

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 reconvertibles. 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_{phu} ».</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_{phu} ».</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 (déviation 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.