



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

08U16

Rendu exécutoire  
le



## RÉPONSES PROPOSÉES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

Date d'origine :

Mai 2024

**10b**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 23 Mai 2023

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



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

**En date du 26 octobre 2023, avis défavorable avec réserves sur le projet de révision du P.L.U. arrêté. Par courrier en date du 31 janvier 2024, Madame la Préfète de l'Oise informe que les réserves émises dans le cadre de l'avis de l'Etat sont levées.**

Remarques des services de l'Etat (Réserves)	Réponses proposées par la commune
<p>1) <b>RÉSERVE N°1.</b> Il convient de compléter l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique » avec l'actualisation de la servitude AC1 (Théâtre municipal), l'ajout de la servitude T7 (servitude aéronautique) et d'ajouter que la RD153 est identifiée en tant que « route à grande circulation ».</p>	<p>Il est <b>proposé de compléter le dossier de PLU révisé avec ces pièces supplémentaires.</b> Il est précisé que le Porter à Connaissance transmis par M. le Préfet ne contenait pas ces éléments.</p>
<p>2) <b>RÉSERVE N°2 motivant l'avis défavorable.</b> Les dispositions du projet communal et leur traduction réglementaire (environ 45 ha) pourrait engendrer une consommation d'environ 4/5<sup>ème</sup> de « l'enveloppe théorique » dédiée à la CCVT (64 ha) au titre de la traduction des objectifs de la loi « climat et résilience » en matière de réduction de la consommation d'espaces. 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 qui seront définies à l'échelle CCVT pour venir traduire les dispositions du SRADDET révisé.</p>	<p>Il est déduit de l'analyse menée par les Services de l'Etat sur le projet de PLU révisé de Chaumont-en-Vexin, que toutes les zones proposées au PLU comme étant à urbaniser (zone AU) sont traduites comme de la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la période de référence 2021-2031 fixée par la loi Climat et Résilience pour calculer l'objectif de réduction de la consommation de ces espaces. La commune n'a pas la même interprétation de ce zonage. En effet, est fait une distinction entre la planification (but d'un PLU), la consommation des espaces et l'artificialisation des sols (conséquence possible mais pas systématique du zonage prévu par un PLU). Cette distinction est d'autant plus importante que le PLU révisé se doit d'être compatible avec le SCOT actuellement en vigueur sur le Vexin-Thelle dont les orientations visent à confirmer le rôle de Chaumont-en-Vexin, comme bourg principal du territoire (identifié aussi au SRADDET en tant que « pôle intermédiaire »), voué à accueillir de nouveaux habitants, de nouvelles activités économiques et touristiques, de nouveaux équipements en mesure de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants du Vexin-Thelle. Les objectifs du PLU révisé sont prévus à l'horizon 2035 et pas à l'horizon 2031.</p> <p>Les zones délimitées au PLU révisé ont pour but d'identifier clairement les secteurs de projets possibles qui, pour certains, sont déjà connus (lycée en secteur 1AUh, activité hôtelière à Bertichères en secteur 1AU1, hébergements touristiques attachés à l'activité golfique à Rebetz en secteur 1AUga) ou clairement identifiés (extension projetée de la zone d'activités du Moulin d'Angean affichée au SCOT) et pour lesquels la commune considère qu'ils s'inscrivent pleinement dans les perspectives de développement envisagées. En revanche, la commune qui ne porte directement aucun de ces projets n'a pas la connaissance ou l'assurance du moment où ils seront réellement mis en œuvre impliquant alors une consommation d'espaces et une artificialisation des sols. Pour l'extension de la zone d'activités économiques, la commune a déjà considéré (voir page 92 et 93 du rapport de présentation) que son ouverture à l'urbanisation reste conditionnée au remplissage de la zone UE existante et au contenu du projet économique portée par la Communauté de Communes (CCVT) compétente en développement économique à l'horizon 2030 et au-delà, conduisant donc à une inscription en 2AUe qui nécessitera une modification du PLU pour la rendre possible (il est rappelé que ce zonage à l'intérêt d'appliquer le droit de préemption urbain (DPU) pour constituer des réserves foncières nécessaires au développement économique territorial, que n'offre pas un classement en zone agricole ou naturelle). Cette modification du PLU sera bien soumise à sa compatibilité avec le SCOT modifié d'ici 2026-2027, afin d'intégrer les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050) fixés par le SRADDET. En conséquence, <b>contrairement à l'analyse des Services de l'Etat, la commune considère que les 13,5 ha de cette zone 2AUe ne peuvent pas être considérés comme étant nécessairement consommés d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2031 et sont donc à sortir du calcul effectué par les Services de l'Etat</b> aboutissant à environ 45 ha de consommation d'espaces. Par ailleurs, le secteur 1AUga de 16,9 ha pris en compte par les Services de l'Etat dans le calcul de 45 ha de consommation d'espaces</p>

	<p>est également à nuancer. En effet, dans le guide méthodologique de mesure de la consommation d'espaces (voir sur le portail de l'artificialisation des sols) le législateur a clarifié le cas des emprises foncières correspondant à des golfs faisant qu'elles sont déjà considérées comme artificialisées (mais non comptabilisées dans la consommation foncière 2011 – 2021 au regard du volume foncier qu'elles représentent). En conséquence, <b>l'emprise foncière du golf de Rebetz est déjà à considérer comme artificialisée faisant que les 16,9 ha du secteur 1AUga qui pourraient être aménagés à l'horizon 2031 ou 2035 ne constituent pas une nouvelle artificialisation des sols. Cela dit, la commune fait savoir que le projet initialement envisagé a évolué permettant de réduire à environ 4 ha (au lieu de 16,9 ha) l'emprise de la zone 1AUga pour recevoir de l'hébergement touristique et d'étendre la zone UL pour environ 1 ha sur la parcelle cadastrée AV n°17 (déjà consommée au titre du golf) pour recevoir l'extension de l'hôtel existant et des logements de fonction pour le personnel du golf de Rebetz.</b></p> <p>Enfin, <b>l'opération du Pré Ville de 2,8 ha ou encore les implantations récentes de bâtiments d'activités dans la zone UE du Moulin d'Angean correspondent à des emprises qui ont déjà été comptabilisées dans le portail de l'artificialisation des sols (période 2011-2021) et sont donc là encore à sortir du calcul effectué par les Services de l'Etat</b> aboutissant à environ 45 ha de consommation d'espaces.</p> <p>Il est rappelé que les opérations envisagées (ancienne usine Killy, sud de la gare (établissements Ménard notamment), reconversion des équipements sportifs piscine, tennis, terrain de football derrière l'hôpital) reposent sur des emprises déjà artificialisées et n'entrent pas dans la consommation 2021 – 2031.</p> <p>En conséquence, <b>la commune estime que les secteurs qui pourraient être considérés commune entrant dans la consommation d'espaces entre 2021 et 2035 (et non 2031) sont : 0,5 ha (extension de la gendarmerie, permis accordé) ; 1,3 ha (maison du département, permis accordé, travaux en cours) ; 3,6 ha (propriété Maroux, rue Emile Deschamp, permis accordé) ; 3,2 ha (projet hôtelier et parking associé à Bertichères, permis déposé) ; 5,6 ha (projet de lycée attendu depuis plusieurs décennies sur le territoire) ; 5 ha (secteur 1AUh au nord de la rue Bad Zwesten), soit <b>19,2 ha et non 45 ha.</b> La commune propose d'inscrire en zone 2AUh (au lieu de 1AUh), les 5 ha délimités au nord de la rue Bad Zwesten. <b>Le total est ramené à 14,2 ha (31,5% de l'enveloppe totale de la CCVT à l'horizon 2035 et non 2031) dont plus d'un tiers (11% de l'enveloppe CCVT) pour un équipement d'intérêt général (lycée) attendu par l'ensemble des communes du territoire.</b></b></p>
<p>3) <b>RÉSERVE N°3.</b> Il est constaté que les chiffres retenus pour estimer la population à l'horizon 2035 contrarient les analyses de l'INSEE relatives au desserrement aux ménages. Est constaté un taux d'occupation de 2,28 personnes par résidence principale en 2020 tandis que l'hypothèse retenue pour calculer les objectifs chiffrés est de 2,35. Ces objectifs prévoient la réalisation de 21 logements par an entre 2021 et 2035 alors qu'est observé une production de 17,5 logements par an entre 2013 et 2020. N'est pas précisé le besoin en logements destiné au desserrement des ménages.</p>	<p>Il est bien indiqué en page 80 du rapport de présentation que les besoins en logements liés au desserrement entre 2013 et 2035 est de 155 nouveaux logements sur les 460 estimés dans le scénario retenu. Les calculs effectués pour établir les scénarios de croissance sont basés sur la population totale (et non la population des ménages reprise dans les données fournies dans l'avis de l'État), ce qui explique que le nombre moyen d'occupants par logement n'est pas le même (2,35 et pas 2,28). En utilisant le taux d'occupation de 2,28 en 2020 et en se basant sur un taux de 2,09 en 2050 (suivant l'étude citée en référence par l'Etat), le taux d'occupation des logements serait de 2,18 personnes en 2035 ; les besoins en desserrement sur la période 2013 – 2035 serait analogue (153 logements) à ceux estimés (155) par le scénario affiché au rapport de présentation. Il ne paraît pas donc utile de revoir les objectifs chiffrés avancés ; les 300 autres logements rendus possibles par le scénario retenu devraient permettre l'accroissement de la population.</p> <p><b>La production de 21 logements en moyenne par entre 2021 et 2035 peut paraître ambitieux, mais repose sur une volonté communale tenant compte des opérations déjà réalisées (35 logements sur le secteur du Pré Ville qui s'est construit en moins de 2 ans), déjà autorisées (45 logements sur le secteur 1AUhb, propriété Maroux, et 15 logements avec l'extension de la Gendarmerie), déjà connues mais possibles qu'à compter de l'entrée en vigueur du PLU révisé (45 logements sur la friche de l'ancienne usine Killy, environ 40 logements par reconversion du site des Établissements Ménard, environ 45 logements derrière l'hôpital) qui, à elles seules, représentent déjà 225 logements sur les 300 logements à produire.</b> La demande en logements est réelle sur le secteur (l'urbanisation très rapide de l'opération du Pré Ville l'atteste) d'autant que la production a été contenue sur les deux dernières décennies. <b>Il n'y a donc pas lieu de revoir ces objectifs chiffrés avancés en précisant que l'accueil d'un lycée sur le territoire implique une ambition réelle en matière d'accueil de population.</b></p>

Remarques des services de l'Etat (Recommandations)	Réponses proposées par la commune
<p>1) La partie réglementaire se doit d'intégrer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les projets d'aménagement et de production de logements.</p> <p>Les indicateurs de suivi restent imprécis avec un bilan fixé à 10 ans et la prévision d'une période « intermédiaire » qui mériterait d'être précisée.</p>	<p>Les dispositions générales (titre 1, « Rappels », page 4) du règlement contiennent un rappel à ce sujet. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU sur ce point.</b></p> <p>Le PLU doit faire l'objet d'un bilan d'application dans un délai maximal de 6 ans à compter de son approbation et ceux pour l'ensemble des thématiques. En conséquence, la période « intermédiaire » indiquée au rapport de présentation correspond bien à cette échéance. Il est <b>proposé d'apporter cette précision au tableau correspondant.</b></p>
<p>2) La commune étant concernée par plusieurs sites patrimoniaux, la partie réglementaire pourra intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>	<p>Concernant la prise en compte de l'inscription du théâtre municipal en tant que monument historique, <b>il est bien prévu d'intégrer cette servitude au dossier PLU révisé</b> (la mise à jour du PLU actuellement en vigueur a bien été effectuée).</p> <p>Concernant l'ajout au document graphique le bâti d'intérêt patrimonial (église, château de Bertichères (grange et colombier)), l'intérêt est limité du fait qu'ils sont déjà inscrits en tant que Monument Historique et impliquent des servitudes d'utilité publique. Le portail et le mur (rue de l'hôtel de Ville) sont bien identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, <b>mais pas le pigeonnier du domaine de Rebetz, il est donc proposé de l'ajouter. Il est également proposé d'ajouter les cônes de vue demandés (depuis la RD153 en entrée nord vue sur la butte de Chaumont, depuis la RD923 vue sur l'église accrochée à la butte), celui sur le château de Rebetz est déjà indiqué au règlement graphique.</b></p> <p>Concernant les OAP sur la propriété Maroux (secteur 1AUhb), l'autorisation d'urbanisme a déjà été délivrée, l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France ne peut donc pas être pris en compte.</p> <p>Concernant les OAP rue Bad Zwesten, la réduction de l'emprise à l'ouest (et une densité plus forte à l'est) interroge sur le devenir du terrain communal. Pour ce qui est des prescriptions paysagères et architecturales proposées, les dispositions réglementaires du PLU déjà établies les intègrent en grande partie.</p> <p>Concernant les OAP de la zone 1AUga (domaine de Rebetz), la demande de suppression des secteurs 1AUga2 et 1AUga4 est en contradiction avec ce qui a été validé par le Service de l'Architecture et du Patrimoine au moment de la révision simplifiée du PLU réalisée en 2015, qui a traduit au PLU la réalisation de ce projet, repris tel que, au PLU révisé. Ce projet prévoit déjà un large traitement arboré du site (voir documents d'études figurant au dossier de révision simplifiée du PLU).</p> <p>Concernant les OAP de la zone 1AUI (domaine de Bertichères), il est <b>proposé de reprendre dans le texte des OAP les grands principes d'aménagement architectural et paysager avancés par l'Architecte des Bâtiments de France.</b></p> <p>Concernant les OAP du secteur 1AUp (lycée), celles de la friche industrielle rue Pierre Budin, le secteur au nord de l'hôpital, la zone 2AUe, les dispositions réglementaires du PLU déjà établies intègrent déjà les principes d'aménagement indiqués.</p> <p><b>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</b> 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.</p>
<p>3) La commune de Chaumont-en-Vexin dispose de l'une des tensions locatives sociales la plus élevée du département rendant utile la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).</p>	<p>La réalisation d'un PLH relève d'une décision de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (compétence communautaire). Il est donc <b>proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU sur ce point.</b></p>

Remarques des services de l'Etat (Recommandations)	Réponses proposées par la commune
<p>4) Le territoire communal est concerné par des aléas de remontées de nappes impliquant de proscrire les caves et sous-sols, ainsi que les piscines enterrées.</p> <p>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.</p> <p>Le rapport de présentation ne mentionne pas l'arrêté de catastrophe naturelle suite à la tempête du 25 décembre 1999.</p>	<p>Le règlement écrit interdit bien dans les zones UA, UB, UC, 1AU et 1AUga, toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU sur ce point.</b></p> <p>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 des ces aménagements, il n'a plus été constaté de désordres liés à des problèmes de ruissellements sur le territoire communal. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU sur ce point.</b></p> <p><b>Il est proposé de mentionner au rapport de présentation l'arrêté de catastrophe naturelle suite à la tempête du 25 décembre 1999.</b></p>
<p>5) Le projet communal prévoit 2,5 ha d'emplacements réservés (n°10 et n°11) destinés à des aménagements paysagers de la ZAC, ainsi qu'à une aire de stationnement (plaine des sports) sur des parcelles agricoles actuellement cultivées. Vérifier si les emprises de la ZAC et de la plaine des sports n'ont pas la capacité d'accueillir ces aménagements.</p>	<p>Le dossier de ZAC (voir pièce n°9 du dossier PLU) prévoit la réalisation d'un merlon paysager, cet aménagement ayant été demandé par l'Architecte des Bâtiments de France au moment de la constitution du dossier de ZAC, et visent à gérer l'hydraulique attaché à la zone. Cet aménagement a toujours été prévu au PLU en vigueur sur la commune et a déjà été réalisé en partie sud sur l'emprise foncière que la Communauté de Communes a pu acquérir à cet effet. L'emplacement réservé n°10 est bien situé dans le périmètre de la ZAC. Il n'est pas possible de prévoir ce merlon paysager sur les terrains déjà urbanisés de la ZAC comme il n'est pas possible de prévoir un parking complémentaire dans l'emprise de la plaine des sports justifiant l'emplacement réservé n°6. Il est <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.</b></p>
<p>6) La commune se doit d'être dotée d'un zonage d'assainissement pluvial à annexer au document d'urbanisme dès que possible. Un secteur particulier (Nc) pourra être délimité sur le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau destinée à la consommation humaine.</p> <p>Il conviendra de faire référence à l'étude réalisée par le BRGM en 2018 sur le bassin de la Troësne qui se traduit par un Porter à Connaissance (PAC).</p> <p>Les OAP (secteur 1AUh et 1AUga) concernant des secteurs traversés par des axes de ruissellement devront être modifiées en conséquence et intégrer la thématique de gestion des eaux de ruissellements.</p>	<p>Concernant le <b>zonage d'assainissement pluvial, il est convenu de l'annexer au dossier PLU, une fois qu'il aura été établi</b>, selon la procédure de mise à jour du document.</p> <p>Les terrains situés dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau destinée à la consommation humaine sont inscrits en zone naturelle (N) dans laquelle ne sont admis que les abris pour animaux liés à un pâturage, les installations nécessaires au forage agricole indispensables aux cultures irriguées, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux de voirie, qui sont donc très limités et conformes aux dispositions de la Déclaration d'Utilité Publique. Il est <b>proposé d'élargir l'emprise de la zone naturelle aux parties du périmètre éloigné non aménagées ou concernées par un projet d'aménagement.</b></p> <p><b>Il est bien mentionné (page 48 du rapport de présentation)</b> l'étude réalisée par le BRGM en 2018 sur le bassin de la Troësne. L'aménagement de la zone tient compte de la problématique liée aux ruissellements dans les OAP concernées en tenant compte des aménagements prévus (fossé acheminant les eaux vers la Troësne sur le secteur 1AUh, prise en compte du ru du Moulinet sur le secteur 1AUga) par les études de portée hydraulique déjà réalisées. Il est <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.</b></p>
<p>7) Prévoir au règlement des dispositions visant à protéger les lisières boisées.</p>	<p>Une grande partie des lisières boisées (notamment celles présentant un intérêt écologique par la présence d'une ZNIEFF) sont inscrites en zone naturelle au plan où les possibilités de construction sont très réduites. Il est <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.</b></p>

Remarques des services de l'Etat (Recommandations)	Réponses proposées par la commune
8) Le secteur NL de 158 ha est identifié en tant que STECAL, ne respectant pas le caractère limité de ce secteur. Il conviendra de le réduire aux seules emprises destinées à recevoir des constructions	Le secteur NL englobe l'emprise de chacun des deux parcours golifiques présents sur la commune. Il n'est pas possible de définir au PLU, le ou les endroits en mesure de recevoir des constructions (limitées) ou installations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement de ces golfs. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.</b>
9) La définition d'OAP thématique « paysage, biodiversité et trame verte et bleue pourrait être intégrée au dossier.	La mise en place d'OAP thématique n'a pas été retenue du fait que leur application concrète au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme n'est pas toujours évidente. Ont été en revanche mises en place des dispositions réglementaires veillant à une bonne préservation et gestion des espaces à fort enjeu paysager, patrimonial ou environnemental. Il est <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.</b>
10) La législation nationale sur les clôtures autorisées en zone naturelle a récemment évolué, conduisant à ne plus prévoir les clôtures de type « murs pleins ».	La clôture de type murs pleins en pierres naturelles de pays constitue un élément caractéristique du patrimoine architectural local, que l'on peut observer par exemple autour de la propriété qui occupe le fond de vallée de la Troësne entre le centre bourg et le quartier de Lailerie ou encore autour du domaine de Rebetz. Il est <b>proposé de préciser au règlement du PLU (zone naturelle) que les clôtures pleines sont admises uniquement autour de terrains déjà construits ou aménagés.</b>
11) Il conviendrait d'ajuster la densité de logements retenue sur les zones 1AU du fait qu'en zone 1AUga la densité estimée est de 8 logements à l'hectare ou de réduire la superficie de la zone 1AUga.	Les secteurs 1AU qui reçoivent des opérations de logements avec une densité inférieure à 18 logements à l'hectare, sont compensés par des opérations plus denses prévues notamment sur des secteurs de mutation urbaine, répondant en cela aux orientations du SCOT du Vexin-Thelle. L'opération de logements rendue possible dans le cadre de l'extension du domaine golifique 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 <b>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 golifique et/ou des logements correspondant à un hébergement à usage touristique</b> (lieu de vacances ou de villégiature) complémentaires à l'offre hôtelière existante déjà sur le domaine. Il s'agit bien d'un <b>concept différent d'une 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.</b> Aussi, appliquer ici une densité d'au moins 18 logements à l'hectare n'est pas adaptée.
12) Il serait pertinent de définir des objectifs à atteindre en matière de production de logements qui répondent aux besoins de l'ensemble de la population, de repérer les dents creuses et autres potentiels de densification au sein du périmètre déjà bâti, de miser sur une réduction des logements vacants pour produire de nouveaux logements.	Les opérations connues de la commune autorisées (extension de la gendarmerie) ou connues en attente de l'entrée en vigueur du PLU révisé (friche de l'ancienne usine Killy, reconversion des établissements Ménard, opération derrière l'hôpital) reposent sur des logements en immeubles collectifs ou en petite maison pour jeunes ménages ou seniors qui répondent justement à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Aucune des dents creuses identifiées en zone urbaine n'a une superficie supérieure à 2500 m <sup>2</sup> . La cinquantaine de logements estimée dans l'enveloppe urbaine constituée du bourg est détaillée en page 82 du rapport de présentation et intègre une réduction d'au moins une partie des logements vacants. Il est <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.</b>
13) La superficie de la zone 1AUp demande à préciser le nombre et la typologie des bâtiments et les aménagements prévus ainsi que la capacité d'accueil du lycée.	À ce jour, la Région n'a pas communiqué ces informations à la commune si ce n'est que le lycée est prévu pour 500 élèves. La zone 1AUp est prévue pour recevoir le lycée et ses installations d'accompagnement (stationnement, circulation des cars scolaires, etc.) ainsi que des équipements et installations sportives (gymnase, terrains de tennis, etc.). Il est <b>proposé d'inscrire en zone urbaine (UL) la totalité de cette emprise afin de garantir la réalisation de ce projet structurant pour l'ensemble des communes du sud-ouest de l'Oise.</b>

Remarques des services de l'Etat (Recommandations)	Réponses proposées par la commune
14) La carte des risques de coulées de boues figurant au rapport de présentation est à recadrer sur le territoire communal.	Il est <b>proposé d'effectuer cette modification en page 48 du rapport de présentation.</b>
15) La partie réglementaire du document ne doit plus faire référence aux articles du code de l'urbanisme issues de l'ancienne codification (avant 2016).	La révision du PLU a été prescrite avant 2016 pouvant laisser entendre que c'est bien la codification présente dans le cadre à cette date qui pourrait faire foi d'autant que la commune a opté pour conserver le format du règlement avant la réforme. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.</b>

Remarques des services de l'Etat (Suggestions)	Réponses proposées par la commune
1) Il est dommageable que le règlement écrit proposé ne corresponde qu'à un réagencement de l'ancienne codification du règlement à 16 articles.	La volonté de la commune est d'avoir un règlement d'urbanisme qui soit en mesure de répondre, de façon la plus exhaustive possible, aux différentes problématiques rencontrés lors des demandes d'autorisation d'urbanisme, aussi bien sur le bâti existant que sur les nouvelles constructions, ce qui nécessite des règles détaillées et adaptées aux caractéristiques des différentes trames urbaines. Il est <b>proposé de conserver le règlement écrit dans sa forme actuelle.</b>
2) Le risque lié à la présence de cavités souterraines au sein de l'enveloppe urbaine pourrait être mieux signalé en invitant les pétitionnaires à réaliser une étude de sols avant toutes nouvelles constructions.	Il est <b>proposé d'apporter cette précision dans les dispositions générales du règlement, à la rubrique « Rappels »</b> , en ajoutant que l'étude de sols pourra évaluer la capacité des sols à recevoir les eaux pluviales et donc les dispositifs à installer, dans l'attente de l'entrée en vigueur du schéma d'assainissement pluvial (en cours d'études).
3) 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 végétalisé, etc.) en cas de construction nouvelle à proximité d'une zone agricole, notamment pour les zones ouvertes à l'urbanisation.	Les principes d'aménagement proposés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du dossier PLU) prévoient bien la réalisation d'une frange paysagère sous forme de haie en mesure d'intégrer la bande de Zone de Non Traitement (ZNT) au contact d'une zone habitée (zone 1AU). Il <b>n'est donc pas nécessaire de faire évoluer le contenu du dossier PLU sur ce point.</b>
4) La partie réglementaire pourrait privilégier les matériaux perméables, s'agissant des clôtures et des places de stationnement, dans l'objectif d'un meilleur traitement de la gestion des eaux de ruissellement.	Les dispositions réglementaires du PLU n'empêchent pas le recours à ce type d'aménagement, tout en précisant qu'il peut entrer en contradiction avec d'autres législations (celles relatives à la circulation des personnes à mobilité réduite, celles visant à l'installation de panneaux photovoltaïques sur les aires de stationnement, celles visant à limiter l'infiltration des eaux chargées en hydrocarbures, etc.). La commune préfère gérer cette question au regard des projets proposés. Il <b>n'est donc pas nécessaire de faire évoluer le contenu du dossier PLU sur ce point.</b>
5) Il serait pertinent de prévoir une OAP thématique « développement économique » et une OAP thématique « déplacements et mobilités ».	La compétence « développement économique » et la compétence « mobilités » relèvent de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle. Un plan local de mobilités est en cours d'élaboration. La commune ne souhaite pas édicter dans son PLU, des dispositions qui pourraient entrer en contradiction avec les choix pris à l'échelle communautaire. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.</b>
6) Une relecture complète du dossier permettrait de corriger les erreurs de forme encore présentes dans le document.	Il est <b>proposé d'effectuer cette relecture complète et de corriger les « coquilles » observées dans le règlement écrit.</b>

**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) <i>Avis défavorable</i> 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) <i>Avis défavorable</i> 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 de l'unité foncière existante qui reçoit l'habitation sur lequel s'inscrivent les limites de la zone naturelle. Pour autant, il est <b>proposé d'ajouter que l'annexe sera située à moins de 30 mètres de l'habitation.</b></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 est rappelé qu'un parcours de golf s'étend sur plusieurs dizaines d'hectares et qu'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.. Dans le même temps, un parcours golfique ne peut pas être considéré comme de la zone urbaine, de la zone à urbaniser ou de la zone agricole. Il est donc <b>proposé de ne pas modifier le PLU sur ce point.</b></p>



**Avis MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) : dossier réceptionné à la MRAE fin Juillet 2023 - Avis de la MRAE arrivé en mairie début Novembre 2023 et publié sur le site internet de la MRAE le 8 Novembre 2023 (hors délai légal des 3 mois)**

Avis de la MRAE (arrivé hors délai)	Réponses proposées
<p>1) L'autorité environnementale recommande de reprendre le calcul de la consommation future d'espace en prenant en compte les emplacements réservés, de prendre en compte les opérations déjà réalisées et en cours de réalisation ou autorisées pour la consommation 2021 – 2031.</p>	<p>Il convient de rappeler que la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) au titre de la loi visant au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, est entendu comme : « <i>le décompte de la transformation effective d'ENAF en espaces urbanisés par un processus d'urbanisation observé sur le terrain entre deux dates (par exemple entre 2011 et fin 2020). Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire d'un PLU. Pour élaborer un bilan, un ENAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage effectif des travaux (de construction, d'aménagement, etc.) et non à compter, de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Par définition, l'aménagement et la construction situés au sein d'espaces déjà urbanisés, ne constituent pas de la consommation d'ENAF.</i> » (extrait page 11 du fascicule édité par le Ministère de la Transition Ecologique et la Cohésion de Territoires sur la définition de la consommation d'ENAF).</p> <p>En conséquence, <b>la commune estime que les secteurs qui pourraient être considérés commune entrant dans la consommation d'espaces entre 2021 et 2035 (et non 2031)</b> sont : 0,5 ha (extension de la gendarmerie, permis accordé, travaux à venir) ; 1,3 ha (maison du département, permis accordé, travaux en cours) ; 3,6 ha (propriété Maroux, rue Emile Deschamp, permis accordé) ; 3,2 ha (projet hôtelier et parking associé à Bertichères, permis déposé) ; 5,6 ha (projet de lycée attendu depuis plusieurs décennies sur le territoire et qui devrait être construit d'ici 2031) ; 5 ha (secteur 1AUh au nord de la rue Bad Zwesten), soit <b>19,2 ha et non 51 ha</b>. Les emplacements réservés ne peuvent pas être considérées comme de la consommation d'espace tant qu'aucune acquisition foncière n'est réalisée par la collectivité publique et qu'aucun travaux n'est engagé.</p> <p>La commune propose d'inscrire en zone 2AUh (au lieu de 1AUh), les 5 ha délimités au nord de la rue Bad Zwesten. <b>Le total est ramené à 14,2 ha (environ 31,5% de l'enveloppe totale de la CCVT à l'horizon 2035 et non 2031) dont plus d'un tiers (soit 11% de l'enveloppe totale affectée au Vexin-Thelle) pour un équipement d'intérêt général (lycée) attendu par l'ensemble des communes du territoire.</b> A noter que sur le golf de Rebetz, l'emprise vouée à recevoir de l'hébergement touristique et de loisirs (secteur 1AUga) est réduite à environ 4 ha.</p>
<p>2) L'autorité environnementale recommande de revoir le dossier afin d'améliorer la qualité de sa présentation et de le compléter par des cartographies suffisamment précises faisant apparaître les enjeux, d'actualiser le résumé non technique après avoir complété l'évaluation environnementale.</p>	<p>Les zones à dominante humide (suivant les données extraites du SDAGE) sont clairement cartographiées aux deux schémas du PADD (pages 11 et 12), en pages 45 et 47 du rapport de présentation, et font l'objet d'un zonage spécifique (Nhu) au règlement graphique. La consommation d'espaces est abordée en page 32 du rapport de présentation (consommation passée), puis en pages 83 à 86 (en citant et cartographiant les projets en cours ou à venir). Il est <b>proposé d'actualiser le rapport de présentation aux pages 83 à 86 avec la liste de la consommation d'espaces estimée sur la période d'application du PLU.</b></p> <p>Le résumé non technique consiste en un exercice difficile puisqu'il convient de résumer en quelques pages, un dossier de plusieurs centaines de pages et documents. Il n'est pas prévu de complément à l'évaluation environnementale, ne nécessitant donc pas d'actualisation.</p>
<p>3) L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine Normandie et le PRGI dans leur version en vigueur (2022-2027).</p>	<p>Il convient de rappeler qu'un PLU n'a pas à être directement compatible avec le SDAGE, puisque le territoire communal est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui lui doit intégrer les dispositions du SDAGE (celles-ci sont citées en page 44 du rapport de présentation du PLU révisé tandis qu'en page 49 est mentionné le PRGI. Il <b>n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></p>

Avis de la MRAE (arrivé hors délai)	Réponses proposées
<p>4) L'autorité environnementale recommande de justifier le choix du scénario démographique, d'analyser des variantes de localisation des zones à urbaniser et de leurs impacts sur l'environnement, de démontrer que le scénario retenu présente le meilleur compromis.</p>	<p>Le scénario démographique retenu est clairement justifié en pages 85 et 86 du rapport de présentation en démontrant qu'il vient traduire les orientations du SCOT (avec lequel les dispositions du PLU doivent être compatibles) qui visent à conforter le rôle de bourg structurant tenu par Chaumont-en-Vexin à l'échelle du Vexin-Thelle, en démontrant également que le rythme moyen projeté (un peu moins de 1% par an) correspond au rythme de croissance constaté entre 2013 et 2020. Pour le choix des zones à urbaniser, ont été écartés au regard des enjeux environnementaux, le fond de vallée humide ainsi que le coteau pentu traversé par des corridors écologiques et concerné par des problématiques de ruissellement, ou encore le plateau sud voué à l'activité agricole et mal relié au centre bourg, justifiant donc l'emprise rue du Bad Zwesten déjà identifiée au PLU de 2006 et pour laquelle la commune a financé la réalisation de la rue pour desservir des terrains à construire. L'étude environnementale montre que ce secteur ne présente pas d'enjeu environnemental significatif. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></p>
<p>5) L'autorité environnementale recommande de démontrer les besoins du territoire en création d'activités économiques et touristiques, et de justifier les choix des secteurs retenus.</p>	<p>Les besoins en termes d'activités économiques sont là encore identifiés par le SCOT du Vexin-Thelle avec lequel le PLU révisé doit être compatible. Le SCOT identifie Chaumont-en-Vexin comme commune ciblée pour accueillir une grande partie du développement économique du Vexin-Thelle et identifie une emprise d'extension possible de la zone d'activités économiques développée ces 20 dernières années. Cela est donc naturellement traduit au PLU révisé tout en signalant que l'emprise en question est inscrite en zone 2AUe, dans l'attente de la confirmation de son aménagement dans les années à venir suivant l'évolution constatée des besoins. En termes touristiques, les deux golfs sont clairement identifiés comme lieu préposé au développement touristique (cela est rappelé au SCOT), ce qui est confirmé par les deux projets connus d'hébergement hôtelier et de loisirs portés par chacun d'eux. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></p>
<p>6) L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par un chapitre dédié à la thématique de la consommation d'espaces.</p>	<p>Au chapitre 2 du rapport de présentation (page 67), il est indiqué que les auteurs du PLU considèrent que le développement urbain sur la commune n'est qu'un enjeu complémentaire, les incidences sur l'environnement des perspectives de développement sont évaluées comme faibles tant que les possibilités offertes (zone AU) ne font pas l'objet d'un projet identifié, tandis que sur les projets connus (Bertichères, Rebetz, lycée notamment), charge au porteur de projets de montrer qu'il n'y a pas d'incidences sur l'environnement (démarche en cours pour Bertichères, étude d'impact déjà réalisée à Rebetz, études à venir et portées par la Région pour le lycée). Il est <b>proposé compléter le chapitre 6 du rapport de présentation dans ce sens.</b></p>
<p>7) L'autorité environnementale recommande de justifier l'hypothèse de desserrement des ménages, d'intégrer la réoccupation des logements vacants pour lutter contre l'artificialisation des sols.</p>	<p>Le taux de desserrement des ménages (2,35 occupants en moyenne par logement en 2035) est justifié au regard de la variation observée ces dernières décennies (2,88 en 1999 à 2,52 en 2019), de la tendance nationale, et du taux affiché au SCOT (2,31 en 2030). À ce jour, la commune n'est pas en capacité d'obliger un propriétaire d'un logement vacant de le remettre sur le marché. La vacance d'un logement peut s'expliquer pour différentes raisons sur lesquelles la commune n'a pas de prise au travers de son PLU pour y remédier. D'ailleurs, selon les données INSEE, depuis 40 ans, le nombre de logements vacants recensés sur la commune oscille en moyenne entre 45 et 63 (ce ne sont pas les mêmes logements) avec une hausse importante en 2019 qui ne s'explique pas si ce n'est par le fait que ces logements n'ayant pu être recensés ont été identifiés comme vacants alors qu'ils sont vraisemblablement occupés. L'objectif chiffré en termes de logements retenu au PLU révisé prévoit jusqu'à une quinzaine de logements résultant de la diminution de la vacance. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></p>
<p>8) L'autorité environnementale recommande de préciser les possibilités de densification et de renouvellement urbain, de proposer des formes urbaines plus denses, de prévoir un phasage du secteur 1AUh.</p>	<p>Le projet de PLU a clairement identifié les secteurs de renouvellement urbain (ancienne usine Killy, ancienne piscine et terrains de sports derrière l'hôpital, sud de la gare avec notamment ancien site des établissements Ménard) sur lesquels est prévu l'accueil de nouveaux logements pour un total évalué à environ 140 logements qui, avec les possibilités de création de logements par division ou réoccupation (au moins une cinquantaine), correspond à plus de 60% des logements restants à réaliser sur la période 2024 – 2035. En termes de formes urbaines plus denses, l'Architecte des Bâtiments de France appelé à donner son avis sur les aménagements et constructions projetés sur une grande partie des secteurs d'aménagement identifiés, peut s'opposer à des gabarits de construction permettant la densité (c'est le cas sur l'opération projetée rue Emile Deschamp, réalisée au Pré Ville, ou encore possible sur la zone AUh rue Bad Zwesten).</p>

Avis de la MRAE (arrivé hors délai)	Réponses proposées
	<p>Les orientations du projet communal prévoient bien une optimisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine (notamment en définissant des OAP sur des secteurs pouvant entrer en mutation afin d'imposer un nombre minimal de logements à réaliser) avant d'envisager un aménagement de la zone AUh qu'il est proposé d'inscrire en 2AUh faisant que son ouverture à l'urbanisation reste à confirmer au regard de la consommation foncière constatée sur la période 2021-2031. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></p>
<p>9) L'autorité environnementale recommande de justifier les besoins de 13,5 ha de foncier à vocation économique au regard des disponibilités dans la zone du Moulin d'Angean et des possibilités d'implantation d'activités économiques dans les zones urbaines, de mener une analyse des besoins en extension du golf de Rebetz, et de justifier les besoins en emplacements réservés.</p>	<p>En page 92 du rapport de présentation, sont indiquées les disponibilités dans la zone d'activités du Moulin d'Angean qui, suivant les informations encore plus récentes communiquées par la Communauté de Communes du Vexin-Thelle qui commercialise les terrains, le remplissage de la zone est prévu à très court terme. L'implantation de nouvelles activités économiques dans les zones urbaines reste possible mais uniquement si celles-ci ne viennent pas engendrer une augmentation du trafic routier (actuellement compliqué) et autres nuisances pour les riverains. Il est donc utile de prévoir au PLU révisé, conformément à ce que les orientations du SCOT prévoient, une emprise vouée à l'extension de la zone d'activités du Moulin d'Angean inscrite en zone 2AUe dans l'attente de sa confirmation au SCOT révisé mis en compatibilité avec le SRADDET. Concernant le golf de Rebetz, le projet a été revu à la baisse avec une emprise d'environ 4 ha déjà en grande partie occupée par le parcours golfique, pour accueillir de l'hébergement de type cottage répondant aux perspectives de développement de cette activité de loisirs mais aussi économiques. Les emplacements réservés prévus au PLU visent bien à répondre à des besoins d'aménagements avérés (la collectivité n'a pas pour ambition de devoir engager des dépenses d'acquisition foncière sans que celles-ci soient justifiées pour répondre à un aménagement d'utilité publique). <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></p>
<p>10) L'autorité environnementale recommande d'étudier les impacts sur le patrimoine historique et d'en déduire les mesures de protection de cônes de vue et de perspectives remarquables, notamment les zones 1AUga2 et 1AUga4, d'établir une fiche récapitulative sur l'ensemble du patrimoine, de prévoir des OAP incorporant des mesures d'insertion paysagère sur la zone 2AUe.</p>	<p>En pages 165 à 173 du rapport de présentation, sont détaillées les mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser les incidences sur les paysages et le patrimoine, du projet communal proposé. Les zones 1AUga2 et 1AUga4 sont supprimées dans le cadre de l'ajustement du projet d'hébergement sur le domaine golfique de Rebetz, Il ne paraît pas utile d'établir une fiche récapitulative sur l'ensemble du patrimoine présent sur la commune (ce n'est pas l'objet d'un PLU) en soulignant que le règlement graphique identifie clairement les éléments à préserver au titre de l'article L151-19 qui plus est, illustrés en pages 123 et 124 du rapport de présentation. Concernant la zone 2AUe, dès lors qu'elle serait ouverte à l'urbanisation, une modification du PLU sera nécessaire obligeant à établir des OAP et à consulter les personnes publiques ; il n'est donc pas utile de les prévoir à présent alors que même que n'en est qu'au stade de l'intention et pas du projet. Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point si ce n'est <b>l'ajout au règlement graphique des cônes de vue demandés (depuis la RD153 en entrée nord vue sur la butte de Chaumont, depuis la RD923 vue sur l'église accrochée à la butte) par l'Architecte des Bâtiments de France.</b></p>
<p>11) L'autorité environnementale recommande de délimiter les zones humides sur l'ensemble du territoire, de revoir le classement UAj « Le Moulin Baudet » en raison de la présence d'une zone humide, de compléter les mesures de préservation de la trame végétale du territoire, de compléter l'étude des incidences sur Natura 2000 avec deux autres sites se trouvant à 15 km du territoire communal.</p>	<p>Les dispositions du PLU révisé prévoient la délimitation d'un secteur spécifique (Nhu) de 136,6 ha recoupant les zones à dominante humide identifiées au SDAGE, en dehors de terrains déjà urbanisés ou concernés par une autorisation d'urbanisme déjà accordée, et en dehors des secteurs ayant fait l'objet d'une analyse de terrain plus fine concluant à l'absence de zones humides) faisant que les zones humides sont prises en compte de manière exhaustive au PLU. Le secteur UAj délimité sur une partie de la parcelle AD n°261 au Moulin Baudet n'est pas identifié en zone humide sur le document présenté en page 270 du rapport de présentation. Une <b>cartographie illustrant ce recoupement sera ajoutée dans le rapport de présentation (chapitre 5).</b></p> <p>Comme il est indiqué dans l'avis de la MRAE (page 16) la trame boisée du territoire communal a été majoritairement classée en espace boisé classé ou en éléments de paysage à préserver (articles L151-19 et L151-23). Les dispositions du PLU ne sont pas en capacité de mesures de préservation complémentaires, encore moins de mesures visant à la protection des espèces. Aucune disposition réglementaire oblige à analyser les incidences d'un PLU sur des sites Natura 2000 situés à plus de 15 km du territoire communal, les auteurs du PLU considèrent que ce travail est superflu et pas de nature à faire évoluer les dispositions proposées. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></p>

Avis de la MRAE (arrivé hors délai)	Réponses proposées
<p>12) L'autorité environnementale recommande de quantifier précisément les capacités d'alimentation en eau potable, de vérifier la capacité de traitement de la station d'épuration, d'étudier l'impact des nouvelles urbanisations sur les ouvrages de collecte et de gestion des eaux pluviales, de mieux justifier la prise en compte des périmètres de protection autour du captage de l'eau potable.</p>	<p>Les incidences sur les capacités d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées engendrées par les possibilités de développement de la commune sont détaillées en pages 87 et 88 du rapport de présentation, puis en pages 158 à 162 (mesures proposées) du rapport de présentation. Concernant l'impact des nouvelles urbanisations sur les ouvrages existants voués à la gestion du pluvial, il convient de rappeler que le règlement écrit du PLU oblige la gestion du pluvial à la parcelle ou à l'échelle de l'emprise de l'opération afin justement d'éviter des incidences significatives sur les ouvrages existants. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></p> <p>Les terrains situés dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau destinée à la consommation humaine sont inscrits en zone naturelle (N) dans laquelle ne sont admis que les abris pour animaux liés à un pâturage, les installations nécessaires au forage agricole indispensables aux cultures irriguées, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux de voirie, qui sont donc très limités et conformes aux dispositions de la Déclaration d'Utilité Publique. <b>Il est proposé d'élargir l'emprise de la zone naturelle aux parties du périmètre éloigné non aménagées ou concernées par un projet d'aménagement.</b></p>
<p>13) L'autorité environnementale recommande de détailler les enjeux et mesures déjà prises pour les risques de coulées de boue et des remontées de nappes, de compléter l'analyse des aléas de risques pour les secteurs à urbaniser, de proposer de prescriptions complémentaires pour réduire l'exposition aux risques de ruissellement en zone urbaine.</p>	<p>En pages 184 à 186 du rapport de présentation, sont détaillées les enjeux et mesures prises au sujet des risques naturels et technologiques, en rappelant que les auteurs du PLU considèrent qu'il ne s'agit pas d'un enjeu prioritaire sur la commune compte tenu des travaux entrepris depuis la fin des années 1990 faisant suite aux conclusions de l'étude Hydratec, et des travaux encore à effectuer mais qui nécessitent des acquisitions foncières justifiant les emplacements réservés délimités au plan. Concernant l'impact des nouvelles urbanisations, il convient de rappeler que le règlement écrit du PLU oblige la gestion du pluvial à la parcelle ou à l'échelle de l'emprise de l'opération afin d'éviter des incidences significatives en aval hydraulique. Cette disposition vaut aussi sur les terrains aménagés en zone urbaine. Par ailleurs, la collectivité publique compétente va entreprendre la réalisation d'un zonage d'assainissement pluvial en mesure d'apporter de nouvelles réponses permettant de réduire l'exposition aux risques de ruissellement. L'évitement de nouvelles urbanisations en zone d'aléa fort à très fort de remontée de nappes n'a pu être évité (il concerne principalement la zone 1AUh qui est reclassée en zone 2AU, tout en signalant que lors de l'épisode du printemps 2001 où le niveau des nappes étaient particulièrement hauts, ce secteur n'était pas en eau). <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></p>
<p>14) L'autorité environnementale recommande d'éviter les zones d'extension résidentielle autour des voies bruyantes, d'imposer la réalisation d'études acoustiques par les aménageurs pour les projets concernés.</p>	<p>Le contenu d'un PLU se doit de se référer à ce que lui permet le code de l'urbanisme. Ainsi, il serait juridiquement contestable d'imposer à un aménageur la réalisation d'une étude acoustique. Aucune zone d'extension résidentielle n'est située le long d'une voie bruyante (la seule concernée est celle rue Emile Deschamp, mais pour laquelle l'autorisation d'urbanisme est déjà accordée). <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></p>
<p>15) L'autorité environnementale recommande de réaliser un inventaire exhaustif des sites CASIAS pour les identifier au PLU, et de prévoir des dispositions réglementaires adaptées en cas de projet d'aménagement des emprises concernées.</p>	<p>Il est proposé <b>d'ajouter au rapport de présentation (page 49), un renvoi vers l'annexe Informations jugées utiles (pièce n°7 du dossier PLU) dans laquelle figure bien la liste des sites BASIAS (devenus CASIAS) identifiés par le BRGM ainsi que la liste des installations classées.</b> Il est rappelé qu'au titre du code de l'environnement (articles L556-1 à L556-3), tout projet d'aménagement ou de construction sur un terrain pouvant présenter une pollution des sols, devra au moment du dépôt de la demande de permis de construire ou de permis d'aménager contenir une étude de sols attestant que l'opération envisagée est compatible avec l'état des sols.</p>

Avis de la MRAE (arrivé hors délai)	Réponses proposées
<p>16) L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale en réalisant une évaluation quantitative des émissions de gaz à effet de serre (GES) et des pertes de stockage de carbone, identifiant les éventuels puits de carbone à préserver l'urbanisation, en prenant en compte les postes les plus émetteurs de GES, en prévoyant des mesures concrètes d'évitement, de réduction et de compensation.</p>	<p>Il est illusoire de chercher à évaluer quantitativement des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), au moment de l'élaboration d'un PLU, sans connaître le détail des projets qui seraient réalisés et encore moins le comportement des personnes qui y viendraient ; les résultants de ces études pourraient donc être légitimement contestés conduisant à devoir les refaire au moment où l'opération d'aménagement sera prévue et connue. Il en est de même pour les pertes de stockage de carbone (un jardin largement arboré et végétalisé peut être tout aussi efficace qu'un champ cultivé faisant l'objet de labour au moins une fois par an libérant le carbone stocké). Sur la commune, les principaux puits de carbone sont les boisements qui sont protégés au PLU ou encore les milieux humides également protégés au PLU (secteur Nhu sur 136 ha), ainsi que les parcs et jardins en milieu urbain également à préserver suivant les dispositions du PLU. La Communauté de Communes du Vexin Thelle est en cours d'élaboration d'un Plan Climat Air, Energie Territorial (PCAET) voués à prévoir des mesures concrètes d'évitement, de réduction et de compensation des GES, à une échelle plus pertinente que celle d'une commune. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point, le PLU pourra être modifié si besoin pour intégrer les objectifs définis au PCAET.</b></p>
<p>17) L'autorité environnementale recommande de déployer des mesures en matière de sobriété énergétique du bâti et de développement des énergies renouvelables.</p>	<p>Les dispositions du PLU n'interdisent pas sur le bâti existant ou à venir, les installations, les techniques de construction (matériaux, implantation, etc.), qui concourent à la sobriété énergétique, tout en intégrant les attentes de l'Architecte des Bâtiments de France sur le sujet au titre de la préservation et de la valorisation du patrimoine bâti. Concernant le développement d'énergies renouvelables, la récente loi APER (Accélération de la Production d'Energies Renouvelables) conduit les communes à faire des propositions, sachant que le PCAET est l'outil le plus adapté pour garantir une approche cohérente de la réflexion et des conclusions qui en découleront. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></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) <b>Concernant les routes départementales</b> : Des comptages plus récents ont été effectués sur les routes départementales RD6, RD115, RD153, RD566, RD583 et RD923. Il est signalé que le tracé figurant au règlement graphique pour le principe de déviation est/ouest n'est pas conforme au scénario résultant de la réunion du 19 octobre 2022 (un tracé plus rapproché est envisagé entre la RD153, la RD6 et la RD115 intégrant la desserte du futur lycée).</p> <p>2) <b>Concernant le renouvellement et le développement urbain</b> : il serait judicieux de mieux justifier les enveloppes dédiées aux extensions au regard de l'objectif de réduction par 2 sur la période 2021 – 2031 par rapport à la période 2011 – 2021 (20 ha consommés).</p> <p>3) <b>Concernant les Espaces Naturels Sensibles (ENS)</b> : Les ENS nouvellement délimités sur le territoire communal dans le cadre du Schéma Départemental des ENS approuvé le 4 juillet 2022 ont bien été pris en compte avec leur classement pour la quasi totalité en zone naturelle au PLU. L'identification d'un ENS 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>4) <b>Assainissement des eaux usées / eaux pluviales / ruissellement</b> : Il conviendrait d'annexer au dossier PLU le zonage d'assainissement des eaux usées opposable depuis le 25 janvier 2006. La réalisation du zonage d'assainissement pluvial mériterait d'être engagée rapidement.</p> <p>5) <b>Eau potable / Incendie</b> : en page 22 du rapport de présentation, il convient de préciser que la station de traitement (nitrates et pesticides) se situe dans le périmètre de protection immédiat. Il serait opportun de réserver des zones à protéger autour du point du captage. Les informations concernant la défense incendie pourrait être actualisée.</p>	<p>1) Il est <b>proposé de mettre à jour le rapport de présentation avec les comptages plus récents communiqués par le Département</b>. Le tracé souhaité de la déviation est/ouest figurant au PLU révisé correspond à celui inscrit au SCOT du Vexin-Thelle ; <b>il est proposé de ne pas modifier le tracé de principe figurant au plan (cette information n'empêchant par une évolution de son positionnement effectif)</b>.</p> <p>2) Il est rappelé que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est effective à partir du moment où est constaté le démarrage des travaux de l'opération en question. Le zonage AU d'un PLU ne constitue pas en tant que telle une consommation effective (c'est encore moins le cas de la zone 2AU qui affiche une intention à confirmer par le SCOT mis en compatibilité avec le SRADDET).</p> <p>3) La <b>commune prend bonne note de cette information</b> qui n'implique pas d'ajustement au dossier PLU.</p> <p>4) Il est <b>proposé d'annexer le zonage d'assainissement des eaux usées au dossier PLU</b>. Concernant le <b>zonage d'assainissement pluvial, il est convenu de l'annexer au dossier PLU, une fois qu'il aura été établi</b>, selon la procédure de mise à jour du document.</p> <p>5) Il est <b>proposé d'ajouter cette précision en page 22 du rapport de présentation</b>. Les terrains situés dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau destinée à la consommation humaine sont inscrits en zone naturelle (N) dans laquelle ne sont admis que les abris pour animaux liés à un pâturage, les installations nécessaires au forage agricole indispensables aux cultures irriguées, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux de voirie, qui sont donc très limités et conformes aux dispositions de la Déclaration d'Utilité Publique. <b>Il est proposé d'élargir l'emprise de la zone naturelle aux parties du périmètre éloigné non aménagées ou concernées par un projet d'aménagement</b>. <b>L'actualisation des informations sur la défense incendie sera effectuée avec le dernier relevé des hydrants et la mention du projet de réserve incendie prévue pour les constructions isolées de Bertichères.</b></p>

Remarques du Conseil Départemental	Réponses proposées par la commune
6) <b>Rivière</b> : il serait opportun de définir une bande d'inconstructibilité le long du ru du Moulinet, situé dans la zone UL, comme c'est le cas pour les autres zones.	Dans la zone UL, des constructions ont été réalisées sur le cours d'eau, leur extension éventuelle pourrait être remise en cause dès lors qu'une bande d'inconstructibilité est prévue au PLU. Il est <b>proposé d'imposer cette bande qu'en cas de construction nouvelle (hors extension)</b> .

Remarques de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle	Réponses proposées par la commune
<p><b>Avis favorable :</b></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 des emprises 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 2AUe) en intégrant également le projet routier au 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 concernant ces secteurs.</p> <p>1) Il est demandé d'inscrire en zone UP et non en zone à urbaniser 1AUp, l'emprise dédiée au futur lycée compte tenu des engagements pris quant à sa réalisation à court terme.</p> <p>2) Au règlement écrit, il est demandé de d'utiliser le terme « destination » et non « usage » afin d'éviter les ambiguïtés, notamment en ce qui concerne les annexes et abris de jardins rattachés à la catégorie « habitation » suivant la nomenclature des destinations des constructions figurant au code de l'urbanisme actuel.</p> <p>3) Au règlement écrit, dans les dispositions générales, il serait souhaitable d'ajouter une précision au sujet du débord sur l'emprise publique d'une isolation par l'extérieur, sur la base de ce qui est prévu pour le débord de toiture (0,40 mètre), et le fait qu'il pourrait être fait abstraction des règles édictées en ce qui concerne l'implantation des constructions et leur hauteur, en cas d'un changement de destination d'une construction existante.</p> <p>4) Ne serait-il pas opportun de préciser à l'article 1 de la zone UA, que toutes occupations et utilisations du sol est interdites sauf celles admises à l'article 2, pour le secteur UAa.</p>	<p>1) Il est <b>proposé d'inscrire en zone urbaine (UL), les terrains délimités en secteur 1AUp correspondant au site dédié au futur lycée et aux équipements d'accompagnement et d'ajuster la règle sur le stationnement (article 12) pour les équipements publics.</b></p> <p>2) Il est <b>proposé de remplacer le terme « usage » par le terme « destination » au paragraphe 1 de la section 1 des zones urbaines pour les constructions et installations d'activités, et de préciser au paragraphe 2 de la section 2 que le retrait maximal depuis la voie publique s'entend hors annexes de la construction principale.</b></p> <p>3) Concernant le débord sur l'emprise publique de l'isolation par l'extérieur d'une construction alignée à la voie publique, il est <b>proposé de l'autoriser uniquement si celui-ci ne réduit pas la largeur de l'emprise publique faisant qu'elle ne respecterait plus les dispositions réglementaires pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Il est proposé d'ajouter dans les dispositions générales du règlement écrit, qu'il peut être fait abstraction des règles applicables à la hauteur maximale et à l'implantation d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU et faisant l'objet d'un changement de destination.</b></p> <p>4) Se pose dans le secteur UAa, la question du changement destination d'une construction existante (sans extension qui n'est pas autorisée), qui serait alors interdit suivant la formulation proposée.</p>

Remarques de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT)	Réponses proposées
5) Au règlement écrit de l'article 3 et à l'article 10, il est proposé d'ajouter qu'il n'est fixé de règles pour le équipements et installations publics d'intérêt général.	Il est <b>proposé d'ajouter cette formule.</b>
6) Au règlement écrit (article 6 de la zone UA), il est proposé des compléments de formulation pour faciliter l'interprétation de la règle.	Il est <b>proposé de donner une suite favorable aux ajustements proposés.</b>
7) Au règlement écrit (article 10), est interrogée la notion « mesurée au milieu de la façade sur rue par rapport au terrain naturel » pour calculer la hauteur de la construction, alors qu'une définition est donnée en annexe du règlement.	La précision apportée à l'article 10 vise à prendre en compte les terrains en pente afin d'harmoniser la hauteur de la construction à l'échelle de la rue en tenant des devers ou surélévation du terrain par rapport à la rue. Il est <b>donc proposé d'utiliser la rédaction suivante : « mesurée au milieu de la façade du terrain (terrain naturel avant travaux) sur la rue ».</b>
8) Au règlement écrit (article 11 de la zone UA), il est signalé que la règle proposée pour le traitement des vitrines commerciales n'interdit rien.	Il est <b>proposé de remplacer le terme « pourra être » par « sera ».</b>
9) Au règlement écrit des zones concernées, il serait utile de donner une définition de « construction principale », de « baie principale », de « toiture principale ». La pente des extensions en pignon par exemple peut-elle être à monopente et à avoir une pente ne respectant pas les 35 à 50°. Quelle règle appliquée pour le nombre de pente et le degré de pente d'une annexe ? Les lucarnes pendantes sont-elles autorisées ? Il serait utile de préciser le nombre de pente des toitures des garages, annexes et vérandas.	Il est proposé d'ajouter dans le glossaire une définition de « construction principale » et de « toiture principale » (elle existe déjà pour la baie principale). <b>En cas d'extension de moins de 20 m2 limité à un rez-de-chaussée, est tolérée la monopente ; la pente de toiture sera d'au moins 30° sur l'horizontale (dans tous les cas).</b> La règle avancée pour les annexes ne concerne que celles accolées à une construction ou à un mur, l'annexe isolée (y compris le garage) doit donc respecter la règle générale. Ne sont autorisées que les lucarnes à capucine suivant ce qui est demandé par l'Architecte des Bâtiments de France.
10) Au règlement écrit, au sujet des clôtures, en zone UA, UB, UC et 1AU, les clôtures pleines en limites séparatives, à l'arrière de la construction, sont-elles admises sur la totalité de la limite ? Dans les zones concernées, le recours à un grillage pour constituer la clôture autorise-t-il le treillis soudé avec lames occultantes ?	La règle telle qu'elle est rédigée permet la clôture pleine sur la totalité de la limite séparative. Il est <b>proposé de ne pas interdire le grillage composé d'un treillis soudé avec lames occultantes en limites séparatives.</b>
11) Au règlement écrit des zones concernées (article 12), il pourrait être utile de préciser que les règles de stationnement prévues pour l'habitation s'appliquent aussi en cas de nouveaux logements issus d'une division, et s'ajoutant donc aux places de stationnement existantes pour le logement existant.	Il est <b>proposé d'apporter cette précision.</b>
12) Au règlement écrit des zones concernées (article 13), préciser si l'exception faite aux commerces, bureaux, services, de surface minimale de 30% du terrain devant rester non imperméabilisées hors stationnement s'applique bien à la surface non imperméabilisée (et pas au stationnement).	Il est <b>proposé la nouvelle rédaction suivante : « Sauf pour les commerces, bureaux, services et autres activités autorisées, une surface minimale de 30% du terrain sera réservée aux espaces verts de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée. »</b>
13) Au règlement écrit de la zone UB (article 7), il est fait référence à la limite de fond de parcelle alors qu'il n'est mentionné que la notion de limites séparatives dans les autres zones.	Il est <b>proposé de supprimer la règle faisant référence avec la limite de fond de parcelle, puisqu'elle est redondante avec la règle précédente.</b>
14) Au règlement écrit des zones UB et UC (article 11), le recours aux matériaux composite pourrait être autorisé en façade (le bois est admis).	Ce n'est pas le choix de la commune. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter de modification.</b>



Remarques de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT)	Réponses proposées
15) Au règlement écrit de la zone UC (article 11), dans la règle suivante « Les annexes sur rue seront de préférence accolées au bâtiment principal ou reliées par un mur de clôture », le terme de préférence est inutile puisque les dispositions de l'article 6 empêchent l'annexe isolée côté rue.	Il est <b>proposé d'apporter cette rectification.</b>
16) Au règlement écrit de la zone UE (article 6), au regard de l'existant, la règle d'implantation du bâti par rapport à la rue pourrait suivre la rédaction suivante : « <i>Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 <del>40</del> mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique, en demandant à ce que ce retrait soit d'au 10 mètres au niveau de l'accès à la construction ou à l'installation depuis la voie publique qui la dessert, l'accès aura une largeur minimale de 5 mètres</i> ». La règle suivante utilise le terme « faible emprise » qui mériterait précision.	Il est <b>proposé de retenir cette nouvelle rédaction.</b>  Il est <b>proposé d'utiliser la formule suivante</b> : « <i>A l'exception des routes départementales, cette marge de reculement pourra être supprimée pour les bâtiments techniques de moins de 20 m2 d'emprise au sol</i> ».
17) Au règlement écrit de la zone UE (article 10), la hauteur maximale du bâtiment est définie qu'à l'égout du toit ou au chéneau de l'acrotère.	Il est <b>proposé d'indiquer que la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres (mesurée au chéneau de l'acrotère en cas de toiture plate).</b>
18) Au règlement écrit de la zone UE (article 11), est évoqué le sous-sol d'une construction alors que cela est interdit (article 1) et il conviendrait de préciser que les couleurs utilisées se référeront aux teintes autorisées par la palette de couleurs.	Il est <b>proposé d'apporter cette rectification.</b>
19) Au règlement écrit de la zone 1AU (article 11), il n'est pas précisé la dimension maximale autorisée pour la toiture-terrasse admise que sur une partie de la toiture de la construction. Dans le secteur 1AU <sub>p</sub> , la toiture-terrasse pourrait être admise sur la totalité du bâtiment.	Il est <b>proposé d'autoriser la toiture-terrasse sur la totalité d'un bâtiment dans le secteur 1AU<sub>p</sub> (passant en zone UL) et de limiter à 40 m2 d'emprise au sol et à un seul niveau, la partie d'une construction pouvant adopter une toiture-terrasse.</b>
20) Au règlement écrit de la zone 1AU (article 15), il pourrait être utile de préciser que les capteurs solaires sont autorisés sur un toit plat.	Il est <b>proposé d'apporter cette précision.</b>
21) Au règlement écrit de la zone A (article 11), il pourrait être utile d'ajouter que le bardage bois ou en matériau composite d'aspect bois est autorisé sur les façades d'un bâtiment composées de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses). La proportion de toiture terrasse admise n'est pas précisée.	Il est <b>proposé d'ajouter la possibilité d'utiliser un bardage bois ou en matériau composite d'aspect bois pour recouvrir la façade d'un bâtiment.</b> Il n'est pas utile de préciser la proportion de la toiture-terrasse pouvant donc couvrir la totalité d'un bâtiment.
22) Au règlement écrit de la zone N (article 2), il pourrait être précisé que le parc de stationnement autorisé dans le secteur NL est nécessaire à la zone 1AUL.	Il ne paraît pas nécessaire d'apporter cette précision.
23) La parcelle ZH n°10 pourrait être intégrée à la zone UE du fait des constructions qu'elle pourrait recevoir en lien avec la future station d'épuration.	Cette parcelle est dans le périmètre de protection du point de captage ce qui explique son classement en zone naturelle, tout en signalant que sont bien autorisées les constructions et les installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements de voirie et de réseaux divers (station d'épuration, etc.). Il est <b>proposé de ne pas modifier le zonage mais de préciser que les règles prévues à l'article 11 de la zone naturelle ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.</b>
24) Aux OAP, il pourrait être précisé que la bande constructible s'applique à partir des voies futures. Aux OAP du secteur 1AUI, il pourrait être précisé que l'aire de stationnement est prévue sur le secteur NL limitrophe. Concernant les OAP de l'emprise vouée au lycée, il serait utile de préciser qu'il s'agit d'un secteur voué à la construction de nouveaux équipements sportifs, en plus des équipements scolaires et de formation.	Il est <b>proposé d'apporter la précision proposée pour la bande constructible appliquée à partir des voies futures, de mentionner l'aire de stationnement prévue sur le secteur NL dans les OAP du secteur 1AUL.</b> Dans les OAP du secteur 1AU <sub>p</sub> (passant en zone UL), il est <b>proposé d'ajouter le terme « nouveaux équipements sportifs » et d'autoriser le passage d'une voie au travers la trame verte à conserver.</b>

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées par la commune
<p><b>Avis défavorable :</b></p> <p>1) Le projet communal traduit au PLU révisé rend possible 51 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 <b>projet communal traduit au PLU révisé permet une augmentation de 100 ha de la superficie de la zone agricole et de la zone naturelle, la superficie totale de la zone agricole augmentant même de 112 ha par rapport au PLU de 2015 (voir page 150 du rapport de présentation) répondant donc largement à la demande, formulée par la Chambre d'Agriculture au moment de la révision allégée du PLU</b> 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 56 ha (zones AU supprimées). Par ailleurs, sur les 51 ha de consommation d'espaces calculés par la Chambre d'Agriculture, plusieurs précisions sont à apporter sachant que la commune n'a pas la même interprétation que la Chambre d'Agriculture qui semble considérée que ce qui est zoné en AU au PLU sera nécessairement consommé. En effet, est fait une distinction entre la planification (but d'un PLU), la consommation des espaces et l'artificialisation des sols (conséquence possible mais pas systématique du zonage prévu par un PLU). Cette distinction est d'autant plus importante que le PLU révisé se doit d'être compatible avec le SCOT actuellement en vigueur sur le Vexin-Thelle dont les orientations visent à confirmer le rôle de Chaumont-en-Vexin, comme bourg principal du territoire (identifié aussi au SRADDET en tant que « pôle intermédiaire »).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 et étant déjà considérée comme une emprise artificialisée (suivant le guide méthodologique relatif à l'artificialisation des sols). Les 140 logements que ce projet pourrait engendrer ne sont finalement plus d'actualité, suite à un échange récent entre la commune et le porteur de projet. Il est prévu en lieu et place, une extension de l'hôtel existant sur la parcelle cadastrée AV n° 17 (déjà consommée au titre du golf) et des logements de fonction pour le personnel du golf de Rebetz. La zone 1AUGa est réduite à 4 ha environ pour recevoir de l'hébergement touristique, principalement du foncier déjà aménagé pour le parcours golfique.</li> <li>• Pour la zone 1AUh, il est proposé de l'inscrire en zone 2AUh en conditionnant son ouverture à l'urbanisation (au moins pour la partie vouée à l'habitat) à l'arbitrage effectué à l'échelle de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT), de l'enveloppe de consommation foncière possible au titre de la traduction dans le SRADDET puis dans le SCOT du Vexin-Thelle, de l'objectif de réduction par 2 sur la période 2021 – 2031 de la consommation constatée sur la période 2011 – 2021.</li> <li>• Pour l'extension de la zone d'activités économiques (secteur 2AUe de 13,5 ha), la commune a déjà considéré (voir page 92 et 93 du rapport de présentation) que son ouverture à l'urbanisation reste conditionnée au remplissage de la zone UE existante et au contenu du projet économique portée par la Communauté de Communes (CCVT) compétente en développement économique à l'horizon 2030 et au-delà, conduisant donc à une inscription en 2AUe qui nécessitera une modification du PLU pour la rendre possible, là encore conditionnée à sa confirmation ou non dans le SCOT du Vexin-Thelle mis en compatibilité avec le SRADDET (il est rappelé que ce zonage à l'intérêt d'informer dès à présent les exploitants agricoles du devenir possible de cette emprise, d'appliquer le droit de préemption urbain (DPU) pour constituer des réserves foncières nécessaires au développement économique territorial, que n'offre pas un classement en zone agricole ou naturelle). Cette modification du PLU sera bien soumise à sa compatibilité avec le SCOT modifié d'ici 2027, afin d'intégrer les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050) fixés par le SRADDET.</li> </ul> <p>Aussi, <b>la consommation réelle d'espaces agricoles que pourrait engendrer la mise en œuvre du PLU révisé est 5,6 ha pour le secteur 1AUp (vouée à l'accueil du lycée sur une emprise qui appartient déjà à la collectivité publique) et environ 10 ha (surface exploitée par l'activité agricole dans l'emprise du domaine de Rebetz en cours d'aménagement (zones NL et secteur 1AUGa) mais validée depuis 2015 et compensée dans le cadre de la révision du PLU, en rappelant qu'au titre d'artificialisation des sols les unités foncières correspondant à des golfs sont déjà considérées comme étant artificialisées), 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.</b> 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>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 4,2 ha de terrains disponibles dans la zone UE.</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 <b>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.</b> Il n'y a donc pas d'incompatibilité entre cet usage et la destination à confirmer à long terme de la zone 2AUe. 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 tout en intégrant les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. La superficie de cette zone pourra être réduite (voir totalement supprimée) lors de la traduction du SRADDET révisé dans le SCOT du Vexin-Thelle (2026-2027), s'il s'avérerait que la Communauté de Communes, compétente pour le développement économique, propose de nouvelles dispositions pour cette emprise vouée aux activités économiques.</p> <p>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 6 ans à compter de l'approbation du PLU, la procédure de révision s'imposera pour l'ouvrir à l'urbanisation. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement à ce sujet au dossier PLU révisé (maintien de la zone 2AUe).</b></p>
<p>3) 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 (n°11 et n°10 en réalité) 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°10 en raison d'une erreur matérielle constaté dans le dossier de ZAC. <b>Il n'est donc pas possible de réduire ces emplacements réservés n°10 et n°11.</b></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, <b>il est proposé de le supprimer (les aménagements d'entrée de ville seront limités du côté cimetière).</b></p> <p>Au sujet de l'ER n°6, 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 <b>proposé de maintenir l'emplacement réservé n°6 tel qu'il figure au plan.</b></p>
<p>4) 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 <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.</b></p>

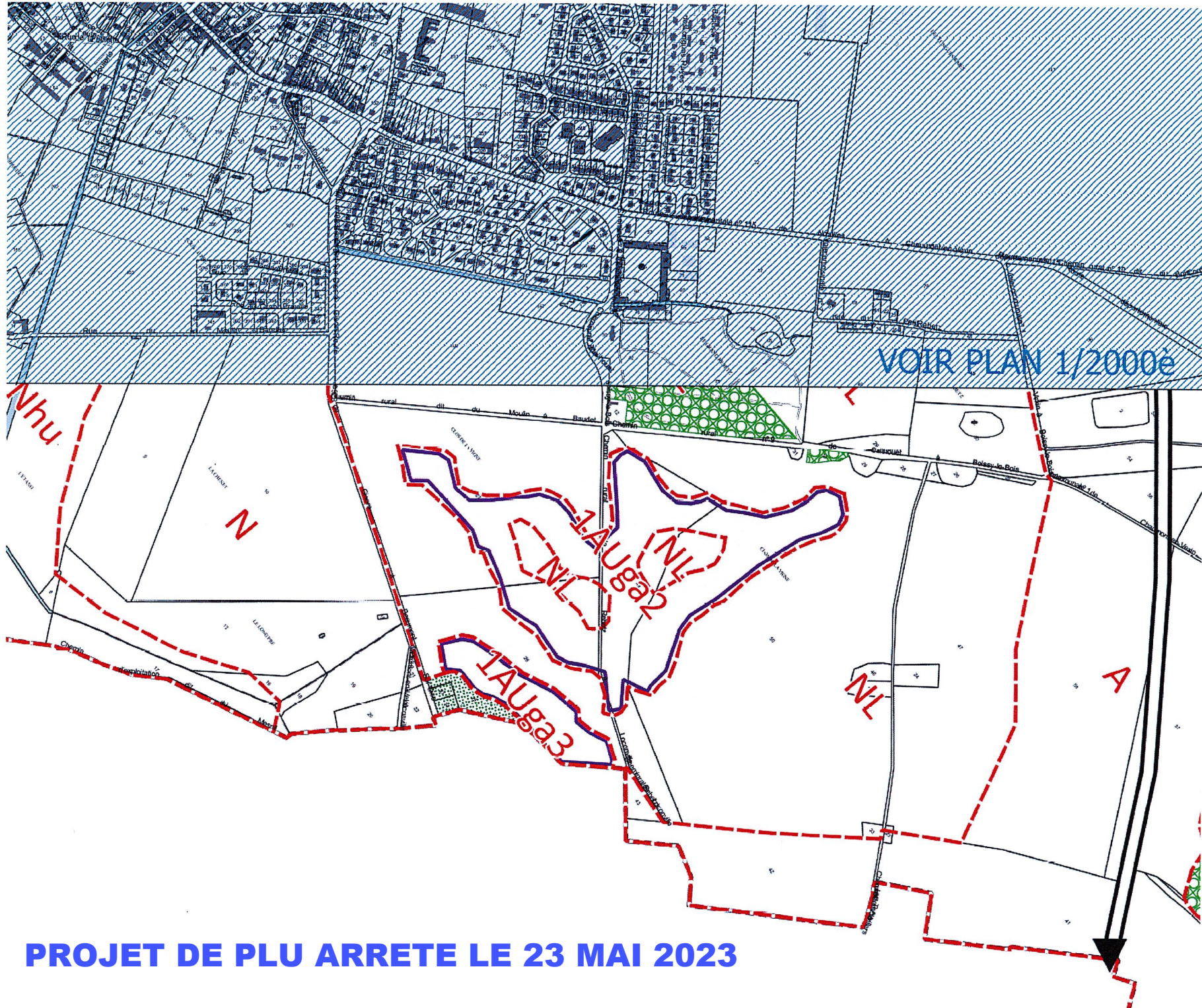
Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées par la commune
5) Il est demandé de revoir la règle sur les couvertures des bâtiments agricoles en autorisant les matériaux translucides (article 11 de la zone UC) et de préciser que les citernes de gaz ou de mazout, si elles ne peuvent être enterrées, soit placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran minéral ou végétal.	Pour les mêmes raisons (déplacement projetée de la seule activité agricole encore présente en zone UC) que ce qui est évoqué au point précédent, il est <b>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.</b>
6) 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).	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 qui 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. Dans l'immédiat, il est <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point.</b>
7) Il est demandé d'augmenter la hauteur maximale des abris pour animaux liés à un pâturage autorisés en zone agricole, en raison de leur entretien mécanisée	Il est entendu ici qu'il s'agit d'abris pour animaux aux dimensions limitées (50 m2 d'emprise au sol). Pour une construction plus importante, il conviendra de parler de bâtiment agricole destiné à abriter des animaux, faisant que la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres et non plus 5 mètres. Il est <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point,</b>

Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie (arrivées hors délai)	Réponses proposées par la commune
<p><b>Avis favorable :</b></p> <p>1) Il conviendrait de ne pas réduire les possibilités d'évolution ou de développement à terme du site industriel « Aérolub » en remodelant certaines dispositions prévues pour le secteur 1AUh voisin. Il est proposé de reclasser tout ou partie du secteur 1AUh en zone 2AUh et de classer en zone 1AUp ou 2AUp le secteur voué à recevoir des équipements d'intérêt général, d'effacer le principe de voie de desserte en attente vers le nord et de supprimer du PADD l'extension possible de l'urbanisation à long terme.</p>	Il est <b>bien proposé de classer en zone 2AUh, la totalité de l'emprise inscrite en zone 1AUh</b> au nord de la rue Bad Zwesten au regard de l'effort demandé dans la réduction de la consommation d'espaces au titre de la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. En conséquence, au moment de la modification du PLU (si celle-ci est possible après mise en compatibilité du SCOT du Vexin-Thelle avec le ZAN) qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, les conditions d'aménagement de la zone pourront être revues en fonction des besoins, le contenu des OAP ne nécessitent donc d'intégrer à présent les demandes de la Chambre de Commerce et d'Industrie, en rappelant que les périmètres actuels autour d'Aérolub ne s'étendent sur la zone en question.
2) Demande de suppression de la règle demandant aux périmètres de protection engendrés par une activité d'être inclus au sein de la propriété.	Il paraît important de conserver cette disposition au regard notamment du point précédent lié à la présence d'une activité dont les périmètres de protection sortent de l'unité foncière qui la reçoit. Il est <b>proposé de ne pas apporter de modification au dossier PLU révisé sur ce point.</b>
3) Une protection adaptée des locaux commerciaux du centre ville, associée à d'autres règles favorables au commerce. Des disponibilités foncières à vocation économique adaptées.	Cette observation n'appelle pas de réponse.

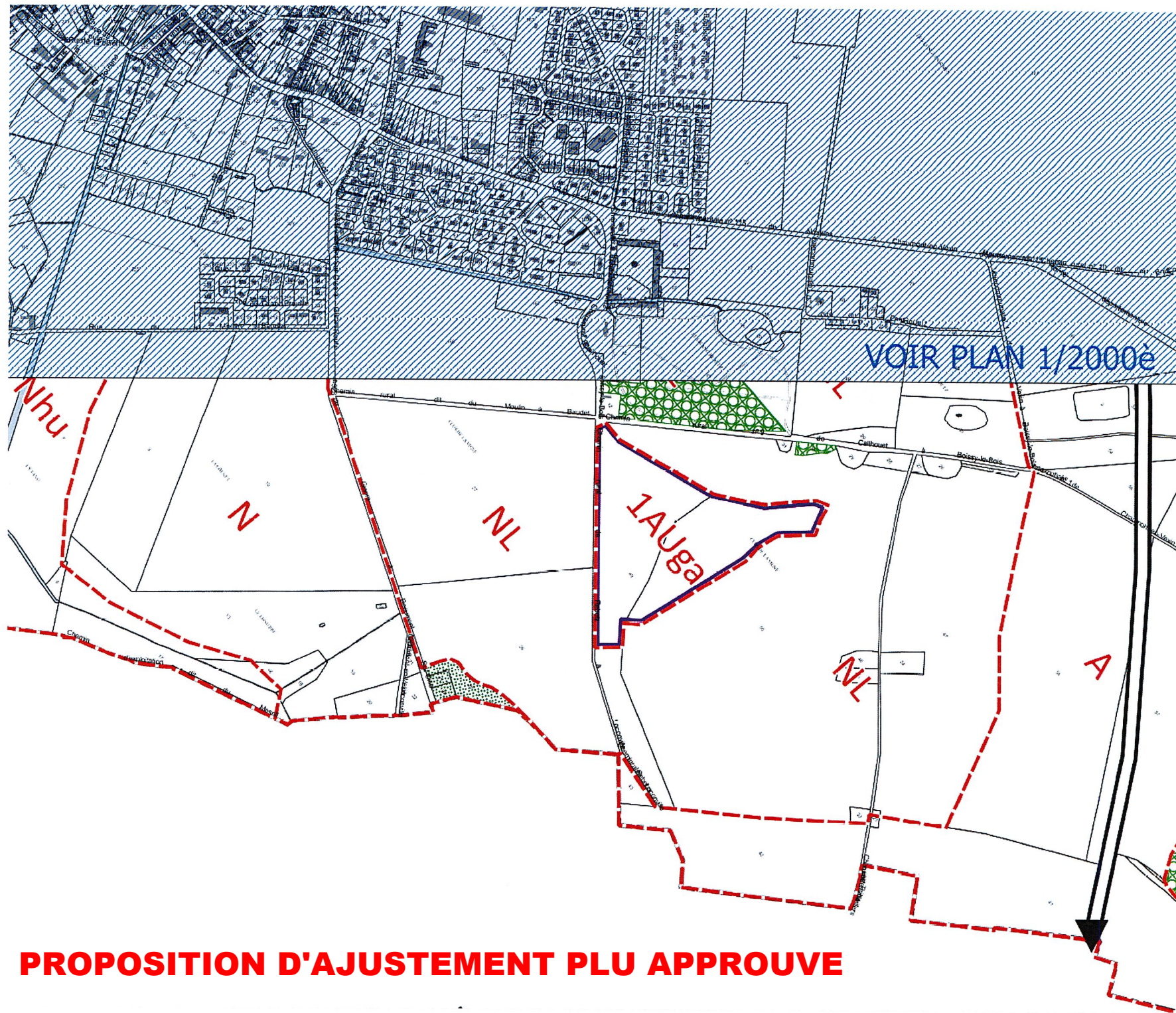
Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie (arrivées hors délai)	Réponses proposées par la commune
4) Reconsidérer les OAP du secteur 1AUga dont certaines dispositions s'écartent du champ d'application d'un PLU.	Les <b>OAP du secteur 1AUga sont à ajuster avec la réorientation du projet vers un simple hébergement touristique de type cottage permettant de supprimer les dispositions en question.</b>
5) Revoir ou apporter des précisions à certaines règles (sous-sols, installations incompatibles avec la vie de quartier, dérogation au branchement souterrain aux réseaux publics, notion de « surface de restaurant », hauteur des clôtures au moins jusque 2 mètres, admettre la construction d'entrepôts modestes en zones urbaines autres que UE, dimensions maximales des annexes, possibilité d'implantation d'une construction à usage d'activité au-delà de la bande de 25 ou 30 mètres depuis la voie publique qui dessert le terrain, admettre des constructions à usage d'activités artisanales, entrepôt, industrielles en zone UC (présence des pompes funèbres), rendre possible les activités commerciales dans la zone UL.	Les règles qui ont été définies en zone urbaines (hors zone UE) cherchent à trouver un juste compromis entre les besoins des activités économiques existantes et la prédominance des habitations dans ces zones. En outre, les difficultés de circulation, d'accès ou de stationnement, ont conduit à écarter certains types d'activités ou à encadrer l'installation d'activités dans ces zones afin d'éviter une accentuation des problèmes rencontrés et des conflits de voisinage. L'activité de pompes funèbres implantées en zone UC est existante et peut donc se développer en tant qu'activités de services qui ne sont pas interdites (pour l'activité commerciale, le règlement parle bien de nouveaux commerces). Il est donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement à ce sujet au dossier PLU révisé sur ce point.</b>
6) Remarques sur les dispositions réglementaires du PLU en zone UE, en encadrant davantage les possibilités d'implantation d'activités commerciales de détail. Préciser que les activités autorisées devront rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants à la date d'approbation du PLU. Porter la hauteur maximale des constructions à 15 mètres. Autoriser la réalisation des places de stationnement demandées sur un terrain autre que celui qui reçoit la construction d'activités. Ne pas imposer systématiquement la dissimulation des dépôts par de la végétation qui peut se mélanger aux matériaux stockés.	La commune ne souhaite pas restreindre les possibilités d'implantation de commerces dans la zone UE (il en existe déjà) sachant que ce n'est pas la vocation principale de cette zone principalement tournée vers les PME-PMI et l'artisanat. 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 donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement à ce sujet au dossier PLU révisé sur ce point.</b>

Remarques de la SNCF	Réponses proposées par la commune
1) Il est demandé d'intégrer aux annexes du dossier PLU, la nouvelle version de la servitude T1.	Il est <b>proposé d'apporter cet ajustement au dossier PLU révisé.</b>
2) Il est rappelé que les talus ferroviaires ne doivent pas faire l'objet d'une protection de type espaces boisés classés ou une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sauf en cas d'existence d'une protection au titre des espaces naturels (NATURA 2000, ZNIEFF, inscription au SRADDET).	La commune prend bonne note de cette remarque sachant qu'au PLU de Chaumont-en-Vexin, l'emprise du domaine ferroviaire ne contient pas d'espace boisé classé ou d'éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. La trame « Espace Boisé Classé » délimitée en dehors de l'emprise du domaine ferroviaire recouvre un périmètre de ZNIEFF. Ce point <b>n'appelle pas d'ajustement au dossier PLU révisé.</b>
3) Il est rappelé que tous travaux à proximité des emprises ferroviaires nécessitent une consultation de la SNCF.	La commune <b>prend bonne note de cette remarque qui n'appelle pas d'ajustement au dossier PLU révisé.</b>

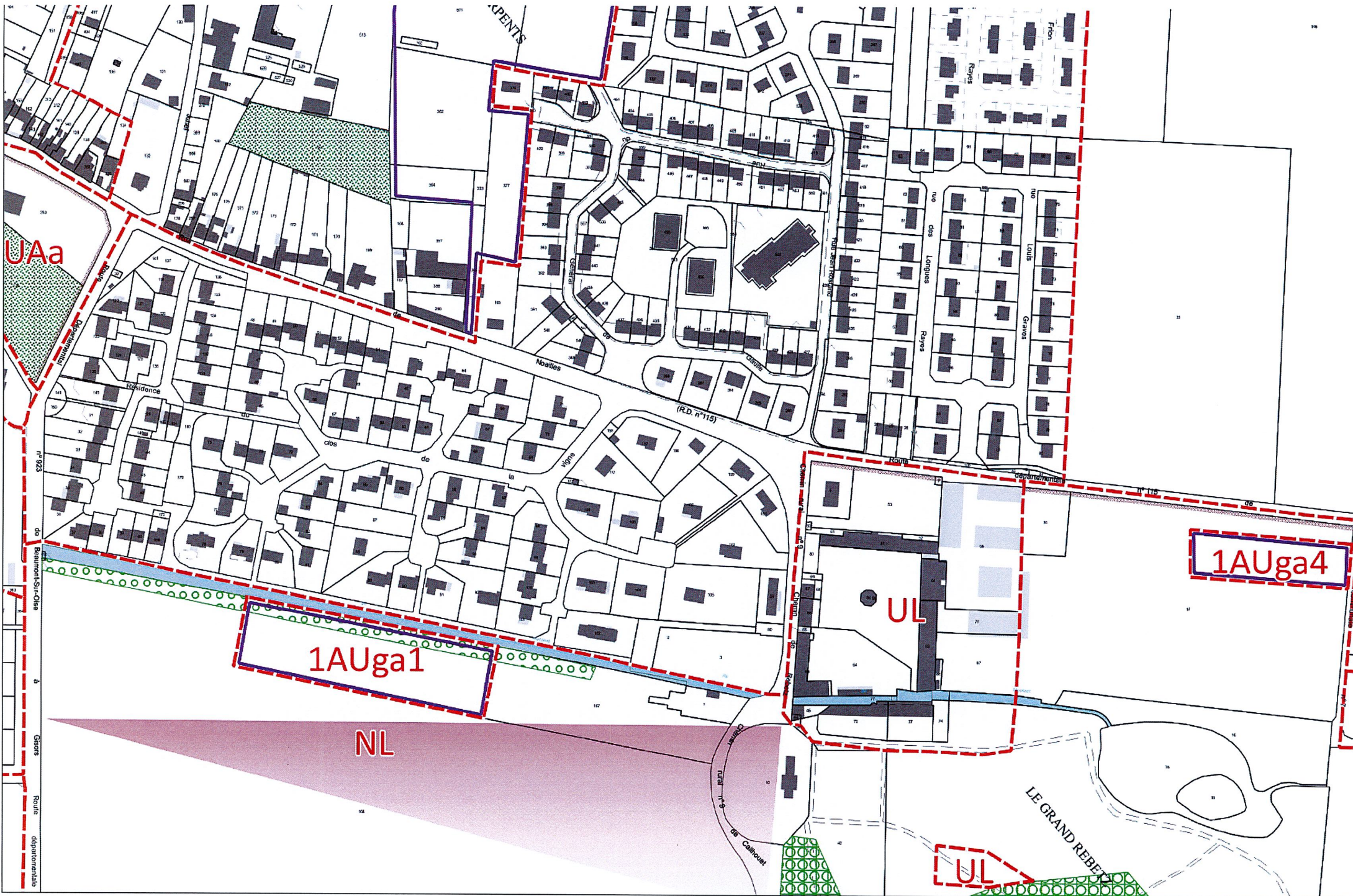
- Réponse de la Région Hauts de France indiquant que ses services ne se prononceront pas sur le projet de PLU révisé de Chaumont-en-Vexin, en ne donnant un avis que sur les projets de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).



**PROJET DE PLU ARRETE LE 23 MAI 2023**

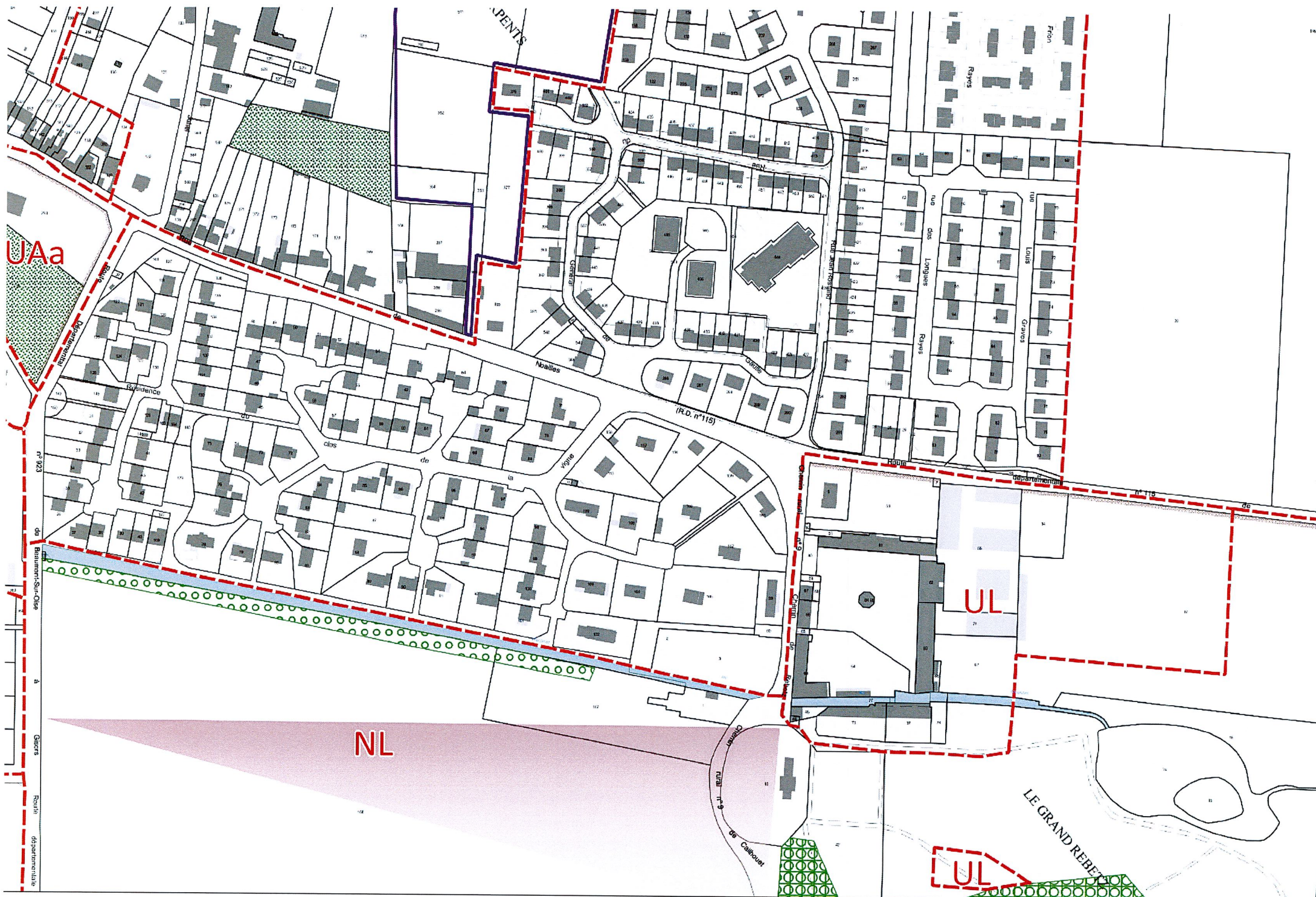


**PROPOSITION D'AJUSTEMENT PLU APPROUVE**



**PROJET DE PLU ARRETE LE 23 MAI 2023**





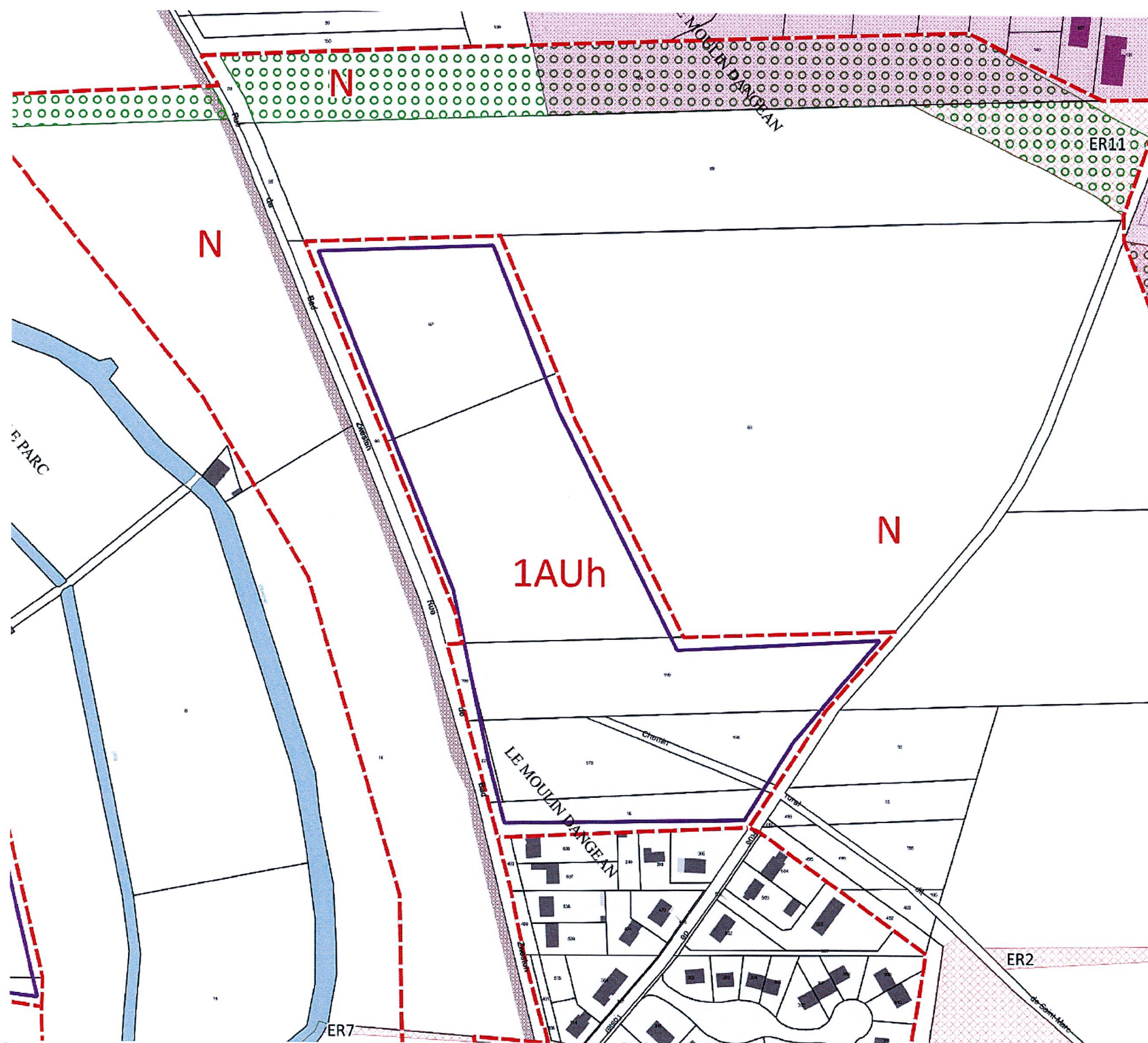
UAa

UL

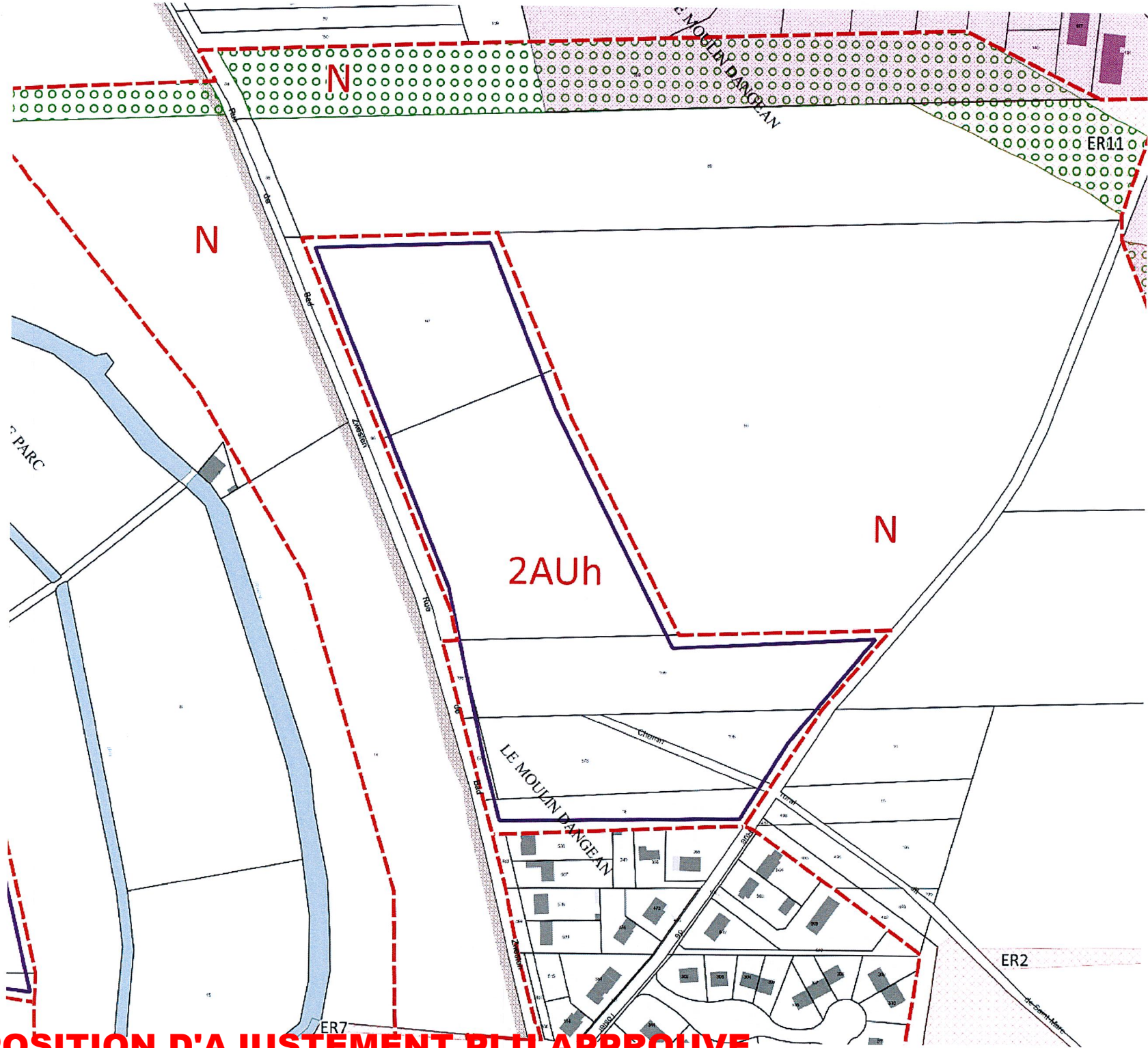
NL

UL

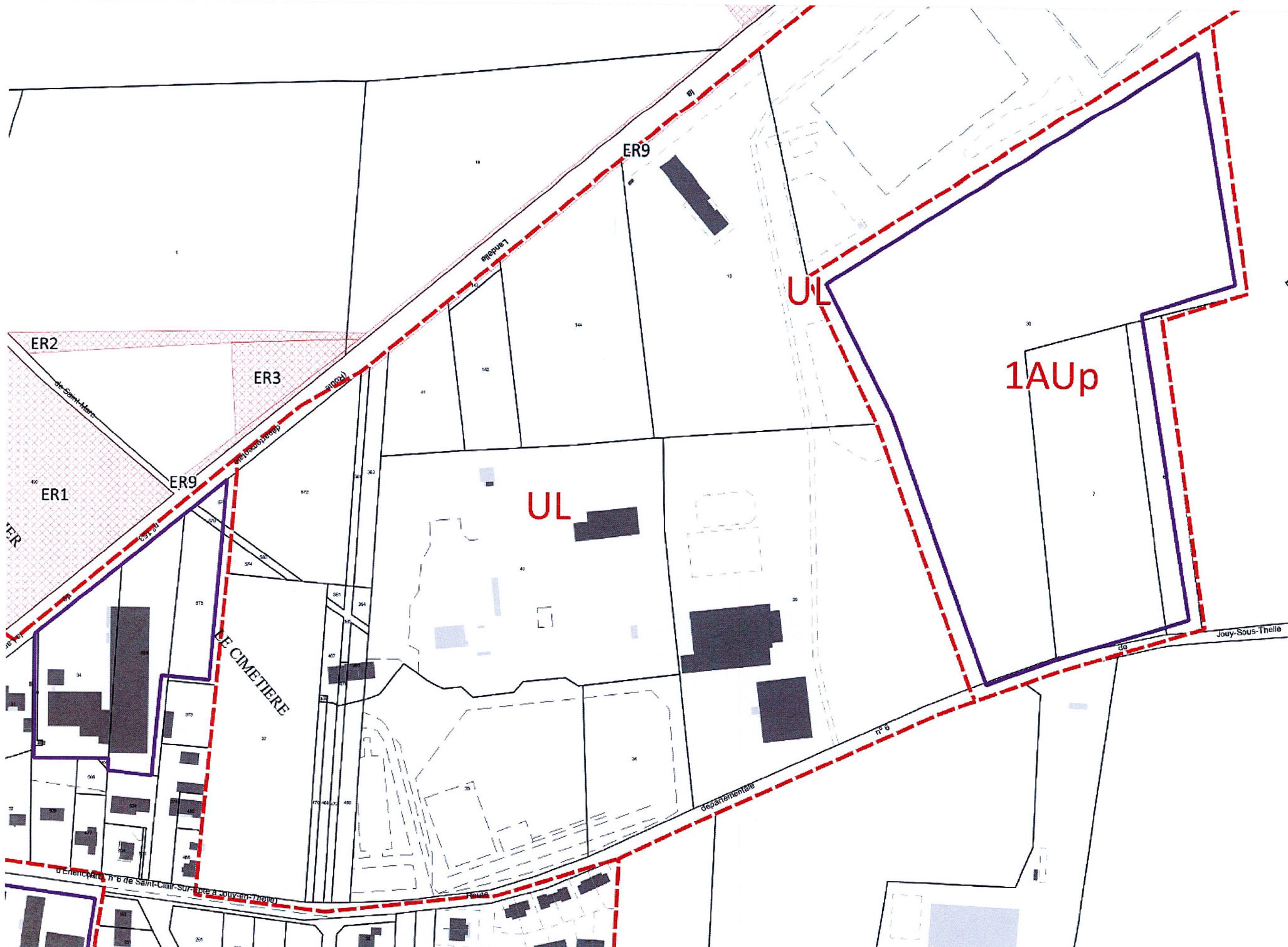
**PROPOSITION D'AJUSTEMENT PLU APPROUVE**



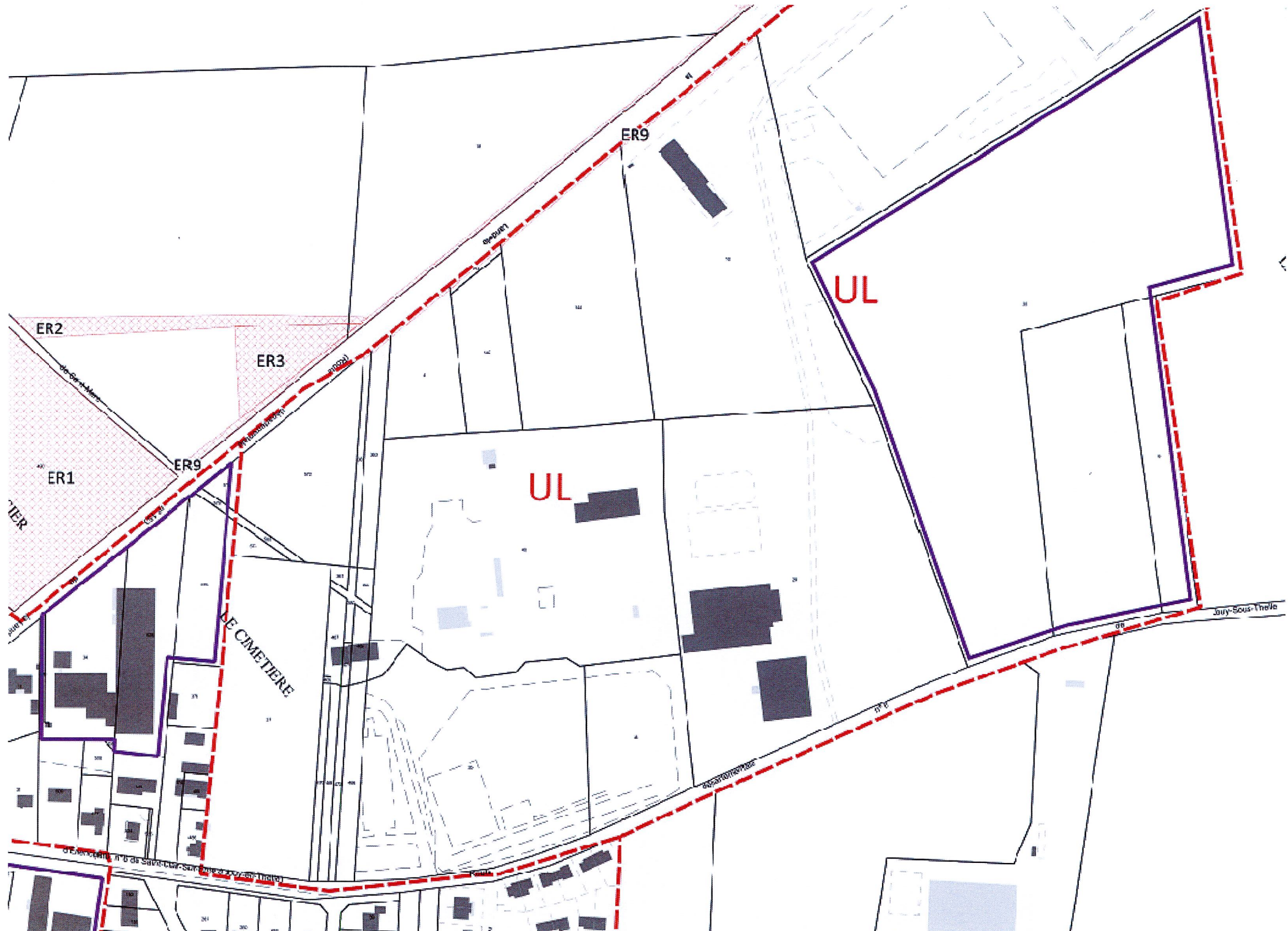
**PROJET DE PLU ARRETE LE 23 MAI 2023**



**PROPOSITION D'AJUSTEMENT PLU APPROUVE**



**PROJET DE PLU ARRETE LE 23 MAI 2023**



**PROPOSITION D'AJUSTEMENT PLU APPROUVE**