identifiés en tant qu'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et faire état des sites pollués ou potentiellement pollués suivant la base de données BASOL et BASIAS.	Il est proposé d'ajouter en page 63 du rapport d'information, un renvoi vers l'annexe Informations Jugées Utiles (pièce n°7 du dossier) où sera ajoutée une cartographie des sites identifiés ICPE et sera mentionnée la liste des sites répertoriés par la base de données BASOL et BASIAS.
20) Le diagnostic agricole pourra intégrer une localisation spatiale (cartographie) des exploitations agricoles recensées sur la commune.	Les exploitations agricoles recensées sur la commune sont repérées sur la cartographie du PADD (voir pièce n°2b du dossier PLU). Elles seront ajoutées sur la carte figurant en page 30 du rapport de présentation.
21) Le rapport de présentation (équipements publics) pourra intégrer une cartographie des aires de stationnement recensées sur la commune.	Une cartographie des aires de stationnement figure en page 15 du rapport de présentation. Il est donc proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU révisé sur ce point.
22) Le rapport de présentation pourra faire état du classement acoustique de la RD923 et de la voie ferrée.	Il est bien fait état du classement acoustique de la RD923 (page 13 du rapport de présentation). Il sera mentionné en page 19 du rapport de présentation que la voie ferrée est classée en tant qu'infrastructure de transports engendrant des nuisances acoustiques à prendre en compte (arrêté préfectoral du 30 août 2018).
23) La légende du règlement graphique nécessitera une mise à jour quant à la désignation des zones inscrites au zonage réglementaire.	N'a pas été repérée d'information manquante dans la légende désignant les principales zones et secteurs délimités au plan. Il est donc proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU révisé sur ce point.
24) Au règlement écrit de la zone A, il pourrait être précisé que les constructions à usage d'habitation admises sont limitées à une par exploitation.	Il est proposé d'ajouter cette règle à l'article 2 du règlement de la zone agricole (A).

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
25) Les servitudes de type I3 et PT3 figurant au cahier des servitudes d'utilité publique (pièce n°5a du dossier PLU) n'existent pas sur le territoire communal.	Effectivement, il n'existe pas de servitudes d'utilité publique liées au gaz suivant le courrier de GRT gaz en date du 20 janvier 2016 figurant dans le Porter à Connaissance transmis par M. le Préfet. Il est donc proposé de retirer ces éléments de la pièce 5a . En revanche, le même Porter à Connaissance mentionne la servitude PT3. Il est donc demandé aux Services de l'État de vérifier laquelle de ces deux informations est exacte.
26) Les annexes sanitaires pourraient être complétées du lien de téléchargement du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).	Il est proposé d'ajouter cette information aux annexes sanitaires du dossier PLU.
27) Les plans des réseaux de dessertes communales en électricité et le plan du réseau gaz de ville pourraient être annexés au dossier PLU.	L'exploitant du réseau électrique sur la commune n'est pas très favorable à ce que les plans du réseau soient rendus publics. La commune n'est pas en possession du plan du réseau de gaz de ville. Ces deux documents ne constituant pas des pièces obligatoires du dossier PLU, il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU révisé sur ce point.
28) Une relecture complète du PLU arrêté permettrait de corriger quelques « coquilles » éventuelles encore présentes dans le document.	Il est convenu de faire une relecture complète du PLU.

Avis CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

Avis de la CDPENAF	Réponses proposées en groupe de travail
<p>1) Avis défavorable de la CDPENAF concernant les annexes autorisées en zone naturelle en demandant que les dispositions réglementaires imposent une distance d'implantation entre 10 m et 30 m pour les annexes à l'habitation principale admises.</p> <p>2) Avis défavorable de la CDPENAF sur le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) NI délimité aux plans.</p>	<p>Il convient de signaler que cette demande n'est pas clairement imposée par le code de l'urbanisme qui indique (article L.151-12) que « <i>Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</i> ». En zone naturelle, les habitations existantes sont limitées aux unités foncières du Petit Rebetz, de Saint-Brice et des Groux dont les limites sont celles définies par le parcellaire existant sur lequel s'inscrivent les limites de la zone naturelle. Il est donc proposé de ne pas compléter le règlement d'une règle imposant une distance maximale pour la construction d'une annexe à une habitation principale.</p> <p>Le secteur NL délimité au plan correspond à chacune des deux emprises déjà aménagées et occupées par le parcours golfique de Bertichères et le parcours golfique de Rebetz. Il n'est pas possible pour les auteurs de PLU de délimiter plus précisément les endroits de chacun de ces deux parcours golfique sur lesquels les installations et petits équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'activité golfique seraient admises, les exploitants de ces parcours étant eux-mêmes dans l'incapacité de le dire du fait que le parcours est appelé à évoluer dans le temps, ce qui implique le déplacement de ces petites installations ou petits équipements. Il est donc proposé de ne pas donner de suite favorable à la demande de la CDPENAF sur ce point.</p>

ANALYSE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

Ne figurent dans ces tableaux que les propositions de réponses aux personnes publiques qui ont fait part d'observations sur le dossier projet de P.L.U. arrêté qui leur a été transmis.

Remarques du Conseil Départemental	Réponses proposées par la commune
<p>1) Concernant les routes départementales : Des comptages plus récents ont été effectués sur les routes départementales RD923, RD583, RD566, RD153, RD115 et RD6. Le long de la RD115, le Conseil Départemental demande la réduction des espaces boisés classés sur 10 m en cas de requalification et modernisation des routes. Il est demandé de reprendre dans les annexes servitudes d'utilité publique les plans d'alignements applicables (RD115, RD153, RD583, RD923).</p>	<p>1) Il est proposé de mettre à jour le rapport de présentation avec les comptages plus récents communiqués par le Département. Concernant la trame « Espace Boisé Classé » qui borde une toute petite partie de la RD115, il convient de rappeler que celle-ci n'empiète pas sur l'emprise totale de ces routes. Si un projet de modernisation était décidé et allait au-delà de l'emprise publique actuelle, il impliquerait nécessairement des acquisitions foncières sur propriétés privées avec la mise en place d'outils adaptés (Projet d'Intérêt Général, Emplacements Réservés, etc.) à partir desquels il sera alors possible de réduire la trame « Espace Boisé Classé ». Il ne semble donc pas utile de réduire, dès à présent, sur 10 mètres la trame « Espace Boisé Classé ». La pièce 6 (annexes servitudes d'utilité publique) du dossier PLU reprend bien les plans d'alignement applicables (pièce 6c du dossier PLU).</p>
<p>2) Concernant les transports : Depuis le 1^{er} septembre 2017, c'est la Région qui est compétente pour organiser les transports scolaires et les transports interurbains. Le rapport de présentation (page 19) est à rectifier en conséquence.</p>	<p>2) Il est proposé d'apporter cette rectification au rapport de présentation.</p>
<p>3) Concernant les Espaces Naturels Sensibles (ENS) : Il est rappelé la présence de deux périmètres d'Espace Naturel Sensibles (ENS). Ce classement entraîne la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public, le Conseil Départemental pouvant apporter un soutien technique et financier (pour ce dernier jusqu'à 80% des frais).</p>	<p>3) La commune prend bonne note de cette information et pourra utilement se rapprocher du Département en cas d'opportunité d'acquisition de terrains situés en ENS.</p>
<p>4) Concernant l'eau potable : Il serait opportun de prévoir de réserver des zones à protéger autour du point de captage afin de sécuriser la qualité des eaux brutes, la station d'épuration étant située dans le périmètre rapproché du captage.</p>	<p>4) L'ensemble des terrains autour du point de captage (périmètre rapproché) est inscrit en zone naturelle au PLU révisé, ce qui concourt à sécuriser la qualité de l'eau. Il sera ajouté en page 22 du rapport de présentation que la station de traitement (nitrates et pesticides) se situe dans le périmètre de protection immédiat du captage.</p>
<p>5) Concernant les cours d'eau : En zone UL traversée par le ru du Moulinet au niveau de Rebetz, il serait opportun, au règlement écrit, de mentionner une bande d'inconstructibilité le long du cours d'eau, comme c'est le cas pour les autres zones.</p>	<p>5) Il est proposé à l'article 7 du règlement de la zone UL, une distance minimale de 5 mètres à respecter par rapport aux berges du cours d'eau.</p>

Remarques de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (en charge du SCOT)	Réponses proposées par la commune
<p>Avis favorable :</p> <p>Il est notamment mis en avant le fait que les dispositions du PLU révisé de Chaumont-en-Vexin sont compatibles avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle et traduisent correctement les orientations du SCOT visant à conforter le rôle de bourg structurant de la commune à l'échelle de l'intercommunalité, ce faisant le projet communal intègre un développement adéquat en matière d'accueil de nouveaux logements (et donc de nouveaux habitants), prévoit bien une zone à urbaniser (2AU_p) pour l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt communautaire, prévoit bien une extension possible de la zone d'activités économiques communautaires du Moulin d'Angean (zone 2AU_e) en intégrant également le projet routier de déviation nord de Chaumont-en-Vexin, et rend possible le développement des domaines golfs de Bertichères et de Rebetz tout en tenant compte des enjeux environnementaux qui concernent ces secteurs.</p> <p><u>Les remarques suivantes sont faites :</u></p> <p>1) Sur le plan de zonage au 1/2000^{ème}, vérifier la délimitation du secteur 1AU_{hc} qui semble mal définie puisque la totalité des parcelles n°115 et n°14 devraient être contenues dans le périmètre soumis aux OAP. En outre, le règlement de la zone 1AU ne fait pas référence au secteur 1AU_{hc} délimité au plan.</p> <p>2) Au règlement écrit (page 6), erreur matérielle constatée dans la formule « sans le secteur UA_{ph} ».</p> <p>3) Au règlement écrit (page 8), article UA3 (mais aussi UB3 et UC3), la règle sur les impasses s'impose-t-elle aussi aux impasses de plus de 50 m créées après projet ?</p> <p>4) Au règlement écrit (page 9), article UA6 (mais aussi UB6 et UC6), la formule utilisée « construction à usage d'habitation » n'exclut pas la possibilité de réaliser, à plus de 30 mètres de la voie publique qui dessert le terrain, un garage à destination d'habitation, un bâtiment pour l'exercice d'activités libérales, etc.</p> <p>5) Au règlement écrit (page 9), article UA7 (mais aussi UB7 et UC7), il n'est pas fixé de règles pour les constructions autorisées au-delà de la bande de 30 mètres depuis la voie ouverte à la circulation publique, sauf pour les annexe isolé de moins de 30 m² d'emprise au sol.</p>	<p>1) Il y a effectivement une erreur de délimitation entre le secteur 1AU_{hb} et le secteur 1AU_{hc} sur le plan de zonage au 1/2000^{ème}. L'emprise du secteur 1AU_{hc} est à étendre pour intégrer la totalité de la parcelle n°115. Le règlement écrit de la zone 1AU_h intègre bien le secteur 1AU_{hc} notamment à l'article 10.</p> <p>2) Il est proposé d'apporter cette rectification au règlement (page 6), la bonne formule est « dans le secteur UA_{ph} ».</p> <p>3) Il convient de préciser que la règle proposée ne pourra s'appliquer qu'à partir du moment où une demande d'autorisation d'urbanisme déposée prévoit l'aménagement d'une impasse de plus de 50 mètres de profondeur. Celle créée après réalisation d'un projet ne fait pas nécessairement l'objet d'une demande d'autorisation préalable.</p> <p>4) Il convient de considérer que la règle ne concerne que les constructions à usage d'habitation, n'interdisant donc pas l'implantation d'une annexe isolée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (voir article 2) utilisée en garage ou encore pour accueillir des bureaux liés à une activité libérale.</p> <p>5) Il est proposé de compléter la règle, en précisant que pour toute construction autorisée ayant entre 30 m² et 50 m² d'emprise au sol, la règle qui s'applique est identique à celle concernant les constructions situées dans la bande de 30 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.</p>

Remarques de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (en charge du SCOT)	Réponses proposées par la commune
<p>6) Au règlement écrit (page 10), article UA8, la règle demandant une distance d'au moins 10 mètres entre deux constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol dont au moins une est à usage d'habitation pose problème car le pétitionnaire n'a pas obligation dans le cas d'une demande d'autorisation de Déclaration Préalable pour division, de matérialiser l'implantation des futures constructions.</p> <p>7) Au règlement écrit (page 10), article UA10, la formule utilisée « construction à usage d'habitation » pour laquelle la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7,50 mètres n'exclut pas la possibilité de réaliser un bâtiment pour l'exercice d'activités libérales, par exemple, avec une hauteur maximale de 13 mètres sans hauteur minimale à l'égout du toit.</p> <p>8) Au règlement écrit (page 14), article UA11 (rubrique « les clôtures », remarque également valable pour les autres zones), la règle relative au traitement des clôtures en limites séparatives ne paraît pas interdire les plaques de béton préfabriquées, les paires-vues plastifiées ou non, etc.</p> <p>9) Au règlement écrit (page 14), article UA12 (mais aussi pour les autres zones), la formule utilisée demandant « Pour les construction à usage d'habitation, au moins une place par tranche de 60 m² de surface de plancher » s'applique dès qu'une tranche de 60 m² est entamée.</p> <p>10) Au règlement écrit (page 27), article UB15 (mais aussi UC15), la règle définie pour les panneaux photovoltaïques (ou capteurs solaires) paraît difficile à interpréter, notamment en cas de demande de pose de panneaux photovoltaïques sur un ½ pan de toiture d'une construction existante.</p>	<p>6) La règle en question ne s'appliquera donc seulement au moment d'une demande de permis de construire sur une même unité foncière ayant fait l'objet d'une division préalable.</p> <p>7) C'est bien cette disposition réglementaire qui est souhaitée par la commune, limitant la hauteur à l'égout du toit que pour les constructions à usage d'habitation en zone UA.</p> <p>8) Il est proposé de déplacer l'alinéa précédent (« l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit (en particulier les paires-vues plastifiées ou non). Les murs anciens existants seront conservés et restaurés »), pour le situer au début de l'article, avant de détailler le traitement de la clôture donnant sur l'emprise publique et le traitement de la clôture sur les limites séparatives. Cet alinéa s'applique donc pour l'ensemble des clôtures. Il est rappelé qu'en limites séparatives, est tolérée une clôture réalisée en plaque de béton teintée dans la masse (excluant le béton gris brut).</p> <p>9) Il est proposé d'apporter cette précision en ajoutant entre parenthèses (au moins deux places à compter de 60,01 m² de surface de plancher, au moins trois places à compter de 120,01 m² de surface de plancher, etc.).</p> <p>10) Il est proposé de reprendre la rédaction de cet aliéna de la manière suivante : « Pour les constructions nouvelles ou en cas réfection totale du pan de toiture d'une construction existante, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) couvriront la totalité du pan de toiture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture. Sur une construction existante, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques), s'ils n'occupent pas la totalité du pan de toiture, auront une teinte analogue au matériau de la couverture existante dès lors qu'ils sont placés en toiture. Dans tous les cas, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture sauf réglementation spécifique ».</p>

Remarques de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (en charge du SCOT)	Réponses proposées par la commune
<p>11) Au règlement écrit (pages 51 et 53), articles UL11 et UL15, la combinaison des règles sur les matériaux de couverture ne permet pas la pose de panneaux solaires. Idem pour la zone 1AU où la pose de panneaux solaires après construction ne serait pas possible.</p> <p>12) Au règlement écrit (page 62), article 1AU6, <i>il est proposé de remplacer</i> la formule « ... comptée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique (automobile) » par « ... comptée à partir de la limite des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation (automobile) ».</p>	<p>11) Il est proposé de compléter l'alinéa sur les matériaux de couverture dans la rubrique « La toiture » de l'article 11 de la zone UL, de la zone 1AUh et de la zone 1AUga, en ajoutant que la couverture pourra aussi être réalisée avec des matériaux valorisant le recours aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie.</p> <p>12) Il est proposé de valider cette rectification en utilisant la formule : « ... comptée à partir de la limite de l'emprise des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation (automobile) ».</p>

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées par la commune
<p>Avis défavorable :</p> <p>1) Le projet communal traduit au PLU révisé rend possible plus de 60 ha de zones à urbaniser et/ou en emplacements réservés engendrant de la consommation d'espaces. Il est demandé de revoir les objectifs de croissance démographique en prenant en compte les 140 logements possibles sur le domaine golfique de Rebetz, suite à la révision allégée du PLU approuvée en mai 2015, lors de laquelle il a été demandé par la Chambre d'Agriculture que la consommation de 15 ha prévue par le projet soit compensée dans le cadre de la révision générale du PLU. Il est demandé de réduire ou de supprimer la zone 1AUh, voire les zones 1AUga.</p>	<p>Il convient d'indiquer le projet communal traduit au PLU révisé réduit de 52 ha (voir page 146 du rapport de présentation), la consommation d'espaces (principalement à vocation agricole) par rapport au PLU actuellement en vigueur, ayant donc largement répondu à la demande, formulée par la Chambre d'Agriculture au moment de la révision allégée du PLU autorisant l'extension du domaine golfique de Rebetz, de compenser les 15 ha nouvellement consommés par ce projet. Le projet de PLU révisé rend ainsi 37 ha supplémentaires à cette consommation de 15 ha. En outre, afin de mieux prendre en compte les enjeux et besoins agricoles sur l'ensemble du territoire communal, la superficie totale de la zone agricole au PLU révisé est augmentée de 113,7 ha par rapport à la superficie de la zone agricole du PLU de 2006.</p> <p>Par ailleurs, sur les 60 ha de consommation d'espaces calculés par la Chambre d'Agriculture, plusieurs précisions sont à apporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour la zone 1AUh, sur les 11,7 ha délimités, 6,8 ha (secteurs 1AUhb et 1AUhc) sont en réalité déjà consommés puisque les permis d'aménager ont été délivrés, mais les opérations non achevées au moment de l'approbation du PLU révisé. Ces 6,8 ha auraient dû être consommés sur la base du PLU de 2006 qui n'a pas atteint les objectifs envisagés. Il reste donc réellement 4,9 ha restant à aménager (zone 1AUh) qui, en réalité, figure déjà au PLU de 2006. • pour la zone 1AUga, les 16,9 ha délimités correspondent en réalité aux 15 ha prévues au PLU révisé en 2015 (suite à un changement de la méthode de calcul utilisée), emprise déjà en grande partie aménagée ou en cours d'aménagement, n'ayant donc plus de vocation agricole. • il est délimité 26,4 ha de zone à urbaniser à long terme (après modification du PLU), faisant que ces emprises déjà prévues au PLU de 2006 mais largement réduites au PLU révisé en ce qui concerne le secteur 2AU_p (projet de lycée) et dans une moindre mesure le secteur 2AU_e (extension à anticiper de la zone d'activités économiques communautaire) peuvent conserver leur vocation agricole tant qu'aucun projet n'est suffisamment avancé pour justifier leur ouverture à l'urbanisation comme cela est clairement indiqué au rapport de présentation et en rappelant que ces emprises, si elles ne devaient pas être ouvertes à l'urbanisation, correspondent bien à des terrains agricoles conservés (elles ne peuvent donc pas être considérées à ce jour comme consommées) ; enfin la zone 2AUL (à considérer comme les autres zones 2AU) ne correspond pas à des emprises agricoles. <p>Aussi, la consommation réelle d'espaces agricoles engendrées par le PLU révisé est de 4,9 ha (zone 1AUh, réduite à 2,1 ha suite à la proposition de classement en zone 2AUh de la partie ouest de l'emprise) et environ 10 ha (zone 1AUga encore non aménagée mais validée depuis 2015 et compensée dans le cadre de la révision du PLU), soit 15 ha auxquels s'ajoutent environ 5 ha d'emplacements réservés visant à répondre à des aménagements d'utilité publique, soit 20 ha et non 60 ha avancés. Pour mémoire, un peu plus de 43 ha ont été consommés entre 2006 et 2020 (zone d'activités économiques communautaire, plaine des sports, une partie de l'extension du domaine golfique de Rebetz), soit bien plus qu'entre 2020 et 2035.</p>

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées par la commune
	<p>En ce qui concerne la traduction dans les objectifs chiffrés (logements et population) des 140 logements possibles dans la zone 1AUha correspondant au projet d'extension du domaine golfique de Rebetz pourrait conduire à des données inexactes dans le futur (notamment lors des bilans d'application du PLU). En effet, le projet présenté en 2015 et repris au PLU révisé, vise à produire des logements occupés par des personnes s'engageant à pratiquer les activités proposées par le domaine golfique et/ou des logements correspondant à un hébergement à usage touristique (lieu de vacances ou de villégiature) complémentaires à l'offre hôtelière existante déjà sur le domaine. Il s'agit bien d'un concept différent de l'opération d'habitat en zone urbaine ou à urbaniser par ailleurs possible qui visent à accueillir de nouveaux habitants appelés à vivre en permanence sur la commune. Aussi, considérer que ces 140 logements et les occupants qu'ils pourraient accueillir sont à intégrer dans le calcul des populations induites à Chaumont-en-Vexin serait erroné car la plupart de ces logements ne seront pas occupés par des résidents permanents, mais soit par des résidents secondaires, soit par des touristes qui ne sont pas pris en compte dans la population municipale. Pour autant, il est utile de préciser que la modification du SCOT du Vexin-Thelle approuvée début 2019 permet aux deux communes de Chaumont-en-Vexin et de Trie-Château de compter jusqu'à 750 à 875 logements supplémentaires possibles entre 2013 et 2030. Le projet communal de Chaumont –en-Vexin prévoit 350 résidences principales de plus auxquels peuvent s'ajouter les 140 du domaine golfique de Rebetz, laissant donc la possibilité à Trie-Château de compter entre 260 et 385 logements supplémentaires d'ici 2030, chiffres qui paraissent largement adaptés aux besoins de cette commune. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ces points (maintien de la zone 1AUh mais réduite à 2,8 ha (2,1 ha inscrits en 2AUh) et de la zone 1AUga).</p>
<p>2) Il est demandé de réduire l'emprise de la zone 2AUe, voire de la supprimer en l'inscrivant au PADD sans traduction réglementaire, compte tenu qu'il reste encore 6,7 ha de terrains disponibles dans la zone UE et que la consommation de 3 à 4 ha pour le projet routier (déviations nord de Chaumont) débouchant sur cette zone devrait être explicitée.</p>	<p>La zone 2AUe confirmée au PLU révisé figure déjà au PLU avant révision et a été confirmée par les orientations du SCOT du Vexin-Thelle approuvé en 2014 avec lesquelles le PLU révisé doit être compatible, sans pour autant qu'elle ait été aménagée, puisque les besoins économiques du territoire ne l'ont pas rendu nécessaire, attestant bien que la commune a su faire preuve de discernement depuis 15 ans, en n'ouvrant pas à l'urbanisation cette zone tant que les emprises de la ZAC (zone UE au PLU) ne sont pas remplies (cela est clairement signalé au rapport de présentation). Depuis 2006, entrée en vigueur du premier PLU, ces terrains ont conservé leur usage agricole même si au document d'urbanisme, ils figurent en zone 2AU. Il n'y a donc pas d'incompatibilité entre cet usage et la destination à confirmer à long terme de la zone 2AUe. Là encore, l'inscription en zone 2AU donne à la collectivité publique un droit de préemption urbain dont elle ne dispose pas si les terrains sont inscrits en zone agricole. En matière de développement économique, la collectivité publique se doit d'être réactive aux besoins de développement exprimés par une entreprise suivant les logiques de marché, et dans un contexte de relance économique portée par l'État suite à la crise sanitaire du moment. Devoir procéder à une procédure de révision allégée du PLU pour ouvrir cette zone à l'urbanisation lorsque les besoins seront réels, engage la commune dans un processus d'ajustement de son PLU qui impliquera au moins une année d'étude et des risques de contentieux non négligeables alors même qu'il serait attendu une réponse rapide des entreprises. En outre, les dispositions du code de l'urbanisme sont aujourd'hui claires sur cette zone AU dont l'urbanisation est bloquée puisqu'au bout de 9 ans à compter de l'approbation du PLU, la procédure de révision s'imposera pour l'ouvrir à l'urbanisation. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement à ce sujet au dossier PLU révisé (maintien de la zone 2AUe).</p>
<p>3) Il est important d'apporter des précisions et de justifier la consommation des 8,8 ha inscrits en zone 2AUL destinée à recevoir uniquement des constructions et des installations liées à l'activité golfique et à l'activité équestre, activités déjà présentes sur le site de Bertichères.</p>	<p>L'inscription en zone 2AUL au projet de PLU révisé vise bien justement à attendre du porteur du projet sur ce secteur, la présentation d'un aménagement plus abouti et d'une confirmation que ce site pourra servir de base arrière des JO Paris 2024, considérant que la valorisation de ce site entrant dans le cadre de la diversification de l'activité golfique, équestre et hôtelière du domaine de Bertichères présente un intérêt économique manifeste pour la commune et l'intercommunalité. Si cette zone devait être ouverte à l'urbanisation par une inscription en zone 1AUL, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront nécessairement définies. Il est rappelé que cette zone ne s'étend pas sur des emprises agricoles. Il est proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé (maintien de la zone 2AUL).</p>

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées par la commune
<p>4) Certains emplacements réservés (ER) s'avèrent très consommateurs d'espace agricole, notamment les ER n°16 et n°17 à l'est de la zone d'activités économiques (il est demandé de les réduire en largeur), les ER n°1, n°2 et n°3 en entrée de ville nord par la RD153 (il est demandé de déplacer l'ER n°2 et de réduire l'ER n°3), l'ER n°13 pour l'aménagement d'une aire de stationnement complémentaire pour la plaine des Sports (il est demandé de le prévoir de l'autre côté de la voie sur la bande enherbée).</p>	<p>Les emplacements réservés (ER) n°16 et n°17 résultent des aménagements paysagers et hydrauliques prévus dans le dossier de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC, voir pièce n°9 du dossier PLU révisé) établi pour créer la zone d'activités économiques du Moulin d'Angean. Ils se situent d'ailleurs dans le périmètre de la ZAC, excepté le triangle se trouvant au nord de l'ER n°17 en raison d'une erreur matérielle constaté dans le dossier de ZAC. Il n'est donc pas possible de réduire ces emplacements réservés n°16 et n°17.</p> <p>Les ER n°1, n°2 et n°3 correspondent aux emprises proposées par les aménagements hydrauliques envisagés dans cette partie de la commune, accompagnés d'un traitement paysager d'entrée de ville nord, suivant ce qui figure déjà au PLU avant révision. Sera vérifiée la présence d'une canalisation sous l'emprise de l'ER n°2. Si c'est le cas, la commune souhaite en être propriétaire pour assurer correctement toute intervention nécessaire à son bon fonctionnement, sans que cela empêche que le terrain soit à usage agricole en surface, afin d'éviter de créer un délaissé. Concernant l'ER n°3, il est proposé de le supprimer (les aménagements d'entrée de ville seront limités du côté cimetière).</p> <p>Au sujet de l'ER n°13, la bande enherbée évoquée fait déjà l'objet d'un projet d'une aire de stationnement complémentaire portée par la CCVT pour répondre aux besoins déjà constatés. Il est proposé de maintenir l'emplacement réservé n°13 tel qu'il figure au plan.</p>
<p>5) Suite aux mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines des zones de traitement des cultures agricoles, il est recommandé de prévoir des dispositions de protection (haie brise-vent, zone tampon végétalisée, etc.) en cas de nouveaux bâtiments en bordure de parcelle agricole.</p>	<p>La principale emprise vouée à être urbanisée au contact de zones de cultures agricoles correspond à la zone 1AUh délimitée au projet de PLU. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier) définies pour encadrer l'aménagement de cette zone prévoient bien la réalisation d'une frange paysagère sur la totalité du pourtour de la zone venant au contact des terres cultivées : il est demandé une zone tampon végétalisée d'au moins 6 mètres de type haie brise-vent ou haie libre qui répond donc à la prise en compte des abords des zones de traitement des cultures (en règle générale, une bande de 5 mètres). Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.</p>
<p>6) Il est demandé de revoir à la hausse l'emprise au sol fixée en zone UC, pour les constructions à usage agricole.</p>	<p>En zone UC, il existe effectivement un site agricole en activité accueillant des bâtiments (entre la rue Émile Deschamps et la rue du Jard). Le propriétaire exploitant a fait savoir son intention de délocaliser l'activité agricole en dehors de la zone urbaine de la commune, à court terme. La délimitation de la zone agricole par rapport à la zone naturelle a même été ajustée au PLU révisé, pour permettre cette relocalisation du corps de ferme à l'ouest de la commune, au lieu-dit Saint-Lazare. Compte tenu de ce projet, il ne semble donc pas utile de revoir à la hausse l'emprise au sol autorisé en zone UC pour les bâtiments agricoles qui ne sont pas appelés à se développer dans cette zone. Il est proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.</p>
<p>7) Il est demandé de revoir la règle sur les couvertures des bâtiments agricoles en autorisant les matériaux translucides (article 11 de la zone UC) et de préciser que les citernes de gaz ou de mazout, si elles ne peuvent être enterrées, soit placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran minéral ou végétal.</p>	<p>Pour les mêmes raisons que ce qui est évoqué au point précédent, il est proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point, si ce n'est la rectification de la formule utilisée pour masquer les citernes qui ne peuvent être enterrées.</p>
<p>8) Il est demandé d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole et de l'autoriser au plan, notamment à la ferme de Saint-Brice (présence de bâtiments d'intérêt patrimonial).</p>	<p>Cette question a été abordée lors des études et la commune souhaite qu'en zone agricole, les bâtiments existants qui sont voués à cette destination et pour les plus récents ont été autorisés pour cette destination, restent à vocation agricole. Pour autant, il n'est pas exclu de revoir cette position dans le futur, dès lors que tout ou partie d'un corps de ferme en activité viendrait à perdre cette vocation. Une procédure de modification du PLU pourra alors être engagée pour définir les conditions de changement de destination.</p>

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées par la commune
9) En zone agricole, il est demandé d'augmenter la hauteur maximale (fixée à 5 mètres) des abris pour animaux liés à un pâturage, considérant que l'utilisation de matériel mécanisé le nécessite.	Il est entendu qu'il s'agit d'un abri pour animaux d'une emprise au sol limitée, visant juste à abriter les bêtes mises en pâtures, pour lequel une hauteur de 5 mètres paraît suffisante. Il est proposé de préciser la règle de la manière suivante : « l'abri pour animaux d'une emprise au sol limitée à 50 m2 et fermé au maximum sur trois côtés, lié à un pâturage aura une hauteur maximale de 5 mètres au faitage » . Si l'exploitant a besoin d'un abri plus important, notamment pour intégrer du stockage de fourrage par exemple, il devra alors déclarer la construction d'un bâtiment agricole pour lequel la hauteur peut atteindre 15 mètres au faitage.
10) En zone naturelle, il est demandé d'autoriser les installations et les constructions nécessaires au forage agricole indispensables aux cultures irriguées.	Il est proposé d'apporter cet ajustement à l'article 2 du règlement de la zone naturelle .

Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses proposées par la commune
<p>Avis réservé :</p> <p>1) Le diagnostic des activités et du fonctionnement commercial (rapport de présentation, pages 12 et 27) est limité. L'identification des projets et des besoins des activités devrait être développé.</p>	Sur la période d'études, il n'a pas été possible d'engager une véritable concertation avec les acteurs économiques qui ne se sont pas ou peu manifestés dans le cadre de la démarche de concertation publique menée par la commune. Aussi, aucun projet particulier n'a été communiqué à la commune sachant, cependant que la zone d'activités du Moulin d'Angean offre encore des possibilités de développement sur place des activités existantes et qu'aucune difficulté ou problème de gestion n'est identifiée, tandis que la structure commerciale de proximité en centre bourg est fragile, justifiant les mesures prises au PLU révisé de conserver la vocation d'activités commerciales ou de services des parties des constructions existantes déjà vouées à cet usage. Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU révisé sur ce point .
2) Empêcher impérativement la création de logements à côté d'un site d'activités générant des périmètres de dangers, comme c'est le cas de l'entreprise AEROLUB. La délimitation d'une zone 1AUh à proximité, avec une possibilité d'extension vers le nord à confirmer à plus long terme, interroge sur la conservation de l'atout de « l'isolement » de la zone d'activités du Moulin d'Angean.	Les périmètres de danger associés à l'entreprise AEROLUB ont bien été pris en compte puisque le périmètre de danger le plus éloigné de l'établissement est de 150 mètres et que la limite de la zone 1AUh la plus proche de l'établissement est à 160 mètres. Les dispositions du projet communal traduites au PLU s'en tiennent aux règles de danger connues et applicables, au moment où celui-ci est établi. Si la réglementation sur les périmètres de danger devaient évoluer et s'accroître avant que la zone 1AUh ne soit urbanisée, alors les conditions de l'urbanisation de celle-ci devront en tenir compte. Il est proposé d'ajouter cette disposition dans le texte des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUh concernée et d'inscrire en zone 2AUh les deux parcelles les plus à l'ouest de l'emprise, soit 2,8 ha évitant donc une urbanisation au moins à court terme. Concernant une possible extension vers le nord de la zone 1AUh, elle nécessitera au moins une procédure allégée de révision du PLU lors de laquelle devront de nouveau être pris en compte les périmètres de danger attachés à cet établissement (ou à un autre), sans exclure l'hypothèse que l'évolution des process permettent de les réduire à l'avenir.
3) Il est proposé de délimiter un secteur de diversité commerciale précis pour préserver le commerce en centre-ville permettant d'affiner l'application de la règle prévue à l'article 1 de la zone UA.	La règle fixée à l'article 1 de la zone UA s'applique uniquement sur les locaux accueillant un commerce de proximité existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU, faisant qu'il ne paraît pas nécessaire de délimiter un secteur au plan. Le principe est de conserver le foisonnement commercial de proximité sur les emprises aujourd'hui concernées, correspondant globalement à la rue de la République, une partie de la rue de l'Hôtel de Ville, de la rue Émile Deschamps, de la rue Roger Blondeau et la rue Pierre Budin. Il est proposé d'ajouter cette précision (liste des rues concernées) pour faciliter l'application de la règle .

Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses proposées par la commune
4) Encadrer les constructions commerciales de détail en zones d'activités, afin d'éviter d'accentuer la fragilisation des commerces de proximité du centre ville. Favoriser l'accueil d'activités productives dans les disponibilités foncières économiques proposées au PLU révisé.	Il paraît délicat d'encadrer, par les dispositions du PLU révisé, l'accueil d'activités commerciales de détail dans la zone UE du PLU révisé, car cela reviendrait à interdire l'implantation d'une surface commerciale de jardinerie ou encore de vente de véhicules par exemple, alors que ce type d'installation est peu adaptée en centre ville. Compte tenu que la collectivité publique (CCVT) porte la commercialisation des terrains aménagés dans le cadre de la ZAC du Moulin d'Angean, ce sera à elle d'être vigilante sur le type d'activités commerciales admis ici afin de ne pas fragiliser l'offre commerciale de centre-ville. Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU révisé sur ce point.
5) Certains principes définis (cahier des charges, règlement de co-propriété, etc.) par les OAP de la zone 1AUga interrogent sur leur validité juridique.	Les principes avancés ne figurent pas dans le règlement du PLU mais dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du dossier PLU pour lesquelles les dispositions du code de l'urbanisme et la jurisprudence actuelle ne semblent pas en contradiction avec ce qui est proposé. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement à ce sujet au dossier PLU révisé (sur ce point).
7) Remarques sur les dispositions réglementaires du PLU (emprise au sol d'au moins 60% à 70%, hauteur des constructions d'au moins 15 mètres, clôtures jusqu'à 2 mètres de hauteur, autoriser les dépôts de matériaux liés aux activités autorisés (zones UA, UB et UC), ne pas limiter l'emprise au sol des annexes isolées nécessaires à l'exercice d'une activité, nuancer l'obligation d'enterrer les citernes et installations similaires.	Au sujet des dispositions réglementaires fixées en zones UA, UB et UC qui regroupent quelques activités mais surtout des habitations, dans un souci d'équité des administrés devant les règles d'urbanisme, il paraît important que celles-ci restent cohérentes entre différents types d'usage des sols dans une zone urbaine mixte. Il est proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.
8) Remarques sur les dispositions réglementaires du PLU en zone UE (autoriser les affouillements et les exhaussements en rapport avec les travaux d'aménagement, supprimer la règle relative aux périmètres de dangers, hauteur des constructions d'au moins 15 mètres, harmoniser les règles définies à l'article 11 et à l'article 13 sur les citernes, préciser les règles de stationnement pour les entrepôts de stockage, nuancer la dissimulation des dépôts par des haies ou des arbres.	Les règles qui ont été définies en zone UE cherchent à trouver un juste compromis entre les besoins des activités économiques et une bonne insertion paysagère des constructions, des installations et des dépôts admis dans cette zone qui se trouvent en site inscrit du Vexin français. Il est proposé de supprimer l'alinéa sur les citernes à l'article 13 de la zone UE puisque déjà réglementé à l'article 11.
9) Remarques sur les dispositions réglementaires du PLU en zone UL (préciser les activités commerciales autorisées, permettre la diversification de l'activité golfique, autoriser les parcs de stationnement s'ils ne sont pas publics).	En zone UL, les terrains sont déjà largement construits ou aménagés. Concernant l'activité commerciale admise, elle repose sur la présence de restaurants, d'hébergements hôtelier et touristique, d'activités de services en zone UL entrant dans la diversification de l'activité golfique. Il est proposé d'apporter cette précision à l'article 2 et d'autoriser les parcs de stationnement s'ils ne sont pas publics.