



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

08U16

Rendu exécutoire  
le



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Mai 2020

3

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



## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUhb propriété Maroux : NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone 1AU, secteur 1AUhb, rue Émile Deschamps, sur une emprise ayant déjà fait l'objet d'un permis d'aménager accordé.

L'opération étant en cours de réalisation, les OAP renvoient au permis d'aménager accordé initialement début 2012 et ayant fait l'objet de modifications ensuite également accordées.

### 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- Les dispositions relatives à l'aménagement du secteur correspondent à celles acceptées dans le permis d'aménager (initial et modifié) déjà accordé.

### 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les dispositions relatives à l'habitat sont celles acceptées dans le permis d'aménager (initial et modifié) déjà accordé qui prévoient au moins 45 lots sur l'ensemble du secteur 1AU concerné par ses Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Les dispositions portant sur les transports et les déplacements sont celles acceptées dans le permis d'aménager (initial et modifié) déjà accordé, avec notamment une voie interne desservant les lots qui est reliée en un point central à la rue Émile Deschamps.



|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                     |           |
| DEPARTEMENT DE L'OISE<br>COMMUNE DE CHAUMONT EN VEXIN - 60240 -                                     |           |
| Propriété de M. et Mme MAROUX<br>Aménagement d'un lotissement                                       |           |
| COMMUNE DE CHAUMONT - Rue Emile Dechamps - 60 240 CHAUMONT EN VEXIN                                 |           |
| MODIFICATIF                                                                                         |           |
| PIECE GRAPHIQUE                                                                                     |           |
| ECHELLE : 1/750ème                                                                                  | MARS 2015 |
| <div>08</div> <div>INDICE 00</div>                                                                  |           |
| <div>L. Maroux</div> <div>H. Maroux</div>                                                           |           |
| SONIA LAAGE Urbaniste AEU Paysagiste DPLG 1 impasse de Soubises - 95 450 Vigny - laage7112b@free.fr |           |

LEGENDE:

- |                                                                                                       |                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  bordure             |  Mur existant conservé et restauré |
|  Chaussée            |  Limite de l'emprise d'aménagement |
|  Mur maçonné         |  Signalisation                     |
|  Clôture végétalisée |  Côtes TN                          |
|  Bande végétale 5m   |                                                                                                                       |





# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUhb Sous le Pré Ville : NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone 1AU, secteur 1AUhb, rue du Moulin Baudet au lieu-dit « Sous le Pré Ville », sur une emprise ayant déjà fait l'objet d'un permis d'aménager accordé.

L'opération étant en cours de réalisation, les OAP renvoient au permis d'aménager accordé en 2018.

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- Les dispositions relatives à l'aménagement du secteur correspondent à celles acceptées dans le permis d'aménager déjà accordé.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les dispositions relatives à l'habitat sont celles acceptées dans le permis d'aménager déjà accordé qui prévoient au moins 35 lots sur l'ensemble du secteur 1AU concerné par ses Orientations d'Aménagement et de Programmation.

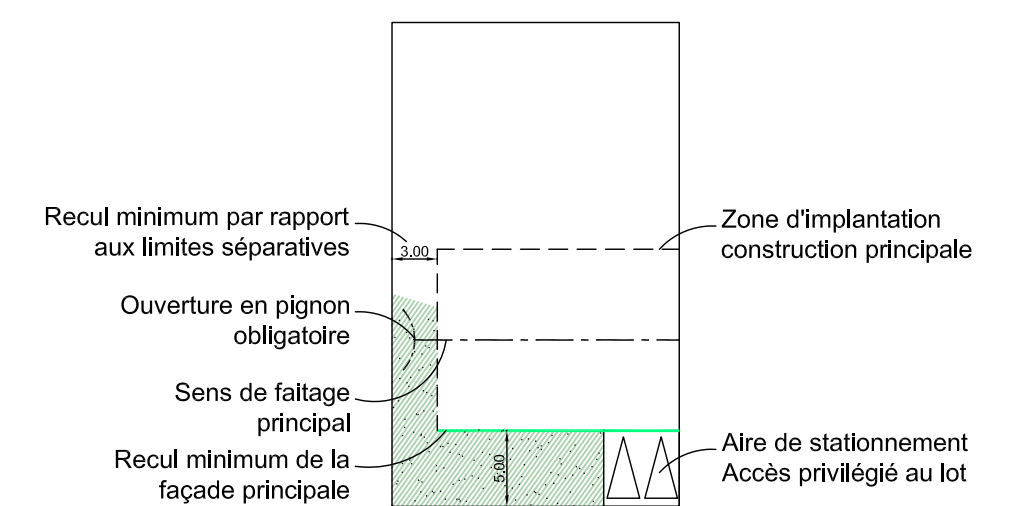
## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

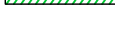
- Les dispositions portant sur les transports et les déplacements sont celles acceptées dans le permis d'aménager déjà accordé, avec notamment une voie interne desservant les lots qui est reliée en un point central à la rue du Moulin Baudet.





Légende :



- |                                                                                     |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|  | Espaces verts communs                                                         |
|  | Zone de pré-habitation pouvant être close<br>Traitement végétal à privilégier |
|  | Liaison douce                                                                 |
|  | Chaussée                                                                      |



# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUhc : NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone 1AU, secteur 1AUhc, rue Émile Deschamps, sur une emprise destinée à recevoir l'extension d'un équipement public d'intérêt collectif (la Gendarmerie).

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg.
- Le mur en pierres formant la clôture sur la voie publique est à préserver en privilégiant l'accès à l'emprise depuis la rue, là où existe déjà un portail d'entrée qui pourra être aménagé.
- La trame végétale existante le long de la voie publique, derrière le mur en pierres, et sur la parcelle n°481 est à préserver, sauf si des impératifs techniques liés à l'utilisation du site nécessitent de la réduire ou de la supprimer.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est voué à recevoir l'extension de l'équipement public d'intérêt collectif (Gendarmerie), notamment pour accueillir de nouveaux logements. Il est envisagé au moins 8 logements destinés à héberger les gendarmes (à confirmer en fonction du projet définitif retenu). La densité nette moyenne retenue sera donc d'environ 18 logements à l'hectare.

## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Il conviendra de privilégier qu'un seul accès sur la rue Émile Deschamps pour des raisons de sécurité routière. Il conviendra d'étudier si un accès unique à la Gendarmerie actuelle et à l'emprise vouée à son extension, est possible.



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## ZONE 1AUh RUE ÉMILE DESCHAMPS

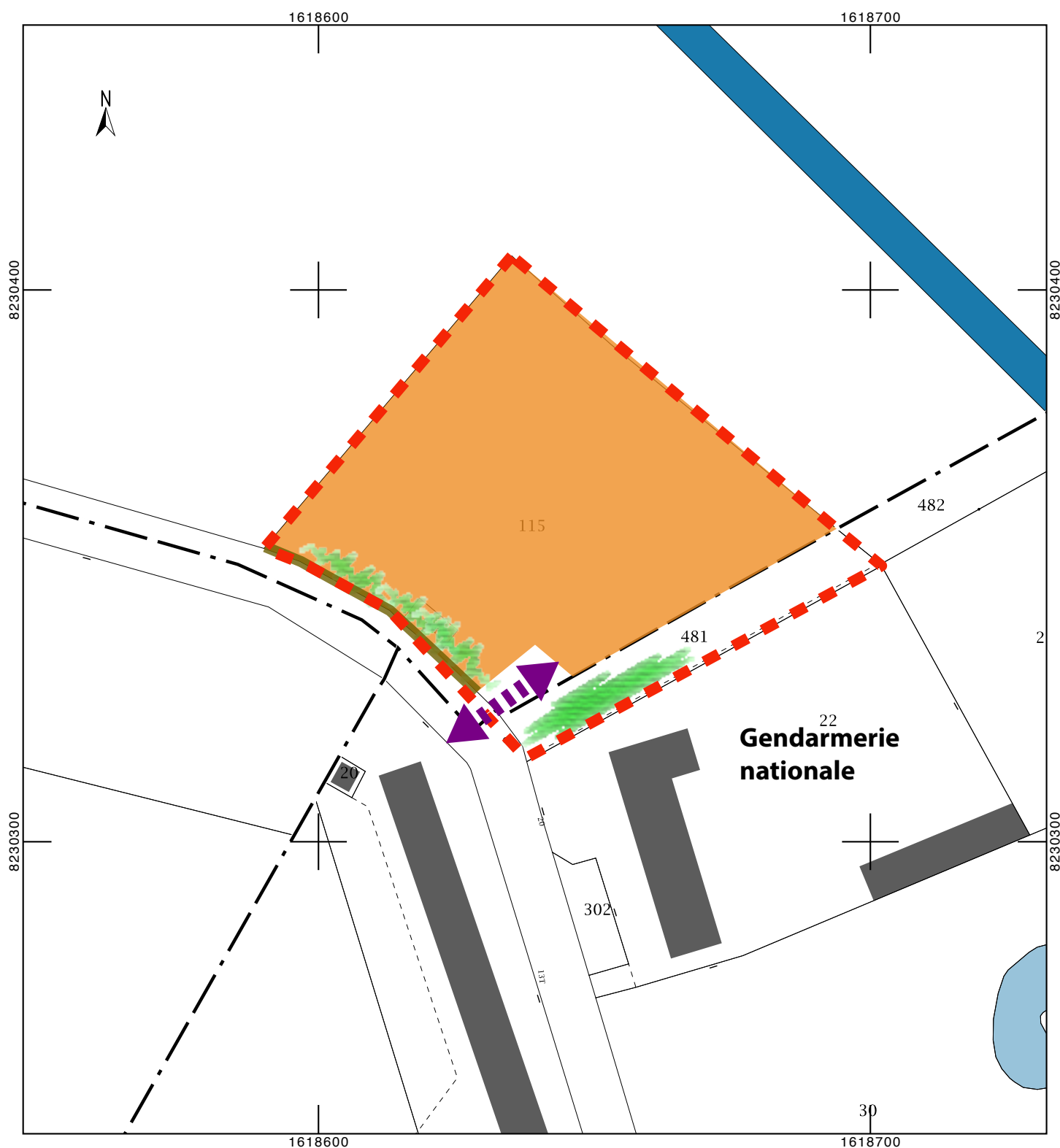
### LEGENDE :

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise aménageable pour recevoir des logements et/ou des équipements publics en lien avec la gendarmerie
-  Accès existant à privilégier depuis la rue Emile Deschamps
-  Trame végétale existante à préserver
-  Mur en pierres à conserver

**Au moins 8 logements  
sur 0,45 ha aménageable**



Échelle : 1/1000ème  
Source : ARVAL Urbanisme - Septembre 2018





# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION zone UB au nord de l'hôpital : NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone urbaine (UB), sur l'emprise située entre la rue d'Énencourt-le-Sec et la rue de Noailles, à l'emplacement des équipements sportifs communaux appelés à connaître une reconversion urbaine avec la mise en service de la Plaine des Sports.

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.  
Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur (si nécessaire par le biais d'un Projet Urbain Partenarial, d'une Taxe d'Aménagement majorée, etc.).
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture. Il devra intégrer le devenir des terrains de tennis et de l'ancienne piscine au regard de l'évolution de l'utilisation qui en serait faite (maintien ou non de l'usage actuel, ou possibilité d'intégrer à la reconversion urbaine ces emprises). Dans l'immédiat, est privilégié le maintien de ces installations. Le projet devra également intégrer les besoins éventuels de l'équipement hospitalier, en particulier sur la parcelle n°161.
- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg, tout en acceptant des formes urbaines et architecturales contemporaines au regard de la typologie variée du bâti environnant.
- Un accompagnement paysager de qualité est à prévoir, en particulier sur la limite nord, le long des terrains voisins déjà urbanisés. Un espace vert commun pourra être envisagée au cœur du secteur aménagé
- L'aménagement global devra viser à créer un axe traversant entre la rue d'Énencourt-le-Sec et la rue de Noailles, permettant de désenclaver l'îlot à aménager.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec les habitations voisines, le centre hospitalier et l'espace Vexin-Thelle, et



devra conduire à la réalisation d'une trentaine de logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité nette moyenne retenue (ne prenant que les emprises réellement vouées à recevoir du logement) sera donc d'environ 23 logements à l'hectare.

- Est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements pour répondre aux différents besoins constatés sur la commune. En lien avec la configuration du bâti rue du Général de Gaulle, au nord, des logements sous forme d'habitat groupé est à privilégier au sud-est de la zone. Compte tenu de la proximité du centre bourg et des équipements publics, l'accueil de logements destinés aux séniors est à envisager sur la zone à aménager.

### 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La voie interne principale à aménager pour desservir le secteur se fera depuis l'accès existant donnant sur la rue de Noailles avec la possibilité de ressortir rue d'Énencourt-le-Sec. L'accès depuis la rue de Noailles devra l'objet d'un aménagement spécifique afin de le sécuriser. À l'intérieur de la zone, une connexion sur la rue du Général de Gaulle sera à étudier, notamment si est privilégiée un sens unique de circulation dans la partie sud-est de la zone débouchant sur la rue de Noailles.

- Le traitement des dessertes internes en voirie reposera sur un revêtement de sol différencié afin de ne pas marquer la prédominance de l'automobile.

- Les débouchés sur la rue de Noailles et sur la rue d'Énencourt-le-Sec seront traités de telle manière que la sécurité à ces carrefours soit optimale.

- Un cheminement vers le cœur du secteur à aménager est à prévoir en le connectant à la rue du Général de Gaulle (permettant aux habitants des quartiers au nord du bourg) de rejoindre à pied les équipements publics (hôpital, espace Vexin-Thelle, terrains de tennis), et à la rue d'Énencourt-le-Sec vers le collège et la Plaine des Sports. Une réflexion pourrait être menée pour envisager un cheminement depuis ce nouveau quartier vers l'espace Vexin-Thelle pour rejoindre la rue Jean Hubert jusqu'au centre ville, en évitant de longer la RD115 (rue de Noailles) et la RD923 (rue Roger Blondeau) recevant une circulation importante.



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE L'HÔPITAL

## LEGENDE :

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de voie principale interne à privilégier
- Principe de voie secondaire à étudier
- Cheminement doux à envisager
- Centralité de quartier à valoriser autour d'un espace vert
- Frange paysagère à traiter sous forme de haie
- Croisement à aménager
- Equipement sportif (terrain de tennis) à prendre en compte
- Emprise vouée à recevoir des logements plus particulièrement destinés aux seniors
- Emprise vouée à recevoir des logements en privilégiant la typologie habitat groupé
- Emprise pouvant recevoir des logements de type mixte
- Bâtiment pouvant être démoli si pas d'usage adapté envisagé

**Au moins une trentaine de logements sur  
1,3 ha réellement aménageable**

Échelle : 1/1250ème  
Source : ARVAL Urbanisme - Septembre 2018





# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUh : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone 1AU, secteur 1AUh, au nord de la rue Bad Zwesten.

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.

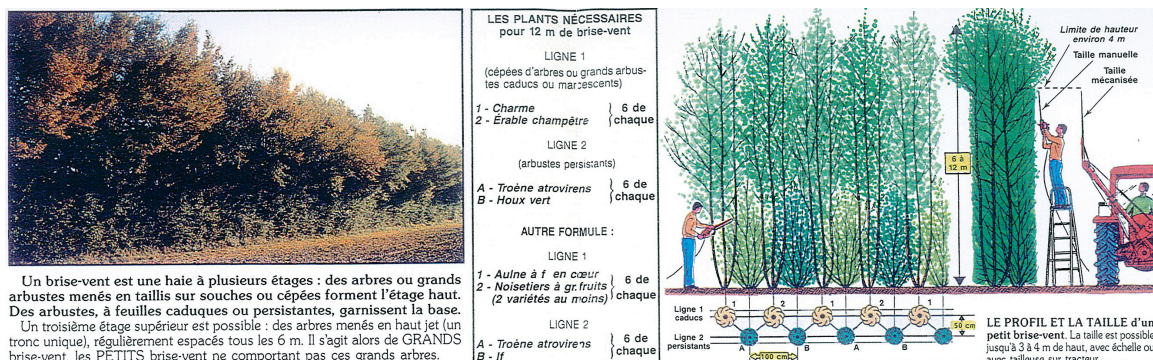
Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur (si nécessaire par le biais d'un Projet Urbain Partenarial, d'une Taxe d'Aménagement majorée, etc.).

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture. Une attention particulière sera portée au gabarit des constructions et à leur disposition afin de préserver une vue sur la butte de Chaumont-en-Vexin depuis l'entrée de ville nord par la RD153.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg.

- Il est demandé la création d'une large transition douce et naturelle (au moins 6 mètres) entre les espaces agricoles ouverts et la zone urbanisable. Cette zone tampon végétalisée sera plantée de type haie brise-vent ou haie libre.

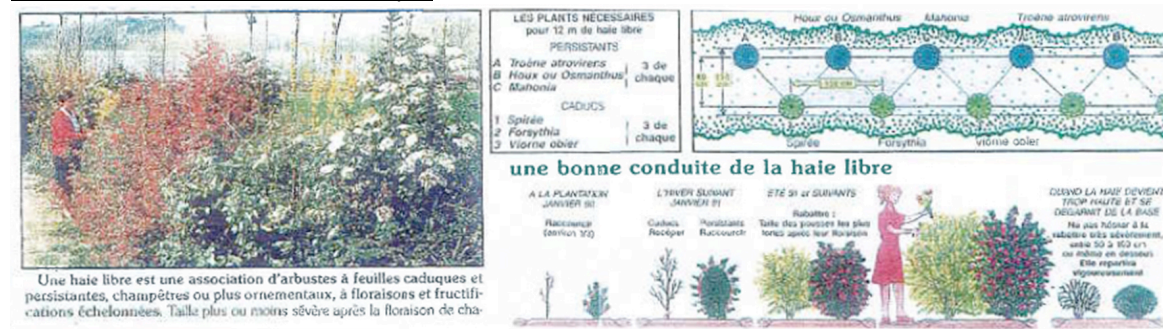
### Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise



## Haie libre donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

- À l'intérieur de la zone, il est demandé la création d'une trame végétale au moins au niveau de l'emprise dans laquelle de nouvelles constructions un peu plus dense (type habitat groupé et/ou petit collectif) peuvent s'implanter. Cet espace végétal est à concevoir comme un lieu ouvert et partagé par les riverains.

- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle ou à l'échelle de l'opération réalisée. Le fossé existant en limite est de la zone est à conserver et à renforcer si nécessaire pour évacuer les eaux pluviales vers l'aval.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'au moins 90 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité nette moyenne retenue sera donc d'au moins 20 logements à l'hectare.
- Pour répondre aux différents besoins en logements constatés sur la commune, est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements aussi bien en typologie (une vingtaine de logements en petits immeubles collectifs, une bonne trentaine de logements en habitat groupé, une bonne trentaine de logements en habitat individuel) qu'en mode d'occupation (accession à la propriété normale ou aidé, location libre ou aidée).

## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

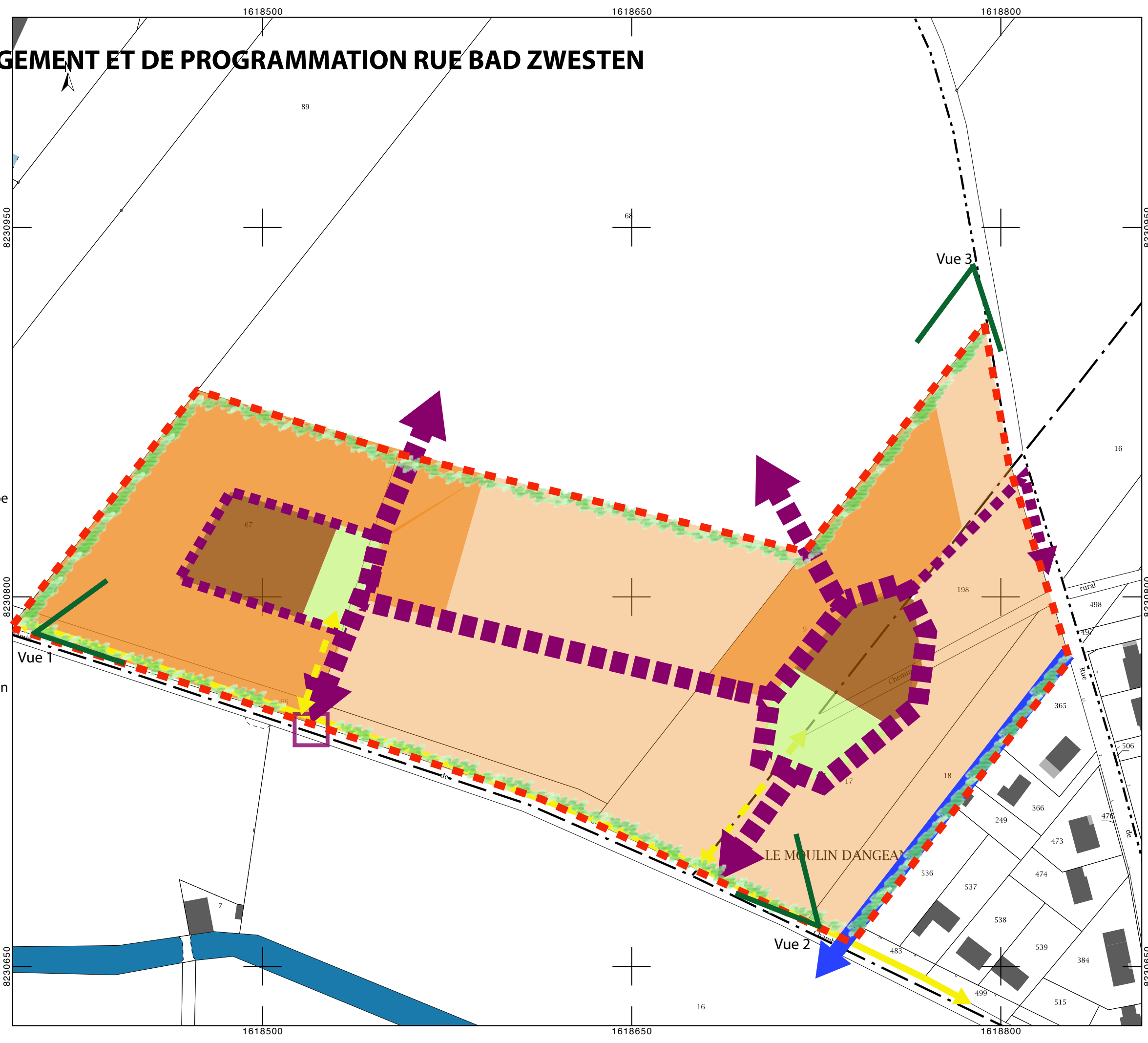
- Une voie interne principale sera à aménager pour desservir le secteur à partir de deux accès sur la rue Bad Zwesten récemment aménagée. À l'intérieur de la zone, un système de voie en bouclage sera prévu pour faciliter la circulation et le retournement des véhicules. Un accès secondaire est autorisé sur la rue de l'Osier au nord en privilégiant un sens unique de circulation. Des voies en attente seront prévues vers le nord dans l'hypothèse d'une nouvelle extension urbaine à étudier dans un prochain PLU (horizon 2035 et plus).
- Le traitement des dessertes internes en voirie reposera sur un revêtement de sol différencié afin de ne pas marquer la prédominance de l'automobile.
- Les débouchés sur la rue Bad Zwesten et sur la rue de l'Osier seront traités de telle manière que la sécurité à ces carrefours soit optimale.
- Le cheminement existant le long de la rue Bad Zwesten (liaison bourg – zone d'activités économiques) est à maintenir et à valoriser pour les piétons en prévoyant des accès pour les piétons vers le cœur du secteur à aménager.



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RUE BAD ZWESTEN

- LEGENDE :
- Périmètre du secteur soumis aux OAP
  - Principe de voie principale interne à privilégier
  - Principe de voie secondaire à étudier
  - Cheminement doux à valoriser
  - Principe de cheminement doux à créer
  - Centralité de quartier à valoriser autour d'un espace vert
  - Frange paysagère à traiter sous forme de haie brise-vent au nord, haie taillée au sud
  - Accès existant à exploiter
  - Emprise vouée à recevoir des logements de type petit immeuble collectif
  - Emprise vouée à recevoir des logements en privilégiant la typologie habitat groupé
  - Emprise pouvant recevoir des logements en privilégiant la typologie habitat individuel
  - Fossé pour eaux de ruissellement à conserver et à conforter
  - Vue photographique au rapport de présentation (chapitre 4)

**Au moins 90 logements sur 5 ha aménageables**  
(une trentaine de logements groupés, une vingtaine de logements en petits immeubles collectifs, au moins une trentaine de logements individuels)





## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUga : NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (articles L.151-6 et R.151-12 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone à urbaniser 1AU, secteur 1AUga, dans le domaine golfique de Rebetz, vouée à recevoir de nouvelles constructions en lien avec les activités du domaine golfique.

### 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- Dans les emprises soumises aux OAP, il n'est pas fixé de dispositions particulières en dehors de celles définies au règlement du PLU révisé (pièce n°4c du dossier PLU), pour ce qui concerne les aménagements, installations et petites constructions liées et nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien du parcours golfique.

- L'aménagement de ce secteur réparti en 4 sous secteurs (1AUga1, 1AUga2, 1AUga3, 1AUga4) se fera à partir d'un projet d'ensemble afin d'éviter qu'une opération isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Chaque sous-secteur pourra cependant faire l'objet d'une opération de construction distincte (relevant d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire), l'opération pouvant être réalisée en plusieurs tranches.

Le projet d'ensemble de référence est à ce jour, celui annexé à la révision simplifiée n°1 du PLU approuvé en date du 21 mai 2015, et à sa mise à jour (dossier figurant en annexe des présentes OAP, pièce n°3 du dossier PLU révisé).

- Il est rappelé que l'aménageur a à sa charge le financement des différents réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur et aux constructions admises, depuis les branchements possibles sur le réseau public (depuis le Chemin de Rebetz, le Chemin du Petit Rebetz). Pour le secteur 1, un raccordement au réseau d'assainissement du quartier du Clos de la Vigne est possible. Dans l'hypothèse où un renforcement des réseaux publics existants serait engendré par les projets de construction envisagés sur le secteur soumis aux OAP, la commune pourra demander une participation financière du porteur de projet (par le biais d'un Projet Urbain Partenarial, d'une Taxe d'Aménagement majorée, etc.).

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte le fort enjeu patrimonial de ce site. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture, notamment dans les parties les plus visibles depuis les voies et emprises publiques qui entourent le domaine golfique de Rebetz. Depuis la RD923, le cône de vue sur le château du Petit Rebetz (identifié sur le schéma des OAP) est à préserver en évitant l'implantation d'installations, des aménagements ou des plantations qui viendraient le perturber.

- Les secteurs 1 et 4 étant les plus proches de la trame urbaine de la commune, il est attendu que les constructions qui y seraient réalisées respectent les principales caractéristiques architecturales du Vexin-Thelle (rappel de la pierre et de la brique en matériau de façade, toiture à deux pentes avec tuiles plates, ouvertures plus hautes que larges, etc.). Leur hauteur et leur gabarit seront également en adéquation avec le bâti environnant.



- Dans le secteur 3, le concept avancé de quelques constructions insérées dans un bois autorise à une architecture différente, valorisant justement le bois comme matériau de référence, sous conditions que ces constructions restent non visibles depuis la RD923.

- Dans le secteur 2 qui est appelé à recevoir le plus grand nombre des constructions possibles, le recours à une architecture contemporaine, s'inspirant néanmoins des dominantes architecturales du Vexin-Thelle, peut être admis dans la mesure où ces constructions seront là encore non visibles depuis la RD923.

- Plus globalement, il est attendu dans le dossier de demande d'autorisation de construire (ou d'aménager) un cahier des charges qui définit des modèles architecturaux (gabarit, aspect extérieur, matériaux, teintes, etc.) de constructions dans la limite de 5 modèles, la commune participera à la définition de ces modèles. Il sera possible de décliner chacun de ces modèles d'architecture suivant la typologie de la construction (notamment au regard de sa superficie de plancher).

Le cahier des charges de l'opération rendra obligatoire le respect de réaliser l'un de ces modèles sur chaque terrain créé pour recevoir une construction.

- Il est demandé un traitement paysager conséquent sur les espaces restés libres de construction dans chacun des 4 secteurs délimités. Ce traitement paysager sera complémentaire au caractère déjà largement paysager prévu (dans la partie du parcours golfique en cours d'aménagement) ou existant (dans la partie du parcours golfique déjà aménagée) suivant ce qui figure sur le fond de plan ayant servi à établir le schéma des OAP du PLU.

Dans le secteur 3, le traitement paysager attendu devra correspondre à un bois venant en continuité du bois existant identifié en élément de paysage à préserver par les dispositions réglementaires du PLU révisé.

Dans le secteur 1, il est demandé de réaliser une frange paysagère sur la frange ouest de l'emprise aménageable, traitement paysager de transition (sous forme de haies libres ou taillées composées d'essences de Pays) entre les futures constructions, le ru du Moulinet et le tissu habité de la résidence du Clos de la Vigne.

Dans le secteur 4, il est demandé de préserver les arbres existants situés en limite nord de l'emprise aménageable, qui marquent l'accès au secteur. Ici, la préservation du mur en pierres qui entoure le domaine de Rebetz (dispositions réglementaires du PLU révisé) accompagnera l'insertion du bâti.

Dans le secteur 2, une attention particulière sera portée au traitement paysager afin que la totalité des constructions qui seraient réalisées soit au final perçue comme étant totalement insérée dans une trame végétale composée de strates arborées, de strates arbustives, de haies basses (notamment pour souligner les limites des lots), d'espaces enherbés.

Aussi, dans chacun des 4 secteurs, en dehors des surfaces occupées par le bâti et la voie de desserte en véhicules, les emprises restantes resteront non imperméabilisées et largement végétalisées.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il est rappelé que l'aménagement de l'emprise des 4 sous-secteurs doit conduire au plus à la réalisation de 140 constructions (logements et/ou hébergements touristiques), suivant ce qui a été validé initialement au moment de la révision simplifiée n°1 du PLU approuvée en date du 21 mai 2015.

Dans le secteur 1, il ne pourra pas être réalisé plus de 20 logements liés aux activités du domaine golfique.

Dans le secteur 2, il ne pourra pas être réalisé plus de 100 logements liés aux activités du domaine golfique, en grande majorité sous forme de constructions indépendantes les unes des autres (une même construction pouvant compter jusqu'à 3 logements).



Dans le secteur 3, il ne pourra pas être réalisé plus de 10 logements liés aux activités du domaine golfique sous forme de constructions indépendantes les unes des autres (une même construction pouvant recevoir jusqu'à 2 logements).

Dans le secteur 4, il ne pourra pas être réalisé plus de 10 logements liés aux activités du domaine golfique, en privilégiant ici un seul ou au plus deux bâtiments s'inspirant du bâti de la ferme du Grand Rebetz (aujourd'hui transformé en lieu d'hébergement et de séminaires).

- La notion de « logements liés aux activités du domaine golfique » implique la rédaction d'un règlement de co-propriété définissant les conditions d'occupation de ces logements (entendu comme un lieu de résidence permanent ou secondaire pour les occupants qui s'engagent à pratiquer les activités proposées par le domaine golfique, ou encore comme un hébergement à usage touristique en lien avec les activités proposées par le domaine golfique). Les futurs résidents devront donc être signataires de ce règlement de co-propriété et s'engager à respecter le fonctionnement du domaine golfique qui reste l'activité principale des lieux.

### 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Les accès au secteur soumis aux OAP sont limités.

Pour toute la partie sud du domaine golfique, l'accès aux sous-secteurs 1, 2 et 3 n'est possible qu'à partir de l'entrée du domaine golfique de Rebetz récemment aménagée sur la RD923. Il s'agira donc d'une entrée commune aux utilisateurs du domaine golfique et aux résidents. Il n'est donc admis aucun autre accès sur la RD923. Charge au porteur du projet, de mettre en place un circuit des circulations de véhicules à l'intérieur du domaine golfique sachant que les voies aménagées resteront privées.

L'accès au sous-secteur n°4 pourra être prévu depuis le chemin du Petit Rebetz, mais en aucun cas depuis la RD115 (route de Noailles).

Compte tenu que la circulation à l'intérieur du domaine golfique reposera sur des voies privées, le porteur du projet d'aménagement devra prévoir avec la collectivité compétente et les organismes concernés, les conditions de collecte des déchets ménagers ainsi que l'organisation des secours.

- Il est rappelé que des accords devront être passés entre la commune de Chaumont-en-Vexin, le propriétaire du domaine golfique de Rebetz et l'aménageur, au sujet de l'éventuel déplacement des chemins ruraux qui traversent actuellement le domaine golfique (en particulier le secteur 2 soumis aux OAP) en privilégiant au moins un principe de chemins qui permettent de faire le tour du domaine golfique étendu.



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DOMAINE GOLFIQUE DE REBETZ

