



Beauvais, le 24 octobre 2023

Madame le Maire

Mairie de CHAUMONT EN VEXIN
45 rue de l'Hotel de Ville
BP 54
60240 CHAUMONT EN VEXIN

Suivi du dossier :

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

N/Réf. HA/JL/MV/CP/urba_23-10013

Objet :

Plan Local d'Urbanisme de CHAUMONT EN VEXIN

Consultation de la Chambre d'agriculture - 2nd arrêt

Madame le Maire,

L'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CHAUMONT EN VEXIN, arrivé dans nos services le 31 juillet 2023, appelle de nombreuses remarques qui ont été déjà formulées dans l'avis de la Chambre d'agriculture du 21 octobre 2020.

Nous regrettons de devoir vous les écrire à nouveau.

Concernant la consommation d'espace excessive, nos demandes n'ont trouvé qu'un faible écho comme en témoignent les 51ha maintenus en zones à urbaniser et en emplacements réservés. Si le chiffre global de consommation peut laisser apparaître une légère diminution de l'emprise totale (51 ha au lieu de 60ha), ce n'est pas qu'au travers la réduction de l'emprise de la zone 2AUL de 8.8ha du golf de Bertichère (reclassée en zone 1AUL sur 2.7ha et NL sur environ 1ha) ; et la suppression d'une partie de la zone UAphu, c'est également par le moyen de reclassement de certaines zones 1AU en zones U (zone 1AUhc de 0.4ha classée en UA et zone 1AUhb de 3.2ha reclassée en UC). Certaines emprises ont même été agrandies comme celle projetée pour les équipements publics (zone 2AUp de 4.1ha reclassé en zone 1AU sur 5.6ha).

Le projet communal proposé au PLU révisé retient comme objectifs chiffrés à l'horizon 2035 la création de 460 logements supplémentaires pour un gain de population estimé à 744 habitants. 350 logements seront répartis dans les dents creuses et dans la trame

urbaine (logements vacants, opérations de renouvellement urbain, etc.), ainsi que dans des espaces à aménager dont certains bénéficient d'autorisations d'urbanisme délivrées (propriété Maroux et secteur de Pré Ville). A ceux-ci s'ajouteront les 90 logements prévus dans la zone 1AUh au nord de la rue Bad Zwesten (ancien chemin de Chambly).

Les potentialités ainsi identifiées correspondraient aux objectifs de croissance de population visée ainsi qu'aux besoins en logements qui en découlent, s'il n'avait pas été omis d'y ajouter le potentiel offert par les zones 1AUga qui couvrent 16.9ha. Dans ces dernières sont projetées la réalisation de 140 résidences pour les golfeurs. Ce potentiel « logement » est ignoré dans le calcul du nombre de logements à créer. S'agissant de logements à part entière (résidences principales ou secondaires), il est indispensable de les intégrer au calcul global.

Comme rappelé dans le rapport de présentation, ce projet d'évolution du domaine golfique de Rebetz avait fait l'objet d'une révision allégée du PLU approuvée le 21 mai 2015, lors de laquelle il avait été précisé que ce potentiel logement devait permettre de réduire la consommation projetée à Chaumont en Vexin. Dans le compte rendu de réunion d'examen conjoint du 20 novembre 2014, il est, à ce sujet, précisé que les représentants de la Chambre d'agriculture demandent que « *la consommation de 15ha prévue par le projet soit nécessairement compensée dans le cadre de la révision générale du PLU de Chaumont-en Vexin* ».

Dans ce même compte rendu il est signalé que « *le volet immobilier du projet est compatible avec les orientations en matière d'habitat du projet communal traduit dans le PADD du fait que la commune a connu depuis 2006 un rythme de croissance bien inférieur aux prévisions* ». Les logements projetés sur le domaine du Golf de Rebetz sont alors bien considérés comme logements à part entière et non uniquement comme *résidences secondaires ou occasionnels et/ou à un usage d'hébergement touristique* (rapport de présentation page 94), qui doivent être intégrés dans l'enveloppe globale des logements à créer.

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

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

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

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

- Au regard de l'espace encore disponible (4.2ha) dans la zone UE, est-il réellement nécessaire de consommer 14 ha supplémentaires en étendant l'urbanisation ?

- La notion de compatibilité par rapport à une surface permet de prévoir plus ou moins ladite surface à travers un zonage spécifique ou des orientations dans le PADD. La justification des 14ha retenus ici (environ 10ha au SCOT) reposant sur l'intégration du projet routier qui potentiellement consommerait 3 à 4ha est peu convaincante.
- Le maintien de la zone 2AUe ne peut être justifié que par la possibilité de la commune d'utiliser son droit de préemption urbain (p92).

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

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

- L'ER 16 et 17 destinés à créer des aménagements paysagers et hydrauliques associés à la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) couvrent plus de 2 ha avec une largeur de près de 50 mètres. A titre de comparaison, l'OAP de la zone 1AUh « rue Bad Zwesten », secteur très sensible d'un point de vue paysager, prévoit « *une large transition douce et naturelle d'au moins 6 mètres entre les espaces agricoles ouverts et la zone urbanisable* ». La largeur des 2 ER (16 et 17) est 8 fois supérieure. Cela n'apparaît pas justifié, nous vous demandons de la réduire afin de limiter l'emprise sur les terres agricoles.
- L'ensemble des ER 1, 2 et 3 semble créer un délaissé agricole. L'ER2 destiné à une canalisation nécessaire à la gestion des eaux pluviales ne semble pouvoir être maintenu en cette place que si la canalisation est souterraine afin de ne pas créer ce délaissé. L'ER3 quant à lui, voué à l'aménagement d'entrée de ville en lien avec l'extension du cimetière forme une pointe dans la parcelle agricole qui rend plus contraignant le travail de la parcelle. Pour ce dernier, nous vous demandons de prévoir cet aménagement plutôt le long de la route.
- L'ER6 voué à l'aménagement d'une aire de stationnement complémentaire pour la Plaine des Sports est positionné en partie sur une parcelle agricole et représente une forme de mitage supplémentaire sur ce bloc de parcelles de l'entrée de ville.

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

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

- Concernant les exploitations agricoles, nous notons avec intérêt la volonté de

prendre en compte d'une manière générale, les projets de développement de ces dernières en reclassant notamment en zone agricole des parcelles agricole classé en zone naturelle au PLU approuvé afin de leur permettre la construction de nouveaux bâtiments voire la délocalisation d'exploitation.

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

- o Article UC9 – Emprise au sol

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

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

- o Article UC11 – Aspect extérieur

La toiture

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

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

Les garages, annexes et vérandas

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

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

- o Article A2

Certaines constructions agricoles (notamment sur la ferme Saint Brice) présentent un caractère architectural. Il nous semble important de permettre le changement de destination des bâtiments agricoles comme le prévoit l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.

Le bâti ancien appartient au patrimoine commun et une réflexion nous semble devoir être menée sur son devenir. Ne pas lui permettre d'évoluer peut conduire à terme à son abandon, voire sa destruction. Le changement de

destination permet alors de valoriser ce bâti agricole par l'exploitant lui-même, mais aussi par un nouveau propriétaire (particulier ou autre) en cas de vente du corps de ferme.

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

o Article A10 - Hauteur des constructions.

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

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

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

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

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

Le Président,



Hervé ANCELLIN

Copie : DDT (SAUE & DT) - Préfecture

