



**PRÉFÈTE
DE L'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**Service de l'aménagement, de l'urbanisme
et de l'énergie**

**Bureau planification et organisation
territoriale**

N° référence : 01_AE_PLU-2 Chaumont-en-
Vexin_courrier_AD.odt

Vos références :

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

Téléphone : 03 64 58 17 29

Pièces jointes : *Avis de l'État détaillé ; avis de l'ABF ;
SUP & CA (AC1, T7 & RGC)*

Beauvais, le **26 OCT. 2023**

Madame la Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chaumont-en-Vexin, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 23 mai 2023 et réceptionné par la DDT le 02 août 2023.

Le projet de révision du PLU de Chaumont-en-Vexin a déjà fait l'objet d'un premier arrêt le 09 juillet 2020 qui avait reçu un avis favorable assorti de réserves, en date du 19 octobre 2020, de la part des services de l'État. Cependant, dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09 janvier au 13 février 2021, le document arrêté a reçu un avis défavorable du commissaire enquêteur, principalement motivé par une absence de prise en compte des zones à urbaniser à longs termes (zones « 2AU ») dans le cadre de l'évaluation environnementale, de l'impact de la croissance démographique projetée sur les transports et les déplacements au sein du centre-ville, ainsi que d'une consommation foncière importante, notamment liée à l'inscription d'emplacements réservés.

La ville de Chaumont-en-Vexin est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Vexin-Thelle approuvé le 16 décembre 2014. À ce titre, le projet communal semble compatible avec les orientations générales de ce dernier, tant en matière de production de logements, qu'en matière d'activités économiques et d'équipements publics.

Madame Emmanuelle LAMARQUE
Maire de Chaumont-en-Vexin
Hôtel de Ville
45, rue de l'Hôtel de Ville
BP 54
60240 CHAUMONT-EN-VEXIN

40, rue Jean Racine
BP 20317 - 60321 BEAUVAIS cedex
téléphone : 03 64 58 17 34
ddt-saue-pot@oise.gouv.fr
www.oise.gouv.fr

Désormais, la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 fixe pour objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050, avec un objectif intermédiaire de division par deux du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la décennie à venir (période 2022-2031). Les documents de planification (SRADDET, SCoT, PLU(i) et cartes communales) vont devoir être modifiés ou révisés, à court terme, afin d'intégrer ces objectifs et les décliner à leurs échelles respectives. Dans l'attente de la territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espace par le SRADDET et le SCoT, la commune de Chaumont-en-Vexin est susceptible de consommer près des 4/5ème de « l'enveloppe théorique » estimée à 64 ha (soit la moitié des 128 ha de consommation d'ENAF enregistrés sur la période de référence de 2011 à 2021 inscrite dans la loi) destinée à la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT). Au regard de la consommation foncière engendrée par les autres projets en cours sur le territoire intercommunal (lotissements à Éragny-sur-Epte et Bouconvillers, révision des PLU de Trie-Château et Porcheux, etc), la CCVT devrait rapidement atteindre et dépasser ces objectifs en matières de réduction de la consommation d'espace.

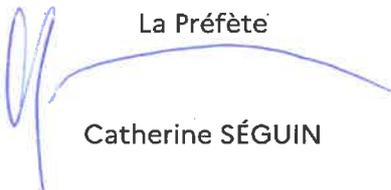
À ce stade, votre projet de PLU ne peut recueillir, de la part des services de l'État, un avis favorable. En effet, la consommation d'espace engendrée par le projet communal apparaît difficilement compatible avec les objectifs fixés par la loi « climat et résilience » et est susceptible d'impacter durablement le développement futur de la CCVT. Par conséquent, je vous invite à suspendre l'ouverture à l'urbanisation des zones « 1AU » et notamment, des secteurs « 1AUga » qui avaient déjà fait l'objet de réserves en 2020 (la densité de logements prévue par rapport à l'emprise de la zone présentant peu de compatibilité au regard du « ZAN » du fait de la consommation engendrée) et ce, dans l'attente de la définition d'une stratégie intercommunale concernant la répartition et la territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espace. Enfin, je vous invite à revoir les hypothèses démographiques retenues pour justifier le projet communal qui semblent assez éloignées des constats réalisés à différentes autres échelles (locale, départementale, etc).

Vous trouverez dans l'avis détaillé des remarques d'ordre réglementaire, ainsi que des observations destinées à améliorer la qualité du document.

En conséquence, en préalable de la poursuite de la procédure, je vous invite à organiser une réunion avec l'ensemble des personnes publiques associées, afin de travailler à l'amélioration de votre document et de permettre la levée des réserves émises dans le présent avis.

J'attire enfin votre attention sur les dispositions du Code de l'urbanisme qui encouragent le développement des documents de planification à l'échelle intercommunale, mieux adaptées à la prise en compte des enjeux d'aménagement du territoire au niveau du bassin de vie. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) favorise la réflexion collective à une échelle plus adaptée aux enjeux actuels, notamment l'outil « PLUi » facilite la maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols, dont la modération a été affirmée dans la « loi climat et résilience ». De plus, pour les intercommunalités qui souhaitent tenir compte d'enjeux locaux spécifiques dans le cadre du PLUi, l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme précise qu'un PLUi peut prévoir un zonage et des règles spécifiques sur tout ou partie du territoire, d'une ou de plusieurs communes membres. Ce type de PLUi est communément appelé « PLUi sectorisé ». Enfin, l'élaboration de documents intercommunaux permet de réduire le coût des études nécessaires, tout en mutualisant les démarches administratives.

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


La Préfète
Catherine SÉGUIN



**PRÉFÈTE
DE L'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

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

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

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

Le présent avis est organisé comme suit :

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

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

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

Pour information, le présent avis examine le projet du PLU de Chaumont-en-Vexin conformément au Code de l'urbanisme applicable avant le 31 mars 2021. En effet, les dispositions des ordonnances du 17 juin de 2020, entrées en vigueur au 1er avril 2021, ont apporté des évolutions à la structure des SCoT et à la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme. Le PLU de Chaumont-en-Vexin ayant été prescrit avant le 1er avril 2021, il n'est pas tenu de s'y conformer.

40, rue Jean Racine
BP 20317 - 60321 BEAUVAIS cedex
téléphone : 03 64 58 17 34
ddt-saue-pot@oise.gouv.fr
www.oise.gouv.fr

Le projet de révision du PLU de Chaumont-en-Vexin a fait l'objet d'un premier arrêt le 09 juillet 2020 qui avait reçu un avis favorable assorti de réserves, en date du 19 octobre 2020, de la part des services de l'État. Cependant, suite à l'enquête publique organisée du 09 janvier au 13 février 2021, le document arrêté avait reçu un avis défavorable du commissaire enquêteur motivé par une absence de prise en compte des zones à urbaniser à longs termes (zones « 2AU ») dans le cadre de l'évaluation environnementale, de l'impact de la croissance démographique projetée sur les transports et les déplacements (*problématique de congestion du centre-ville*), ainsi que d'une consommation foncière importante notamment liée à l'inscription d'emplacements réservés.

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

La commune de Chaumont-en-Vexin est couverte par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du « bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands » 2022-2027, approuvé le 23 mars 2022.

La commune compte une population de 3 348 habitants (INSEE 2020). Elle fait partie de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT), qui est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Vexin-Thelle approuvé le 16 décembre 2014. À ce titre, Chaumont-en-Vexin est identifiée en tant que « bourg attractif ». La CCVT ne remplit pas l'ensemble des critères rendant obligatoire la couverture de son périmètre par un plan local de l'Habitat (PLH).

Actuellement, la commune de Chaumont-en-Vexin est régie, pour le traitement de ses demandes d'autorisation d'urbanisme, par un PLU approuvé le 06 juin 2006.

Dans le cadre de la hiérarchie des normes qui s'impose aux documents d'urbanisme, la commune étant couverte par un SCoT opposable, c'est ce dernier qui est concerné, dans un rapport de compatibilité, avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable, d'égalité des territoires (SRADDET) des Hauts-de-France, approuvé par arrêté préfectoral le 04 août 2020. Pour sa part, le PLU se doit d'être compatible avec le SCoT. Pour information, la commune de Chaumont-en-Vexin est identifiée en tant que « pôle intermédiaire » dans le cadre du SRADDET.

Le rapport de présentation précise que le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du Vexin-Thelle est actuellement en cours d'élaboration à l'échelle de l'intercommunalité.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre au titre des articles R.151-2 & 4 du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation précise que la commune devra procéder au plus tard 6 ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. Selon les thématiques, le document d'urbanisme prévoit des périodicités de suivi de 1 à 10 ans.

La commune est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique (SUP) de types AC1, AC2, AS1, EL7, I4, T1 et T7, ainsi que plusieurs contraintes administratives, telles que : le classement acoustique de ses voies routières et ferrées, une « route à grande circulation » et un zonage archéologique.

Réserve :

La grande majorité des servitudes et contraintes administratives est correctement annexée au document. Cependant, il est relevé quelques manques, soit une servitude de type AC1 (*le théâtre municipal de Chaumont-en-Vexin inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 05 juin 2023*) et la servitude de type T7 (*servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement*) qui s'applique sur l'ensemble du territoire national. Pour qu'elles soient rendues opposables (*articles L.152-7 et R.151-51 du Code de l'urbanisme*), il conviendra de compléter le cahier des servitudes par les documents permettant leur identification, ainsi que les arrêtés ou décrets d'application correspondants (*voir documents joints*). Il en va de même de la RD 153 identifiée par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 en tant que « route à grande circulation ».

Recommandations :

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

Comme le prévoit la « loi climat et résilience » promulguée le 22 août 2021, la périodicité de réalisation du bilan du PLU au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme a été établie à 6 ans, notamment en matière de consommation d'espace et de production de logements et ce, avec un bilan intermédiaire tous les 3 ans. Cependant, s'agissant des autres thématiques, les indicateurs de suivi restent imprécis avec un bilan fixé à 10 ans et la prévision d'une « période intermédiaire ». Afin de rester en cohérence avec la date de bilan du PLU prévue par la loi, la temporalité de 3 et 6 ans pourra être appliquée à l'ensemble des thématiques.

La commune étant concernée par plusieurs sites patrimoniaux classés et inscrits, au titre des Monuments Historiques, ainsi qu'un site naturel inscrit, la partie réglementaire pourra intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France (*voir avis ci-joint*).

S'agissant de l'absence de PLH sur le périmètre de la CCVT, cette dernière et notamment la commune de Chaumont-en-Vexin (*avec respectivement 4,5 et 4,2 de tension locative en 2022*) dispose de l'une des tensions locatives sociales la plus élevée du département de l'Oise et ce, après l'Agglomération Creil-Sud-Oise (5,2) et la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne (8,2), la moyenne départementale se situant à 3,7. Au sein du territoire communal, comme à l'échelle de la CCVT, la tension locative sociale est particulièrement élevée s'agissant des petites typologies de logements sociaux. Un PLH à l'échelle de l'intercommunalité permettrait de fixer des objectifs de production sociale, garantissant une égalité d'accès au logement social pour l'ensemble des ménages. Il en va de même de la tension foncière, un PLH permettrait de mettre en place les actions nécessaires afin de limiter les effets de la pression foncière inhérente à la proximité de l'Île-de-France et ce, afin réguler le prix du foncier.

Suggestion :

La version « recodifiée » du Code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 28 décembre 2015, permet un allègement notable de la partie réglementaire en privilégiant la réflexion en « mode projet ». Il est dommageable que le règlement écrit proposé ne corresponde qu'à un réagencement, établi en fonction des thématiques inscrites dans le nouveau Code de l'urbanisme, des 16 articles issus de l'ancienne codification.

1. Les enjeux concernant les risques et nuisances

Le PLU arrêté aborde l'ensemble des thématiques de risques naturels et technologiques dans son rapport de présentation. Les études du BRGM laissent notamment apparaître des effets de nappe sub-affleurante principalement localisés sur la partie Sud du territoire communal, à proximité de la Troësne et de ses affluents, ainsi que des aléas forts à très forts de risques de coulées de boue localisées notamment sur la zone d'activités (ZAC), sur le golf du Rebetz, ainsi qu'au Nord et au Sud de l'enveloppe urbaine. Au même titre que le périmètre de ZAC, plusieurs zones « 1AU » sont concernées par des aléas forts de coulées de boue. La commune est aussi concernée par un aléa fort de risque de retrait-gonflement des argiles, identifié par une bande couvrant la partie Sud de l'enveloppe urbaine, ainsi que les versants de la Butte de Chaumont, avec potentiellement un impact sur les parties bâties des secteurs concernés (à ce titre, les notifications du Code de la construction ont bien été reprises dans la partie réglementaire). Enfin, il est identifié 5 cavités souterraines sur le territoire communal, dont 2 localisées au sein de l'enveloppe urbaine.

À ce jour, la commune n'est soumise à aucun plan de prévention des risques (PPR). Cependant, la commune de Chaumont-en-Vexin a fait l'objet de 4 arrêtés de catastrophes naturelles pour mouvements de terrain, inondations et coulées de boue entre 1993 et 1999.

Concernant l'activité agricole, la commune n'est pas concernée par la présence d'installation ou bâtiment d'élevage identifié au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou du règlement sanitaire départemental (RSD). Cependant, le site « Géorisques » recense sur la commune 5 établissements identifiés en tant qu'ICPE, principalement localisés dans la zone industrielle du Moulin d'Angean.

Recommandations :

La commune et notamment son enveloppe urbaine sont potentiellement soumises à des aléas de remontées de nappes, avec risques d'inondations des caves et sous-sol. À ce titre, la partie réglementaire des zones urbaines et à urbaniser devra proscrire lesdites caves et sous-sols, ainsi que les piscines enterrées.

Au regard des aléas de risques forts à très forts identifiés sur la commune, il reviendra à la commune de produire les études hydrauliques complémentaires (à sa charge), afin de justifier la prise en compte du risque de ruissellement et de coulées de boues au sein des zones « U » et « AU ». Ces études permettront de limiter l'exposition des populations à un potentiel danger. Les éventuelles OAP couvrant les secteurs concernés devront être complétées en conséquence.

Le rapport de présentation ne reprend pas l'arrêté de catastrophe naturelle correspondant à la tempête du 25 décembre 1999. Le document devra être complété en conséquence.

Suggestion :

Concernant le risque lié à la présence de cavités souterraines au sein de l'enveloppe urbaine, il apparaît important d'inviter les pétitionnaires à réaliser une étude de sol avant toutes nouvelles constructions.

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

Le rapport de présentation indique que la commune affiche une consommation de 24,5 ha de surfaces agricoles et naturelles sur la période entre 2009 et 2021, dont 58 % à vocation

d'activités économiques et 36 % à vocation d'habitat. Considérant la période de référence inscrite dans la loi « climat et résilience », soit de 2011 à 2021, le portail de l'artificialisation fait état d'une consommation d'espaces s'élevant à 20 ha.

Le projet communal prévoit une consommation d'espaces de l'ordre de 18,2 ha à vocation d'habitat (zones « 1AUh », « 1AUhb » et « 1AUga1, 2, 3 & 4 »), 19,28 ha dédiés à l'activité économique (zones « UE », « 1AUI » et « 2AUe »), ainsi que 5,5 ha à destination d'équipements publics (lycée : zone « 1AUp »). À ces chiffres, il convient d'ajouter 1,94 ha correspondant aux emplacements réservés (ER1, 2, 3 & 6) localisés en zones « A » et « N » et destinés à la réalisation d'aménagements et d'équipements publics. **À terme, c'est donc un total de 44,92 ha de parcelles agricoles et naturelles qui seront ouvertes à l'urbanisation.**

En comparaison du précédent arrêt de PLU, le projet communal prévoit une réduction de la consommation d'espaces d'environ 14 ha.

Réserve :

Au regard des objectifs de la loi « climat et résilience » en matière de réduction de la consommation d'espaces, il convient de mettre en perspective la consommation d'espaces induite par le projet de PLU, soit environ 45 ha (selon les calculs réalisés par les services), les espaces consommés depuis 2021 par la commune de Chaumont-en-Vexin (lotissement « sous le Pré Ville » : 2,8 ha ; programme de 16 logements à côté de la gendarmerie : 0,5 ha ; implantation de nouvelles activités dans la zone d'activités du Moulin d'Angéan) avec la consommation d'espaces observée à l'échelle de la CCVT sur la période de référence précédente inscrite dans la loi. Ainsi, entre 2011 et 2021, le portail de l'artificialisation fait état d'une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'élevant à 128 ha pour l'ensemble du territoire de la CCVT. Dans l'attente de la déclinaison des objectifs de la loi « climat et résilience » dans le SRADDET et les SCoT, l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace pour la période 2021-2031 induirait un « potentiel théorique » de 64 ha pour la CCVT.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Chaumont-en-Vexin devrait donc consommer près de 4/5ème de « l'enveloppe théorique » dédiée à la CCVT. Au regard des autres projets en cours sur le territoire de la CCVT (lotissements à Eragny-sur-Epte et à Bouconvillers, révision des PLU de Trie-Château et Porcheux, etc), la consommation d'espace engendrée par le PLU arrêté apparaît difficilement compatible avec les objectifs fixés dans le cadre de la loi et est susceptible d'impacter durablement le développement futur de la CCVT.

Par conséquent, il convient de suspendre temporairement l'ouverture à l'urbanisation des zones « 1AUh » et « 1AUga » et conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone « 2AUe » aux nouvelles orientations, à venir, dans le cadre de la révision du SRADDET des Hauts-de-France et dans l'attente de la définition d'une stratégie intercommunale concernant la répartition de l'enveloppe foncière à l'échelle des 37 communes qui composent l'EPCI.

À ce titre, dans l'attente de la déclinaison et de la territorialisation des objectifs de réduction de consommation d'espace le classement des zones à urbaniser à vocation d'habitat devra privilégier le « long terme », soit un classement en « 2AU ». La zone à urbaniser à vocation d'habitat « 1AUh » (rue « Bad Zwesten »), pourra recevoir un classement en « 2AUh », les autres opérations d'habitats sur la commune permettant de répondre au besoin en logement identifié jusqu'à l'horizon 2030. Il en va de même des zones à urbaniser concernant les « résidences golfs » sur le Golf du Rebetz qui pourront recevoir un classement en « 2AUga ».

Enfin, il convient de rappeler que dans le cadre des futures réflexions à l'échelle intercommunale concernant la définition d'une stratégie de répartition de l'enveloppe foncière à l'échelle des 37 communes du territoire, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) apparaît l'outil de concertation et d'arbitrage le plus adapté à cette démarche.

Recommandation :

Le projet communal prévoit près de 2,5 ha d'emplacements réservés (ER6, 10 & 11) destinés aux aménagements paysagers de la ZAC, ainsi qu'à une aire de stationnement complémentaire au niveau de la plaine des sports, sur des parcelles agricoles actuellement cultivées. Afin de limiter la consommation d'espaces, il conviendra de vérifier que les emprises de la ZAC et de la plaine des sports n'ont véritablement pas la capacité d'accueillir lesdits aménagements.

Suggestion :

Zones de non traitement : S'agissant des zones ouvertes à l'urbanisation en proximité de zones agricoles, le porteur de projet devra être encouragé à prévoir des mesures de protection telles que l'implantation de haies brise vent, zones tampons végétalisées. Il conviendra de porter une attention particulière à la partie réglementaire, ainsi que sur l'OAP des zones à vocation d'habitat affectées au renouvellement urbain et jouxtant des terres agricoles cultivées déclarées à la PAC en particulier.

Cette demande entre dans le cadre des efforts effectués pour prévenir les conflits de voisinage entre agriculteurs et particuliers (dans l'Oise : la « charte de bon voisinage » en novembre 2017, avec un complément en décembre 2019 qui établit les engagements réciproques de chacun, disponible à l'adresse suivante :

<https://www.oise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture/Charte-de-bon-voisinage2/Charte-de-bon-voisinage> ;

à l'échelle nationale : des mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines de zones de traitement des cultures agricoles depuis le 1er janvier 2020).

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

À l'exception des écarts de « Bertichères », du « Petit Rebetz » et de « Saint-Brice », la commune de Chaumont-en-Vexin a opté pour un assainissement collectif. La commune est raccordée à sa propre station d'épuration (STEP), d'une capacité de 5 000 équivalents /habitants (conforme à la DERU 2021 en équipement et performances). La commune dispose d'un zonage assainissement approuvé le 25 janvier 2006. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) est assuré en régie par la CCVT. Le rapport de présentation et l'annexe sanitaire précisent que la STEP devrait être renouvelée après la réhabilitation des réseaux actuellement, en cours.

La commune dispose aussi d'un réseau d'assainissement des eaux pluviales. Les eaux de ruissellement sont drainées en surfacique ou dans le réseau séparatif, pour être évacuées vers la Troësne.

En matière d'eau destinée à la consommation humaine, la commune est concernée par la présence d'un captage, localisé dans la partie Ouest du territoire communal et générant des périmètres de protections sanitaires (arrêté de DUP du 16 juin 1996).

La commune est concernée par la présence de plusieurs cours d'eau, notamment la Troësne et de ses affluents, localisés dans la partie Sud du territoire communal, ainsi que par la présence de zones à dominante humide (ZDH) localisées dans le même secteur, à proximité des cours d'eau. Ces dernières font l'objet d'un zonage naturel spécifique « Nhu ».

Enfin, le territoire communal est traversé par plusieurs axes de ruissellement qui concentrent les eaux pluviales lors des épisodes de précipitations et peuvent occasionnellement générer des cours d'eau temporaires, avec la Vallée de la Troësne comme exutoire. Plusieurs zones « AU » et notamment, celles concernant le Golf du Rebetz sont particulièrement impactées par ce type d'aléas.

Recommandations :

Conformément au Code des collectivités et aux orientations du SDAGE, la commune doit être dotée d'un zonage d'assainissement pluvial réalisé, *a minima*, à l'échelle du territoire communal et idéalement, à l'échelle du ou des bassins versant. Si ce n'est pas déjà le cas, dès qu'il sera disponible, ledit zonage d'assainissement devra être annexé au document d'urbanisme. Il en va de même du zonage assainissement des eaux usées approuvé le 25 janvier 2006.

La partie réglementaire pourra prévoir un zonage adapté au **périmètre de protection rapprochée** du captage d'eau destinée à la consommation humaine (*par exemple* : « Nc »), afin de limiter strictement les possibilités de construire dans ledit secteur.

En matière de traitement des eaux de ruissellement, le rapport de présentation ne fait référence qu'à l'étude hydraulique réalisée à l'échelle de la CCVT en 1999 par le cabinet « Hydratec ». Cependant, il conviendra de faire aussi référence à l'étude réalisée par le BRGM en 2018 sur le bassin de la Troësne et ayant donné lieu à la production d'un « porter à connaissance » (PAC) en 2019. Il est notable que ledit PAC a été intégré à l'annexe sanitaire.

Les OAP concernant des secteurs traversés par des axes de ruissellement devront être modifiées en conséquence et intégrer la thématique de gestion des eaux de ruissellement.

Suggestion :

Dans l'objectif d'un meilleur traitement de la gestion des eaux de ruissellement, la partie réglementaire pourra privilégier les matériaux perméables, s'agissant notamment des clôtures et des places de stationnement.

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

Le territoire communal de Chaumont-en-Vexin n'est concerné par aucun site « Natura 2000 ». Cependant, il est recensé sur la commune deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, identifiées aussi en tant qu'Espaces Naturels Sensibles (ENS) : « la Cuesta d'Île-de-France de Trie-Château à Bertichères et Bois de la Garenne » et « les pelouses du Vivray », respectivement localisées au Sud-Ouest et au Sud-Est du territoire communal. La commune est aussi concernée, dans son intégralité, par le site naturel inscrit du « Vexin Français ». Enfin, des corridors écologiques potentiels sont identifiés au Sud du territoire communal et assurent la liaison entre les différents éléments boisés présents sur ledit secteur.

La procédure de révision de PLU de Chaumont-en-Vexin intègre une évaluation environnementale qui fait l'objet d'un avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) en parallèle du présent avis.

Avec un classement en zone naturelle, le projet de PLU relève et prend en compte les différents inventaires environnementaux répertoriés sur le territoire communal (ZNIEFF, ENS). Il en va de même des secteurs reconnus pour leur caractère humide, ainsi que des boisements identifiés sur la commune.

Le projet de PLU identifie plusieurs secteurs naturels spécifiques, certains desdits secteurs feront l'objet de l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au titre des articles L.151-12 (*extensions et annexes sur les habitations existantes en zones A et N*) pour le secteur « NI » et L.151-13 du Code de l'urbanisme (STECAL : *secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée*) pour les secteurs « Na » et « NI ».

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

Recommandations :

La partie réglementaire pourra prévoir des dispositions visant à protéger les lisières boisées (*périmètres de protection*).

Le rapport de présentation identifie le secteur « NI » (*emprises destinées aux activités golfiques et équestres*) en tant que STECAL. Sa superficie de 158 ha laisse à penser que le caractère « limité » de ladite zone est loin d'être respecté. Aussi, il conviendra de réduire le cadre de la zone « NI » aux seules emprises destinées à recevoir des constructions.

Au regard du patrimoine naturel et architectural identifié sur le territoire communal, le document d'urbanisme pourra intégrer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « paysage, biodiversité et trame verte et bleue ».

La loi n° 2023-54 de 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée précise : « *les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du PLU en application de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels, permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent, ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune* » (article L.372-1 du Code de l'environnement). À ce titre, le règlement écrit des secteurs identifiés en zones « N » ne doit plus prévoir de dispositions permettant les clôtures de type « murs pleins ».

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

En matière de gestion économe de l'espace, le PLU est certes soumis aux orientations du SCoT, mais doit également permettre à la collectivité, à défaut d'objectifs chiffrés précis, une réflexion de stratégie foncière au titre du décompte foncier 2021-2030 prévu pour les territoires dans le cadre de la loi « climat et résilience ». Les observations suivantes sont formulées dans cet esprit de réflexion stratégique.

Le présent avis est établi sur la base des dernières données de l'INSEE disponibles, soit le millésime 2020. À ce titre, en 2020 la commune de Chaumont-en-Vexin comptait 3 348 habitants, pour un taux d'occupation de 2,28 personnes par logements (*données INSEE*). Son parc de logements comptait 1 475 logements, dont 1 331 résidences principales (*soit 90 % du parc de logements*), avec un taux de vacance de 7,3 %.

Le projet communal définit un type de développement « maîtrisé » (soit une croissance annuelle à 1,1 %, vérifiée sur la base des données INSEE 2020, qui devrait permettre d'atteindre 3 883 habitants à l'horizon 2035) et globalement comparable à la tendance observée sur la commune de Chaumont-en-Vexin depuis 2009, mais largement supérieur à celle observée à l'échelle de la CCVT sur la même période (soit des taux annuels de croissance de 1,1 % pour Chaumont-en-Vexin et 0,6 % pour la CCVT entre 2009 et 2020).

En matière de création de logements, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit la création d'environ 460 logements sur la période 2013-2035. L'enveloppe bâtie existante semble offrir un potentiel réparti comme suit entre : les « dents creuses » (50 logements) et les secteurs de renouvellement urbain ou de réhabilitation de friches (220 logements réalisés ou en cours). Le complément sera assuré par l'inscription d'une zone d'extension future à court terme (zone « 1AUh »). Cette dernière, d'une superficie de 5 ha, devrait accueillir 90 logements pour une densité de 18 logements à l'hectare. Enfin, le projet communal prévoit la création de 140 « résidences golfiques », au sein de l'emprise du Golf du Rebetz, à vocation d'habitat et/ou de tourisme (zones « 1AUga »), sur une superficie de 17 ha et pour une densité de 8 logements à l'hectare.

Réerves :

Les hypothèses démographiques retenues pour justifier le projet communal et notamment, la partie besoin en logements, appellent plusieurs observations.

En premier lieu, les chiffres retenus pour estimer la population à l'horizon 2035 contrarient les analyses de l'INSEE relatives au desserrement des ménages. Depuis 1968 l'INSEE observe, à l'échelle nationale, un desserrement continu portant aujourd'hui à 2,17 le nombre de personnes par résidence principale. Il en va de même pour Chaumont-en-Vexin qui poursuit la même courbe descendante et affichait un taux d'occupation à 2,28 personnes par résidence principale en 2020. Selon une étude réalisée par l'agence d'urbanisme « Oise – les Vallées », à l'échelle du département, la taille des ménages isariens continuera à décroître jusqu'en 2050, pour atteindre un taux de 2,09 et ce, avant de se stabiliser. Dans la situation de Chaumont-en-Vexin, l'hypothèse d'un taux à 2,35 (ramené à 2,31 pour coller aux orientations du SCoT) semble invalide. En effet, pour que cette hypothèse soit retenue, cela signifierait une évolution démographique exceptionnelle sur Chaumont-en-Vexin qui engendrerait une augmentation substantielle de la taille des ménages, faisant exception par rapport aux moyennes départementale et nationale. Surestimer la taille des ménages a pour impact une surestimation du nombre de logements pour les familles à produire.

En second lieu, l'hypothèse de production de logements retenue pour la période 2013-2035 établit à 21 logements par an sur une durée de 22 ans. Au regard des données de l'INSEE, la production de logements était à 22,4 logements par an sur la période 2009-2014 et 15,8 logements par an sur la période 2015-2020 (soit respectivement 112 et 95 logements). Sur la période 2013-2020 la commune a accueilli 140 logements à raison de 17,5 logements par an. De fait, dans l'objectif de parvenir à une production totale de 460 logements à l'horizon 2035, cela suppose que Chaumont-en-Vexin accueille entre 2021 et 2035, 320 logements à raison de 21 logements par an durant 15 ans consécutifs.

Le besoin en logements se traduit d'une part, par un gain de population et d'autre part, par le desserrement des ménages. Le gain de population attendu entre 2020 et 2035 est de 524 habitants. Il génère donc un besoin de 230 logements supplémentaires (15 logements par an) avec une taille des ménages corrigée à 2,28 personnes par logements. Le projet communal n'explicite pas le besoin en logements destinés à absorber le desserrement des ménages. Il s'avère nécessaire de préciser ce dernier, ainsi que son mode de calcul.

Les objectifs de production de logements retenus dans le projet de PLU font état de 90 logements (6 logements par an) produits dans le but de répondre aux besoins générés par le desserrement de la population déjà présente. Il s'agit principalement de logements correspondants à des ménages « desserrés ». Préciser ces chiffres permettrait à la commune de déterminer la stratégie foncière destinée à répondre aux besoins diversifiés, y compris au sein du tissu pavillonnaire (*maisons de petites surface*). Ils permettraient enfin, de préciser les niveaux de densification qualitative attendus pour concilier besoins en logements, densification et qualité urbaine.

C'est cette approche ciblée qui devrait permettre à la commune de mieux s'approprier son projet urbain et de garantir son évolution qualitative dans le contexte de réponse aux objectifs du ZAN.

Recommandations :

Le projet communal précise que, conformément aux orientations du SCoT, la densité de logements retenue est de 18 logements à l'hectare. S'agissant de la densité cumulée s'appliquant aux projets réalisés et en cours, il est relevé une densité de 20 logements à l'hectare (*dont 18 logements à l'hectare sur la zone « 1AUh » non démarrée*). Cependant, les zones « 1AUga » ayant une vocation d'habitat leur densité de logements entre dans le calcul de ladite densité à l'échelle de la commune. Avec une densité de 8 logements à l'hectare s'appliquant sur les zones « 1AUga », au cumulé, la densité de logements se rapportant à l'ensemble des secteurs inscrit dans le cadre de la révision du PLU ne s'élève plus qu'à 14 logements à l'hectare. Aussi, pour rester compatible avec le SCoT, il conviendra, soit de réduire la superficie des zones « 1AUga », soit d'augmenter la densité de logements sur les autres secteurs.

Concernant les objectifs de mixité en matière de production de logements, le projet de PLU précise « l'effort de construction vers la réalisation de quelques logements de petites et moyennes taille (2 à 4 pièces) en locatif ou en accession à la propriété ». *A contrario*, cet effort devrait être notable pour accompagner le desserrement des ménages lié au vieillissement et à l'accueil de jeunes ménages. Ces phénomènes démographiques profonds incitent à utiliser les opportunités de construction pour diversifier davantage l'offre de logements. À ce titre, la ville de Chaumont-en-Vexin gagnerait à définir des objectifs à atteindre en matière de production de logements qui répondent aux besoins de l'ensemble de la population (*des personnes seules aux familles*).

Il apparaît que la majorité des besoins supplémentaires en logements soit identifiée sur des secteurs en extensions correspondant certes, à de la réhabilitation de friches et autres secteurs d'activités, mais minimisant finalement le recours à l'optimisation du tissu urbain existant et notamment les « dents creuses ». Or, bien que Chaumont-en-Vexin soit identifiée dans l'ossature urbaine du SRADDET et donc, en capacité d'accueillir davantage d'extensions urbaines par rapport aux autres communes situées en dehors de ladite ossature urbaine. Il encourage néanmoins, à la mobilisation des « dents creuses ». Dans ce contexte, il convient d'exposer davantage les capacités de Chaumont-en-Vexin en la matière. Bien que le document face état d'une cinquantaine de possibilités de constructions dans les « dents creuses », il ne permet, ni de les localiser, ni d'estimer leurs superficies. Pour rappel, les « dents creuses » sont situées au sein du tissu urbain et correspondent à des emprises foncières inférieures ou égales à 2 500 m².

En matière d'optimisation du tissu existant, il est à noter la nécessaire prise en compte du taux de vacance qui, réduit à 5 % du parc de logements, pourrait permettre de dégager environ 34 logements (*non estimés dans le document*).

Le rapport de présentation propose un diagnostic de l'activité économique sur la commune

de Chaumont-en-Vexin. Ce dernier met l'accent sur la présence d'un large panel de commerces de proximité localisé principalement au sein du centre-ville. Le projet communal prévoit essentiellement de faciliter l'extension de la zone d'activités économique (ZAE) du « Moulin d'Angean » dans le cadre de la ZAC portée par la CCVT et identifié au SCoT. Ladite extension (zone « 2AUe »), d'une superficie de 13,5 ha est bien ciblée par le SCoT.

En termes de développement touristique, le projet communal est axé principalement sur la pratique golfique et la présence de deux golfs sur le territoire communal. À ce titre, en dehors des extensions prévues sur le Golf du Rebetz citées précédemment (zones « 1AUga »), le projet de PLU prévoit une extension du Golf de Bertichères (zone « 1AUl »), d'une superficie de 2,7 ha, destinée à recevoir des installations hôtelières et équestres. En comparaison avec le précédent arrêt de PLU, la diminution de près de 8 ha de ladite zone est notable.

S'agissant des équipements publics, l'implantation d'un nouveau lycée sur la commune de Chaumont-en-Vexin est confirmée. À ce titre, le projet communal inscrit au zonage réglementaire un secteur à urbaniser à vocation d'équipement (zone « 1AUp ») d'une superficie de 5,6 ha, soit 1,5 ha de plus que les estimations présentées dans le cadre du précédent arrêt.

Suggestion :

Il serait pertinent de prévoir une OAP thématique « développement économique ».

Le PLU arrêté comporte 7 orientations d'aménagement et de programmation (OAP), toutes sectorielles. Ces dernières abordent l'ensemble des thématiques inscrites aux articles L.151-6 & 7 du Code de l'urbanisme (*paysage, mobilités, contraintes, etc*).

Recommandations :

Comme précisé précédemment, les secteurs soumis à OAP, potentiellement impactés par des aléas forts à très forts de coulées de boue (*secteurs « 1AUga » et « 1AUh »*) doivent intégrer la prise en compte du risque dans leurs OAP respectives.

Au regard de la superficie retenue pour la zone « 1AUp », il conviendra de compléter l'OAP de la zone par des éléments permettant de détailler le nombre et la typologie des bâtiments et aménagements prévus (*locaux d'enseignement et administratifs, restauration, parkings, etc*), ainsi que par des compléments d'information quant à l'utilisation future du site (*capacité d'accueil du lycée, etc*).

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

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

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

Suggestion :

Au regard du statut de la commune de Chaumont-en-Vexin au sein de la CCVT, ainsi que de sa desserte par les réseaux routiers et ferroviaires, le document d'urbanisme pourrait intégrer une OAP thématique « déplacements et mobilités ».

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

Recommandations :

La carte des risques de coulées de boue intégrée dans le rapport de présentation concerne la commune voisine de Reilly. Il conviendra de se recentrer sur Chaumont-en-Vexin.

Le document et particulièrement la partie réglementaire ne doit plus faire référence aux articles du code de l'urbanisme issues de l'ancienne « codification » en vigueur avant 2016.

Suggestion :

Le PLU arrêté méritera une relecture complète, afin de corriger les erreurs de forme encore présentes dans le document.