

**PROCÉDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**  
**SUR LE PROJET D'EXTENSION ET VALORISATION TOURISTIQUE**  
**DU DOMAINE DE BERTICHÈRES**

**Commune de Chaumont-en-Vexin**

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1° du I de article L. 123-2 - article 123-19 du code de l'environnement

*Maître d'ouvrage :*  
**SCVV BELIER PROMOTION**

## ***SOMMAIRE***

- 1. Présentation et déroulement de la PPVE*
- 2. Synthèse des observations recueillies et des réponses apportées*
- 3. Conclusion*
- 4. Modalités de mise à disposition de la synthèse de la PPVE*

*Annexe : Registre de la PPVE*

## **1. Présentation et déroulement de la PPVE**

### ***Présentation de la procédure de participation du public par voie électronique***

Le maire de Chaumont-en-Vexin a organisé une participation du public préalable à la délivrance du permis de construire n° PC 060 143 24 T0003, déposé le 15/03/2024 par la SCVV BELIER PROMOTION portant sur l'extension et valorisation touristique du domaine de Bertichères.

Ce projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et est exempté d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Il est néanmoins soumis à l'article 123-19 du code de l'environnement portant sur une participation du public.

Le présent projet est soumis à permis de construire, aujourd'hui en cours d'instruction.

L'autorité compétente pour, d'une part, statuer sur cette demande d'autorisation d'urbanisme et, d'autre part, ouvrir et organiser la procédure de participation du public par voie électronique prévue au I de l'article L. 123-19 du code de l'environnement est le maire de Chaumont-en-Vexin.

### ***Déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique***

Conformément aux dispositions des articles L.723-L9 et R. L23-46-1 du Code de l'Environnement et en application de l'arrêté d'ouverture de la procédure de participation du public par voie électronique, n° 2024-118 établi par la Ville de Chaumont-en-Vexin le 16 juillet 2024, un avis de participation du public par voie électronique a été :

- publié par la Ville de Chaumont-en-Vexin sur son site internet et affiché dans leurs locaux pendant toute la durée de la procédure de participation du public par voie électronique ;
- inséré dans deux journaux locaux diffusés dans le département : Le Parisien et le Courrier Picard
- Diffusion sur les panneaux lumineux de la commune, sur l'application ILLIWAP, distribution d'un flash dans les boîtes aux lettres des habitants quinze jours avant le début de la participation du public.

### ***Composition du dossier de participation du public par voie électronique***

La composition du dossier de participation du public par voie électronique était la suivante:

- le dossier de demande de permis de construire n° PC 060 143 24 T0003;
  - les avis émis pour ce dossier, dans le cadre de l'instruction dudit permis de construire;
  - la décision prise par la MRAE, après examen au cas par cas;
- (consultable à l'adresse suivante : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-hauts-de-france-a1337.html>)
- l'étude d'impact et son résumé non technique;
  - l'avis de la MRAE et le mémoire de réponse;

### ***Consultation du dossier et accès aux documents***

Le dossier était consultable sur le site internet de la ville de Chaumont-en-Vexin, à l'adresse suivante <http://mairie-chaumont-en-vexin.fr/> du lundi 05 août 2024 9h00 au vendredi 06 septembre 2024 17h00, soit pour une durée de 33 jours consécutifs.

Il était également mis à disposition du public à l'accueil de la mairie de Chaumont-en-vexin.

### ***Modalités de transmission des observations sur le projet***

Les observations du public étaient transmises soit :

- ✓ à l'adresse e-mail générale de la mairie : [contact@chaumont-en-vexin.fr](mailto:contact@chaumont-en-vexin.fr).
- ✓ consignées sur le registre dédié à l'accueil de la mairie

### ***Observations transmises par le public sur le registre***

- 10 mails transmis sur l'adresse [contact@chaumont-en-vexin.fr](mailto:contact@chaumont-en-vexin.fr)

## **2. Synthèse des observations recueillies et des réponses apportées par le maître d'ouvrage**

# DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Extension et valorisation touristique  
Du Domaine de Bertichères,  
60240 Chaumont-en-Vexin

## Document de Synthèse Réponse aux différentes contestations des associations ADRT et ROSO 16/09/2024



Septembre 2024

Rédigé par

Antoine Cotillon  
Avocat associé  
ENJEA Avocats  
5, rue du Renard, 75004 Paris  
Tél : 01.42.74.53.66 - Fax : 01.40.29.06.11  
[antoine.cotillon@enjea-avocats.com](mailto:antoine.cotillon@enjea-avocats.com)

Maître d'Ouvrage :

**SCCV Groupe Bélier Promotion**  
94, Boulevard Victor Hugo  
92 200 Neuilly-Sur-Seine

Architecte :

**LBA Architecture et Ingénierie**  
Laurent BECKER  
15, rue de l'échiquier, 75010 PARIS  
[Contact@lba-paris.com](mailto:Contact@lba-paris.com) / 0662072280

Vous trouverez ci-dessous notre analyse en réponse aux différentes contestations des associations ADRT et ROSO.

## **1. Sur la justification du projet présenté**

Les associations affirment que des éléments complémentaires seraient indispensables pour justifier de la pertinence du projet au motif qu'il s'inscrit dans un secteur économique spécifique et un territoire particulier.

Tous les éléments nécessaires figurent toutefois d'ores et déjà dans le dossier de PPVE.

Il en résulte que l'extension et la valorisation touristique du domaine de Bertichères va permettre de promouvoir le développement touristique du secteur.

La création d'une extension hôtelière, la création d'un secteur de bien-être, des zones de séminaires va attirer plusieurs publics comme les entreprises, les voyageurs touristiques et professionnels.

Le projet va aussi permettre de créer des emplois dans plusieurs domaines : la restauration, l'hôtellerie, de sorte qu'il est bénéfique d'un point de vue économique.

En outre, une fréquentation suffisante pour rentabiliser ces travaux est attendue dès lors que le domaine est en accès direct depuis Paris, qu'il est accessible en train, qu'il est plus grand que la plupart des golfs, qu'il offre une grande variété d'activité et se trouve dans un paysage naturel.

Si des projets ont déjà été envisagés sur le domaine, sans se concrétiser, c'est uniquement en raison de leur incompatibilité avec le PLU (le projet prévoyait des logements, ce qui est interdit par le PLU).

Enfin, contrairement à ce qu'affirment les associations, les plans des chambres et le détail des aménagements figurent dans la notice PC4 du dossier de demande permis de construire.

## **2. Sur la prise en compte de l'avis de la MRAE**

Les associations affirment que le pétitionnaire n'aurait pas suivi les recommandations de la MRAE qui, dans son avis du 15 mai 2024, avait estimé que « *l'étude est à compléter concernant la biodiversité et la santé* ».

Il n'en est rien.

### **2.1. Sur la santé**

La MRAE a estimé que les plages d'intervention pendant les travaux sur le site étaient « *à mettre en cohérence avec l'arrêté préfectoral de l'Oise relatif à la lutte contre les bruits de voisinage en date du 19 avril 2016, qui interdit les travaux bruyants en semaine de 20h à 7h* ».

Cela a bien été pris en compte par le pétitionnaire qui a pris soin d'indiquer dans son mémoire en réponse à l'avis MRAE que « *Dans le cadre du projet aucun travaux ne sera réalisé entre 20h à 7h* » (Mémoire en réponse à l'avis MRAE, p. 21).

## 2.2. Sur la biodiversité

Dans son avis du 15 mai 2024, la MRAE a formulé les recommandations suivantes à l'égard du pétitionnaire pour améliorer l'évaluation environnementale :

- « *compléter l'analyse de la bibliographie en s'appuyant sur base Digitale2 et le site Clicnat.fr* » ;
- « *élargir l'aire d'études des prospections au périmètre du domaine* » ;
- « *procéder à l'inventaire des chauves-souris et de leurs habitats potentiels* » ;
- « *réévaluer la présence ou non d'amphibiens en relations avec les milieux humides et aquatiques environnant en programmant les inventaires aux périodes présentant les conditions les plus favorables (saison, météorologie, jour/nuit)* » ;
- « *apporter une conclusion sur le besoin de demande de dérogation au titre de la protection des espèces* ».

Les associations affirment qu'aucune de ces recommandations n'aurait été suivie par le pétitionnaire.

Contrairement à ce qui est avancé par les associations, ces recommandations ont bel et bien été prises en compte.

- « *Compléter l'analyse de la bibliographie en s'appuyant sur base Digitale2 et le site Clicnat.fr* »

Le pétitionnaire a pris en compte cette recommandation et l'analyse de la bibliographie a bien été complétée par les données issues de la base Digitales2 et du site Clicnat.fr (cf. Mémoire en réponse à l'avis MRAE, p. 9).

- « *Élargir l'aire d'études des prospections au périmètre du domaine* »

Le pétitionnaire a pris en compte cette remarque et y a répondu dans son mémoire en réponse à la MRAE.

Selon la note technique du 5 novembre 2020 relative au cadrage de la réalisation et de la mise à jour des inventaires faune-flore, lesdits inventaires faune-flore visent à déterminer la présence d'espèce « *sur le périmètre impacté* » par le projet.

Au cas présent, l'aire d'étude de certaines prospections a été élargie.

Comme l'indique le pétitionnaire dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, l'inventaire faune-flore réalisé en 2020 l'a été sur une zone de prospection plus de deux fois plus large que celle du projet (10 ha alors que l'emprise du projet est de 4,7 ha).

Ensuite, dans la mesure où les sites des environs aux enjeux environnementaux importants (mares, zone humide, cours d'eau) **ne sont pas impactés par le projet**, les passages effectués

en 2023 ont été réalisés sur la seule emprise du projet (Mémoire en réponse à l'avis MRAE, p. 10).

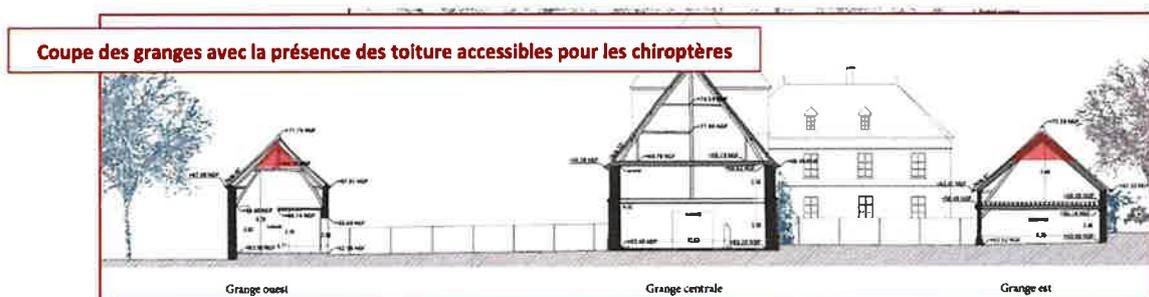
- « Procéder à l'inventaire des chauves-souris et de leurs habitats potentiels »

Le pétitionnaire a pris en compte cette remarque et y a répondu dans son mémoire en réponse à la MRAE.

Il y indique que, concernant les chauves-souris, aucune colonie n'a été observée lors des inventaires faune/flore.

A supposer même qu'il en existe, on rappellera que le projet ne prévoit aucune destruction d'habitat et qu'une mesure d'évitement pour les chauves-souris a été prise.

Il s'agit de « laisser des zones dans le toit accessible non isolé pour les chiroptères. La zone contient trois granges est deux seront accessibles (la grange Ouest et la grange Est). La figure du dessous permet de visualiser les toitures et une coupe des bâtiments qui seront maintenues accessibles pour les chiroptères » :

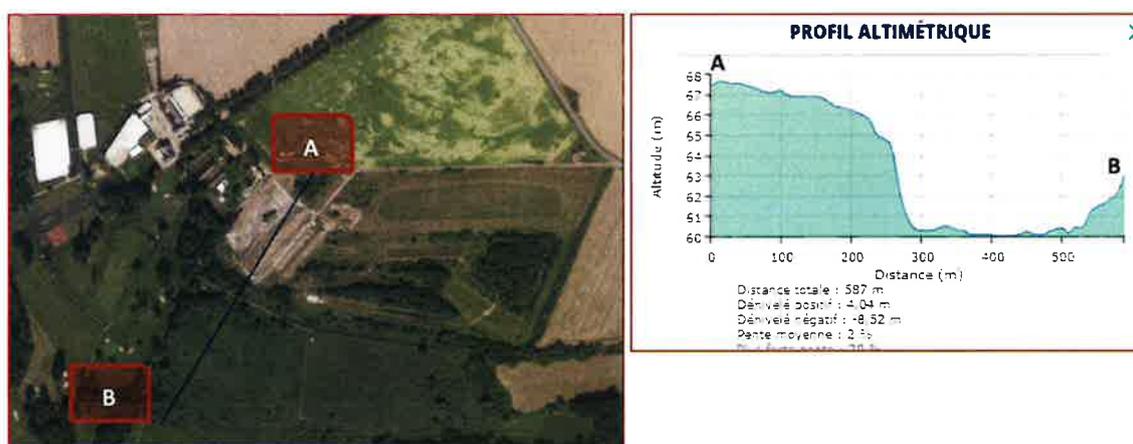


- « réévaluer la présence ou non d'amphibiens en relations avec les milieux humides et aquatiques environnant en programmant les inventaires aux périodes présentant les conditions les plus favorables (saison, météorologie, jour/nuit) »

Le pétitionnaire a pris en compte cette remarque et y a répondu dans son mémoire en réponse à la MRAE.

Il indique que le projet ne prend pas place dans un secteur humide (cf. Mémoire en défense, p. 10) :

Les milieux humides aquatiques environnants concernent le bas de la vallée, le fond de vallée. L'habitat aquatique dans le fond de vallée est la rivière. Le profil ci-dessous permet d'indiquer que le secteur du projet se situe dans la partie haute entre 67 mNGF et la partie base de la parcelle du projet se situe à 64 mNGF. Le fond de vallée commence vers 62 mNGF avec la présence du cours d'eau et de la roselière. Le projet n'est pas dans un secteur humide.



En outre, le cours d'eau situé à proximité du projet est défavorable à toutes les espèces d'amphibien, hormis la grenouille verte qui, contrairement aux autres amphibiens, est liée à l'eau, de sorte que cette espèce ne peut être présente sur la zone du projet.

En période de reproduction, les espèces d'amphibiens ne peuvent être recensées qu'en milieux aquatiques. Or, la zone du projet ne compte aucun milieu aquatique, de sorte qu'aucune espèce ne peut être observée sur cette période.

Pour observer des amphibiens en milieu terrestre, il faut donc le faire en dehors des périodes de reproduction, ce qui a bien été fait dans le cadre de l'étude d'impact.

- « D'apporter une conclusion sur le besoin de demande de dérogation au titre de la protection des espèces ».

Contrairement à ce que prétendent les associations, le pétitionnaire a pris soin d'apporter une conclusion sur le besoin de demande de dérogation au titre de la protection des espèces dans son mémoire en réponse à l'avis MRAE et a conclu à l'absence de nécessité d'en solliciter une (cf. Mémoire en réponse, p. 11).

Pour rappel, un porteur de projet n'est tenu de solliciter une dérogation « espèce protégée » que si le risque que comporte son projet sur les espèces protégées est « suffisamment caractérisé » (CE, avis, 9 décembre 2022, n°463563).

L'appréciation de ce risque prend en compte les mesures d'évitement et de réduction des atteintes portées aux espèces protégées.

A titre d'exemple, la cour administrative d'appel de Nantes a récemment considéré que, en présence d'un impact résiduel « très faible à faible » sur des espèces protégées, tenant notamment à leur faible présence au sein de l'aire d'étude, et en l'absence de toute démonstration du contraire par les requérants, qui « se bornent à faire état de ce que le projet ne permet pas de garantir l'absence de tout impact », le risque que le projet attaqué comportait pour ces espèces ne pouvait être regardé comme suffisamment caractérisé pour imposer au pétitionnaire d'obtenir une dérogation « espèces protégées » (CAA Nantes, 5e ch., 4 avr. 2023, n° 22NT00974).

Au cas présent, s'il apparaît que certaines espèces protégées sont présentes sur le site du projet, **l'étude d'impact a qualifié l'impact résiduel du projet à leur égard comme étant « faible »** au motif que le projet d'aménagement ne nécessite aucune démolition ni destruction d'habitats et permet au contraire un bilan environnemental positif dès lors qu'il prévoit :

- la conservation des murs des granges et du parc arboré ;
- la création d'une prairie, de bosquets, de haie, de noues tampon paysagères ;
- le renforcement de la lisière boisée pour le refuge de la faune ;
- la plantation d'arbres d'essences locales (146 arbres de haut jet)
- l'installation de nichoirs (cf. Étude d'impact, pp. 243-245).

En application de la jurisprudence précitée, c'est donc à raison que le pétitionnaire a conclu, dans son mémoire en réponse à l'avis MRAE, à l'absence de nécessité de solliciter une dérogation au titre de la protection des espèces.

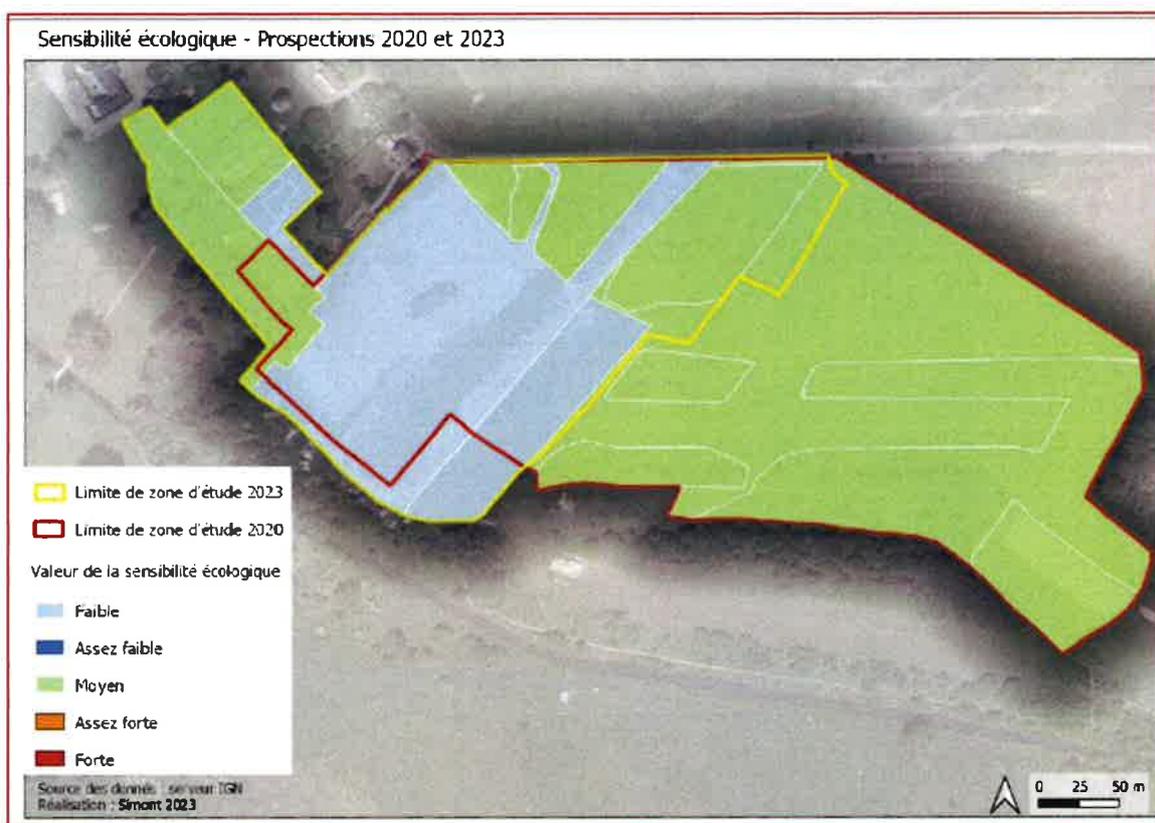
### 3. Sur les mesures ERC

Les associations affirment que le pétitionnaire n'aurait pas suffisamment décrit les mesures prévues d'évitement, de réduction et de compensation (« mesures ERC ») des impacts du projet.

Contrairement à ces allégations, il ressort de l'étude d'impact que les mesures « ERC » ont été largement décrites par le pétitionnaire, en phase de travaux comme en phase d'exploitation, au sein du Titre « *Évolution de l'environnement lié au projet* », au IV « *Incidences et mesures du projet sur l'environnement* » (cf. étude d'impact, p. 203 et s.) puis synthétisées dans la partie « *Synthèse des mesures ERC* » (cf. étude d'impact, p. 247 et s.).

Les associations reprochent également au pétitionnaire de n'avoir pas localisé et hiérarchisé les enjeux du secteur.

Cette critique est infondée puisqu'une carte des sensibilités écologiques a été réalisée (cf. étude d'impact, p. 171) :



#### 4. Sur la prise en compte de la problématique environnementale

Les associations affirment que la problématique environnementale n'aurait pas été prise en compte au niveau du domaine aux seuls motifs qu'elles auraient constaté « *une absence de label dans la gestion du golf* » et « *une violation de l'article R. 214-42 du code de l'environnement* », qui proscriit la destruction d'une zone humide sans autorisation.

Il n'en est rien.

D'une part, il suffit de se référer à la notice architecturale du permis de construire pour constater que « *Les maisons sont conçues à basse énergie et s'inscrivent dans toutes les normes du développement durable : matériaux nobles et régionaux, circuits-courts de construction. **Le projet vise une éco labellisation.** Son bilan carbone significativement réduit grâce aux choix multiples d'énergie renouvelable, par l'emploi et le référencement d'acteurs régionaux, l'optimisation des trajets dans le cadre de la construction* » (PC4 – Notice architecturale, p. 46).

D'autre part, concernant une prétendue violation de l'article R. 214-42 du code de l'environnement, qui proscriit la destruction d'une zone humide sans autorisation, cette critique n'a pas lieu d'être dès lors que des études ont été menées (évaluation de l'hydromorphie des sols en place) et ont conclu à **l'absence de zone humide sur le site du projet** (cf. étude d'impact, p. 84).

#### 5. Sur l'étude environnementale concernant la biodiversité, l'eau et les milieux humides

Les associations formulent toutes sortes de critiques, lapidaires et infondées, à l'égard du pétitionnaire sur la qualité de son évaluation environnementale.

(i) Elles lui reprochent d'avoir réalisé l'étude sur la biodiversité sur les 4 hectares du projet et non pas sur l'ensemble du domaine.

Cette critique n'est pas fondée.

Comme indiqué *supra*, l'inventaire faune-flore réalisé en 2020 l'a été sur une zone de prospection plus de deux fois plus large que celle du projet (10 ha alors que l'emprise du projet est de 4,7 ha).

Ensuite, dans la mesure où les sites des environs aux enjeux environnementaux importants (mares, zone humide, cours d'eau) **ne sont pas impactés par le projet**, les passages effectués en 2023 ont été réalisés sur la seule emprise du projet (Mémoire en réponse à l'avis MRAE, p. 10).

(ii) Les associations prétendent que le nombre de passages pour l'inventaire naturaliste serait insuffisant.

Là encore, cette critique est infondée.

Pour rappel, les prospections naturalistes doivent être proportionnées par rapport aux enjeux du site. La pression d'inventaire est donc à adapter selon les milieux et espèces recherchées. A titre d'exemple, pour une zone d'étude de 45 ha, de complexité moyenne, 4 passages sont attendus pour pouvoir conclure à une pression d'inventaire suffisante.

Au cas présent, trois visites ont eu lieu pour effectuer les inventaires.

Cela est amplement suffisant dans la mesure où la zone d'études n'était que de 10 puis de 4,7 ha.

En outre, le naturaliste a mis en avant qu'une grande partie du terrain concerné par le projet était considérée comme inerte du point de vue naturel, ce qui réduit la complexité du travail d'inventaire, de sorte que la pression d'observation était suffisante par rapport à la qualité de l'assiette du projet (cf. étude d'impact, p.33).

(iii) Les associations affirment que les dates précises d'inventaires ne seraient pas précisées ni les conditions météo dans lesquelles ils ont été réalisés.

C'est faux : il suffit de se reporter à l'étude d'impact pour constater qu'elle précise que :

*« Un inventaire faune-flore a été réalisé par le bureau d'études VINCENT SIMONT en novembre 2020. A suite de cet inventaire. Leur inventaire se base sur la recherche spécifique par groupe taxinomique. Les conditions météorologiques en novembre était correcte sans pluie.*

➤ *Inventaire 2023*

*Un inventaire faune-flore a été réalisé par le bureau d'études VINCENT SIMONT en mai et juillet 2023. A suite de cet inventaire. Les conditions météorologiques en mai et juillet étaient bonnes avec un temps ensoleillé » (cf. étude d'impact, p. 277).*

(iv) Les associations reprochent au pétitionnaire de n'avoir pas réalisé d'inventaire concernant les chiroptères qui pourraient être présentes dans le bâti.

Ce reproche est infondé.

Comme indiqué *supra*, concernant les chauves-souris, aucune colonie n'a été observée lors des inventaires faune/flore.

A supposer même qu'il en existe, on rappellera que le projet ne prévoit aucune destruction d'habitat et qu'une mesure d'évitement pour les chauves-souris a été prévue (cf. page 2).

(v) Les associations affirment que le nombre d'espèces observées traduit un manque de pression d'inventaire. Selon elles, vu le milieu et le territoire, un nombre plus important d'amphibiens et d'insectes auraient dû être observés.

Toutefois, comme indiqué précédemment, la pression d'inventaire était amplement suffisante.

En outre, il s'agit là d'une affirmation péremptoire des associations, qui se gardent bien d'en justifier en se référant à des études équivalentes qui auraient mis en évidence la présence de davantage d'espèces sur ce terrain.

(vi) Les associations affirment que les informations données seraient partielles dès lors que le dossier loi sur l'eau n'aurait pas été communiqué au public.

Ce n'est toutefois nullement une obligation pour le pétitionnaire, d'autant que des investigations spécifiques menées dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet ont permis de déterminer les incidences à prendre en compte d'un point de vue hydrologique et que ces informations figurent dans l'étude d'impact mise à disposition du public.

(vii) Les associations prétendent que les espaces Natura 2000 n'ont pas été pris en compte.

C'est faux : il suffit de se reporter à l'étude d'impact pour constater que ces espaces ont été pris en compte (cf. étude d'impact, p. 151).

L'évaluation des incidences Natura 2000 a également été reprise dans le mémoire en réponse à l'avis MRAE, en ajoutant le massif « Massif forestier du Haut Bray de l'Oise » à 19 kilomètres et FR2200373 « Landes et forêts humides du Bas Bray de l'Oise ».

(viii) Les associations prétendent que les demande de dérogation « espèces protégées » ne sont pas prévues alors même qu'elles seraient obligatoires.

Ce reproche n'a pas lieu d'être dans la mesure où, comme cela a été démontré précédemment, aucune dérogation « espèces protégées » n'est nécessaire.

(ix) Les associations affirment que les besoins en eau du futur hôtel n'auraient pas été évalués.

C'est faux : il ressort de l'avis de l'hydrogéologue que :

*« Pour l'exploitation du site, les besoins en eau sont estimés aux ordres de grandeurs suivants :*

- *Résidence hôtelière : 9 400 m<sup>3</sup>/an, soit 25.75 m<sup>3</sup>/j ;*
- *Restauration : 9 960 m<sup>3</sup>/an, 27.25 m<sup>3</sup>/j.*

*A titre de comparaison, la consommation actuelle du site de Bertichères est de 1 900 m<sup>3</sup>/an (hors entretien du golf). La consommation supplémentaire induite par l'exploitation des installations du projet est de 53 m<sup>3</sup>/j en moyenne (contre 5.2 m<sup>3</sup>/j aujourd'hui). L'ensemble des besoins en eau du site sera assuré par le branchement existant sur le réseau d'eau potable de la collectivité locale. Aucun forage d'eau ne sera réalisé, **ni exploité dans le cadre du projet** » (Annexe 15 de l'étude d'impact).*

(x) Les associations affirment que la réalisation du parking et de la construction immobilière *« hypothèquera la mise en œuvre d'un plan de protection adapté aux enjeux : répondre aux besoins en eau des habitants de la ville de Chaumont en Vexin (quantité) tout en prenant en compte leur santé (qualité) ».*

Cette critique n'a pas lieu d'être dès lors que le projet a fait l'objet d'une étude hydrogéologique et d'un avis favorable d'un hydrogéologue (Annexes 12 et 15 de l'étude d'impact).

# DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Extension et valorisation touristique  
Du Domaine de Bertichères,  
60240 Chaumont-en-Vexin

Réponses aux contributions du registre  
16/09/2024



Septembre 2024

Maître d'Ouvrage :

**SCCV Groupe Bélier Promotion**

94, Boulevard Victor Hugo  
92 200 Neuilly-Sur-Seine

Architecte :

**LBA Architecture et Ingénierie**

Laurent BECKER  
15, rue de l'échiquier, 75010 PARIS  
[Contact@lba-paris.com](mailto:Contact@lba-paris.com) / 0662072280

**Bertichères**  
**Réponse aux questions du registre**  
**16/09/2024**

Les réponses aux contributions sont indiquées en rouge.

Pour la contribution n°10 (ROSO), la réponse à la contribution a été complétée argumentée en faisant référence aux documents de l'étude d'impact, par le Cabinet Ecotone, Monsieur Védieu, présentée ici à partir de la page 18.

Par ailleurs un complément de réponse é été réalisé par Maitre Antoine Cotillon, et figure dans un document séparé « 02. Projet de réponse aux observations des associations.doc »

### Contribution n°1.

<b>De:</b>	adelina59@cegetel.net
<b>Envoyé:</b>	lundi 19 août 2024 09:15
<b>À:</b>	Contact Chaumont-en-Vexin
<b>Objet:</b>	Concertation PC Bertichères
Oui pour la rénovation des granges	
<b>Non</b> à la construction d'un hôtel	
Mme et M. Roy Chaumont en Vexin	

## Contribution n°2.

**De :** colette lefevre <francochaumont60@hotmail.fr>  
**Envoyé :** mercredi 28 août 2024 19:15  
**À :** Contact Chaumont-en-Vexin <contact@chaumont-en-vexin.fr>  
**Objet :** Construction à Bertichères

Concernant la construction de l'hôtel à Bertichères

Je suis d'accord pour la rénovation des granges

Mais je suis contre la construction d'un hôtel démesuré et de son revêtement en bois

Ce matériau vieillit très mal devient terne et prend un aspect sale, désespéré !

De plus il ne respecte pas le style de Bertichères

Cordialement

Madame Lefèvre

**Le projet a été envisagé et vu en amont avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de l'Oise, avec lequel de nombreux échanges ont été menés pendant de longs mois afin d'affiner le projet que ce soit pour l'implantation harmonieuse dans le domaine de Bertichères (implantation, volumétrie, emprise au sol), que pour le choix des matériaux, ou la qualité du paysage.**

L'Hôtel est constitué de 5 hameaux comprenant chacun plusieurs longères pour se fondre dans le paysage et respecter l'architecture vernaculaire du Vexin. Les hameaux ont été disposés de façon harmonieuse sur le terrain dans le prolongement des communs du Château (les granges), afin de s'insérer dans la continuité, le prolongement sud de la bande des constructions de communs du château, dont la limite est le mur d'enceinte. Le projet a ainsi veillé à inscrire délicatement les hameaux dans le paysage et le bâti de Bertichères, et a veillé à développer également un paysage à l'intérieur et autour des hameaux. Les continuités du paysage de Bertichères un élément important du projet.

L'usage du bois en charpente et en bardage permet d'offrir un aspect discret à l'ensemble. De plus, en limitant la descente de charge des longères, cela permet l'utilisation d'une technique de fondations en pieux vissés (type technopieu), ce qui permet à ce bâti d'être non invasif et réversible.

**La conception du bardage, le choix des essences et la technologie de fabrication feront l'objet d'une grande exigence lors de la préparation du chantier. L'uniformité et la pérennité du bardage sont essentiels sau maintien dans le temps de la qualité architecturale des bâtiments et sont le garant de l'excellence du projet. Aucun compromis ne sera accepté sur ce sujet. De plus, la mise en place d'un saturateur adapté permettra, après la pose, d'assurer une uniformité de la teinte et évite les effets de vieillissement/grisement non uniforme. Un cahier des charges périodique précis d'entretien sera mis en œuvre pour assurer la bonne durabilité des bâtiments, dont la maîtrise de l'aspect est nécessaire au succès et standing de l'hôtel.**

## Contribution n°3.

**De:** Francois GATINAUD <f.gatinaud@orange.fr>  
**Envoyé:** vendredi 30 août 2024 20:58  
**À:** Contact Chaumont-en-Vexin  
**Objet:** Concertation PC BERTICHÈRES  
**Pièces jointes:** 2024-08 consultation publique bertichères FG.pdf

**Indicateur de suivi:** Assurer un suivi  
**État de l'indicateur:** Avec indicateur

Madame le Maire,

Veuillez trouver, en pièce jointe (document pdf de 2 pages), mes observations sur la demande de permis de construire N° PC 060 143 24 T0003. Je ne peux que réprover le volet hôtelier au regard de l'ampleur et de l'architecture des constructions projetées.

Recevez mes meilleures salutations.

François Gatinaud - 3 lieudit Bertichères - 60240 Chaumonten Vexin

### EXTENSION ET VALORISATION TOURISTIQUE DU DOMAINE DE BERTICHÈRES CONSULTATION PUBLIQUE 05/08/2024 au 06/09/2024

#### Remarques concernant la demande de permis de construire à Bertichères N° PC 060 143 24 T0003

##### POINTS POSITIFS :

- La restauration des granges, avec en particulier la reconstruction, sur le rampant sud-ouest, de l'acrotère représentant un animal fantastique tenant un blason
- Le respect du protocole d'accord du 23 décembre 2016 et avenant du 23 janvier 2017. A rajouter conformément au protocole initial de janvier 2008, un représentant de l'entreprise de construction sera chargé des contacts avec les propriétaires voisins. Une attention particulière est nécessaire quant aux nuisances sonores et à l'absence de vibrations néfastes, pendant toute la durée du chantier.
- L'alignement au sud sur l'axe mur et granges et au nord, l'alignement sur les murs et les façades de la ferme, bien que celui-ci se rapproche du chemin blanc.
- Le volet paysager avec la plantation de 150 arbres de haut jet ainsi que haie bocagère dense, haie de charmille, verger, fleurs, jardin de cueillette ...



##### POINTS NÉGATIFS :

- Les volumes des constructions projetées sont trop imposants :

L'emprise des habitations des N° 1, 3 et 5 chemin blanc représente moins de 500 m<sup>2</sup> alors que l'emprise des 5 hameaux serait de l'ordre de 3500 m<sup>2</sup>, soit 7 fois plus. La largeur de chaque bâtiment du projet est au minimum de 2 m de plus que la largeur des habitations existantes.



Sur les 20 bâtiments du projet seuls 5 sont à la même hauteur que les habitations existantes, les autres sont plus hauts.



De plus, les habitations existantes ne sont pas en vis-à-vis, seuls les bâtiments d'exploitation agricole (granges) le sont.

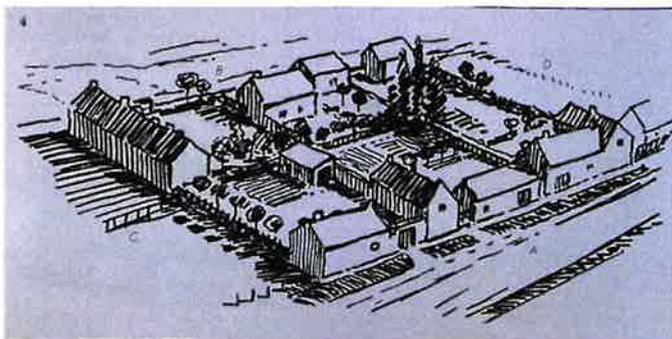
Il manque des photos-montages de vues éloignées, depuis le chemin blanc, incluant la clôture et les portails permettant de se rendre compte de l'insertion par rapport à l'existant. A noter qu'il faut au minimum dix ans avant que les plantations soient suffisamment développées.

Réponse :

L'ensemble des longères constituant les hameaux sont conformes aux dispositions au PLU et prennent pour références les volumétries des Granges du Domaine.

**Et tous ces points ont fait l'objet d'une attention accrue de la part de l'architecte des Bâtiments de France qui a fait modifier à plusieurs reprises l'implantation des hameaux et des parkings, et a validé jusqu'à la nature et l'emplacement des essences et des végétaux prévus du projet paysager, ceci afin de garantir une parfaite intégration du bâti du domaine.**

Au sein de ces hameaux, les longères sont disposées autour d'une cour centrale fermée et clos de mur. Ce principe reprend la structuration des bâtiments agricoles qui composait les fermes traditionnelles, structuration qui évoluait, au fil du temps, pour répondre aux besoins du développement de l'exploitation. De ce fait, les bâtiments dont les volumétries varient, forment une échelle humaine sur le site. Le traitement des baies est minimal (grandes verrières toute hauteur) tout comme celui des grands pignons intégralement vitrés, afin d'offrir de grandes ouvertures des chambres et des suites sur la campagne. Nos typologies de bâtiments s'inspirent de la volumétrie de la maison rurale paysanne afin de s'intégrer à l'environnement naturel et au bâti préexistant (le château, les 3 granges et ses bâtiments attenants).



Hameau, dessin de René Bayard, in "les maisons paysannes de l'Oise.

La volumétrie des longères est simple avec une toiture à double pente. Les façades extérieures sont très ouvertes sur la campagne tandis que les façades intérieures sont ouvertes a minima (portes d'entrée et fenêtres des pièces d'eau)

Pour ce qui est des pentes de toiture, elles varient entre 45° et 50° en fonction des bâtiments ce qui nous permet de conférer des proportions de toitures traditionnelles à l'ensemble.

Afin que les hameaux ne soient pas uniformes, et ne pas induire un effet pavillonnaire répétitif, nous avons adapté les volumétries de nos bâtiments à la topographie ainsi, selon les hameaux et selon les bâtiments ou parties de bâtiments, selon les largeurs de chambre ou de suites, le niveau d'assiette diffère induisant une variation des hauteurs effectives des faitages selon les positions ainsi qu'une variation de composition de façade au sein des hameaux.

Les paramètres de variation des bâtiments qui constituent les hameaux sont :

- L'épaisseur des bâtiments
- La hauteur des bâtiments
- Le nombre de niveau des bâtiments
- La bande des toitures

Notre projet décline ainsi **5 variations géométriques de bâtiments** :

- Bâtiments de 9.20 de large et 11.35 de hauteur au faitage
- Bâtiments de 9.20 de large et de 9.70m de hauteur au faitage

- Bâtiments de 8.25 de large et de 9.70 m de hauteur au faitage
- Bâtiments de 8.25 de large et de 11.35 m de hauteur au faitage
- Les bâtiments annexes, plus bas

Le projet respecte les souhaits de Monsieur Gatinaud. Les bâtiments ont une hauteur de 9.7 m donc inférieure à 9.75 sur une distance de 40 m depuis le mur séparant la parcelle de la propriété de Monsieur Gatinaud. Les bâtiment situés à plus de 40 m ont une hauteur allant jusqu'à 11.35 m, qui est inférieure aux hauteurs imposées par le PLU. De plus les bâtiments s'inscrivent naturellement dans la pente qui augmente légèrement le long du chemin blanc en s'éloignant de la propriété de Monsieur Gatinaud.

Par ailleurs, la surface de SDP projetée est de 6901 m<sup>2</sup> donc inférieure aux 9000 m<sup>2</sup> que Monsieur Gatinaud ne souhaitait pas que nous dépassions.

Les systèmes de double-haie autour du parking et le long du chemin blanc, sont des éléments importants de l'intégration du projet, avec pour objectif de faire disparaître le parking derrière ces haies et d'atténuer au maximum l'impact des toitures, en retrait et en léger contrebas du chemin blanc.

DOMAINE DE CHATEAU DE BERTICHERES  
60240 CHAUMONT EN VEXIN

#### Traitement paysager des limites du Domaine Le chemin blanc et le mur d'enceinte limitrophe des hameaux

Contexte : Espaces actuellement non aménagés en limite de propriété.

##### Principes d'aménagement :

De grands alignement d'arbres qui marquent les limites du Domaine renforcés par des haies le long du chemin blanc

Espèces principales : alignement de Tilleuls, haies bocagères

##### a. Le chemin blanc

Le chemin blanc est perceptible depuis les arrivées voisines (par la RD et la grande allée de tilleuls) et les arrivées proches (arrivées par le chemin blanc).

Les traitements actuels ne constituent pas une limite claire de la propriété. L'objectif est de proposer une approche paysagère et de perception du bâtiment, du château depuis la route du chemin Blanc afin de créer une limite claire du terrain, et d'assurer une séparation visuelle végétale forte entre l'espace public et le domaine.

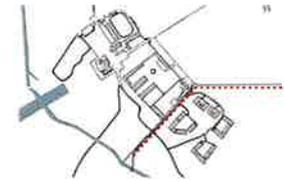
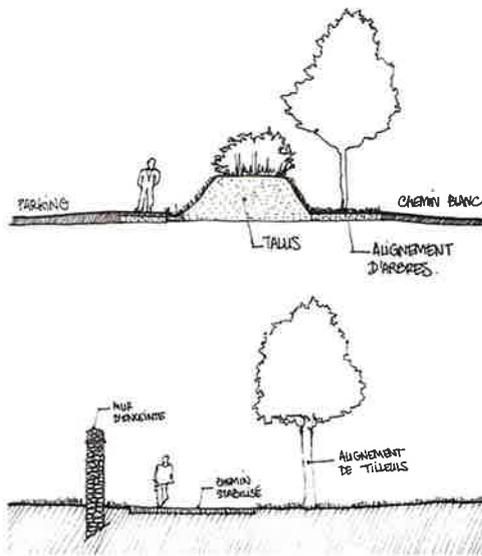
Pour cela, les aménagements seront les suivants, du chemin blanc vers l'intérieur du terrain :

- Création d'un alignement de tilleuls, espacement 7 m, jusqu'à l'extrémité est du chemin blanc (angle RD).
- Création d'un talus 1/1 hauteur 1,2 m pour support d'une haie bocagère dense (cf palette végétale), taille basse (1m). Cette disposition sera prolongée jusqu'à l'extrémité est du parking

##### b. Le mur d'enceinte

Le chemin est tenu par le mur d'enceinte d'un côté, que nous compléterons côté hameaux par une allée de tilleuls plantés tous les 7m et doublée d'une haie de charmaille taillée à 1m de hauteur.

Ainsi, cette allée végétale composée de tilleuls et de charmaille marquera la limite entre les anciens communs du château et son beau mur d'enceinte maçonné, et les nouveaux hameaux, et cette conception paysagère permet de mieux délimiter l'extension horticole au domaine existant, ainsi, on reste dans un système d'ensemble (et non dans des systèmes différents qui viendraient se superposer)



Le chemin blanc



Le mur d'enceinte

Fig : extrait de notre note paysagère montrant l'importance montrée à l'insertion du projet par le traitement des limites du domaine, et montrant le système de double haie faisant écran de part et d'autre du parking

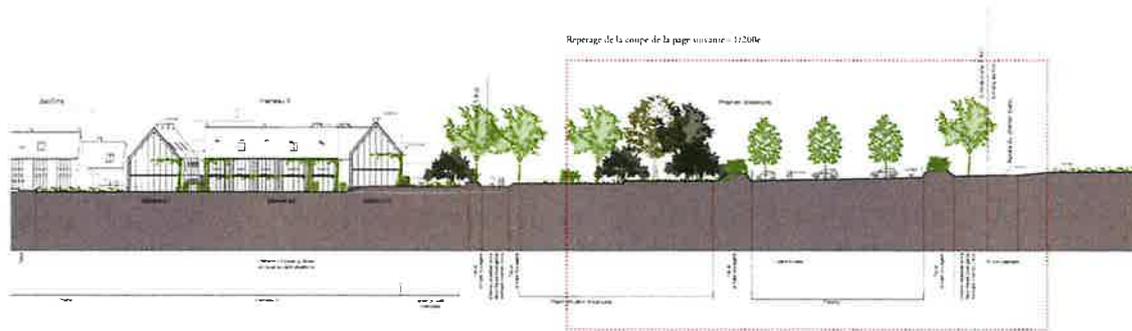


Fig : extrait de notre note paysagère, mettant en scène le système de double haie qui sépare le parking, du chemin blanc d'une part, et des hameaux d'autre part.

Les dispositions mises en place - haie bocagère taillée à 1.2 m sur un talus (cf existant) de 1 m de haut -permettent d'assurer que le parking ne sera pas visible de l'espace public.  
De plus, la seconde haie, située entre le parking et les hameaux, assure une mise à distance complémentaire des hameaux avec le chemin blanc.



Fig : vue projetée du chemin blanc. La parking est caché derrière l'alignement de tilleuls et la double haie.

Le système de haie bocagère sera constitué d'essence locales toutes marcescentes (comme la charmille dont les feuilles brunissent et flétrissent à l'automne, mais restent accrochées aux branches jusqu'à la prochaine feuillaison), ou persistantes de manière à conserver à toutes les saisons un effet de cache.

Les portails d'accès seront placés en retrait du cheminement, dans l'alignement de la haie bocagère. Ils ne seront donc pas visibles à distance depuis le chemin blanc ou depuis les bâtiments voisins.

**Clôtures et portails**  
Élévation du parc de stationnement

PC 5.29



Fig : extrait PC5 : les portails sont disposés en retrait du chemin blanc, dans l'alignement de la haie.

- **Matériaux :**

Les matériaux du projet avec ossature, bardage et tuiles en bois de châtaignier ou mélèze, les grandes ouvertures en verrières ne sont pas en adéquation avec le règlement des zones du PLU (cf 4c-règlement), il est précisé que « les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, **conserver le caractère spécifique des lieux** afin de préserver l'intérêt du secteur ». C'est contradictoire avec le projet déposé, d'autant plus dans un périmètre de protection de monuments historiques.

Il ne faut pas céder à l'effet de mode pour les constructions à dominante bois. Celui-ci vieillit mal et ne reflète pas les matériaux utilisés localement : brique, pierre, chaux et tuiles plates. Il ne faut pas reproduire les erreurs du passé comme par exemple avec les ensembles immobiliers des années 60-70 sur le littoral français.

Les OAP ont le mérite d'être claires et de **préserver l'existant** (cf 3-OAP page 16) :

*« La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte le fort enjeu patrimonial de ce site. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture (y compris le gabarit des constructions), notamment dans les parties les plus visibles depuis les voies et emprises publiques qui entourent le domaine de Bertichères (avenue de Bertichères, chemin blanc) ».*

Mis à part le volet paysager, tout le reste n'est pas respecté !

- **Energie - chauffage :**

Il est mentionné que le chauffage sera assuré par des pompes à chaleur air / air sans plus de détails. Pour 120 chambres et suites, cela veut dire au moins autant de PAC et par conséquent 120 unités extérieures. Où seront-elles positionnées ? Quel impact visuel ? Quel impact sonore ?

- **Circulation :**

L'étude de circulation préconise une mise à sens unique des 2 voies de circulation : avenue de Bertichères et chemin blanc. Cette préconisation relève du bon sens vue la largeur de ces voies. Attention au terme « riverains » pour le contre sens autorisé (chemin blanc) sur 70 m. Il convient de préciser : « service de l'eau » puisque seule la station de pompage est concernée et non les riverains des N°1 à 7 chemin blanc. Le double sens cyclable ne peut être envisagé que sur l'avenue de Bertichères. Une voie douce (piétons et vélos) est à créer parallèlement au chemin blanc.



- **Occupation, rentabilité :**

Ce projet apparaît comme étant surdimensionné au regard de l'activité du golf et du centre équestre de Bertichères. Ce n'est pas l'évènement annuel du Royal Jump qui va permettre un taux de remplissage suffisant tout au long de l'année. Dans le contexte actuel, la rentabilité me paraît douteuse.

Ne pas oublier que le Domaine de Rebetz dispose de 90 chambres avec une capacité de 161 personnes auquel il faut ajouter le Moulin de la Forge et le Manoir des Brumes. Le projet de Bertichères avec 120 chambres – suites annonce une capacité de 386 personnes. Cela représente un investissement colossal auquel il faut ajouter la remise à niveau de tout l'existant qui n'est actuellement pas au niveau exigé par la clientèle.

A Chaumont en Vexin le 30 août 2024

François GATINAUD

1 et 3 chemin blanc - Bertichères – (parcelles AL 27 & 31) - 60240 Chaumont en Vexin

Réponse :

**Concernant les matériaux**, se reporter à la réponse de la question N°2 ci-dessus. Le choix du bardage a été effectué avec l'approbation de l'Architecte des bâtiments de France.

La conception du bardage intègre la mise en place d'un saturateur adapté qui assure une uniformité de la teinte et évite les effets de vieillissement/grisement non uniforme. Un cahier des charges précis d'entretien sera mis en œuvre pour assurer la bonne durabilité des bâtiments, dont la maîtrise de l'aspect est nécessaire au succès et standing de l'hôtel.

**Concernant l'énergie chauffage** : Le système de pompe à chaleur sera mutualisé pour chacun des hameaux. Les unités sont situées dans les bâtiments annexes compris dans chaque hameau.

**Concernant la circulation**, la mise à une voie du chemin blanc est une proposition identifiée par l'étude de circulation, qui est à confirmer.

**Concernant l'occupation**, les caractéristiques et activités offertes par le domaine, la proximité de la nature suscite des demandes qui sont à l'origine du projet d'hôtellerie.

L'extension et la valorisation touristique du domaine de Bertichères va permettre de promouvoir le développement touristique du secteur. La création d'une extension hôtelière, la création d'un secteur de bien-être, des zones de séminaires va attirer plusieurs publics comme les entreprises, les voyageurs touristiques et professionnels.

## Contribution n°4.

**De:** Patricia DEFFONTAINE <rosemousse@orange.fr>  
**Envoyé:** dimanche 1 septembre 2024 18:28  
**À:** Contact Chaumont-en-Vexin  
**Objet:** Concertation PC BERTICHERES

Madame le maire,

Nous pouvons concevoir que la cohabitation des chaumontois (ses) est toujours possible avec les événements festifs du domaine de Bertichères.

Néanmoins nous avons eu à déplorer que ceux-ci produisaient des zones de tension, de l'agressivité ainsi que des interventions nécessaires pour avoir dérogé aux règles impliquant le centre ville et le domaine.

"valorisation touristique" est une jolie formule mais en dehors de la réalité.

Nous nous opposons formellement au projet d'extension.

Cordiales salutations. M.et Mme Deffontaine-Rocque

## Contribution n°5.

**De:** Corinne <corinne.rogervignolet@orange.fr>  
**Envoyé:** lundi 2 septembre 2024 19:33  
**À:** Contact Chaumont-en-Vexin  
**Objet:** concertation PC BERTICHERES

**Indicateur de suivi:** Assurer un suivi  
**État de l'indicateur:** Avec indicateur

Bonjour,

Je suis chaumontoise et habite près du Château de Bertichères.

Pour ma part ce vaste projet va amener des nuisances sonores et de la pollution. Ce coin si calme ne va plus l'être.

J'ai quelques questions : où est prévu la sortie du parking ? Le "Chemin blanc" reste-t-il public ? Est-ce que ce chemin va être élargi ?

Est-il prévu d'agrandir la station d'épuration ? Nous subissons déjà de mauvaises odeurs.

Merci par avance pour vos réponses.

Cordialement.

Les études d'impact (circulation, son, lumière) ont montré que les nuisances liées au projet seront très limitées (cf étude d'impact).

La sortie du parking est prévue sur le chemin blanc, qui est une voie publique. L'étude de trafic propose de rendre cette rue en sens unique mais cela n'est pour l'instant qu'une proposition, qui reste à l'étude.

Un projet de mise à jour de la station d'épuration est en cours.

## Contribution n°6.

-----Message d'origine-----

De : jeanpierre.williot@free.fr <jeanpierre.williot@free.fr> Envoyé : jeudi 5 septembre 2024 11:51 À : Contact  
Chaumont-en-Vexin <contact@chaumont-en-vexin.fr> Objet : concertation PC BERTICHERES Importance : Haute

bonjour

je m'oppose au projet pour la partie hotel ce projet qui vas défigurer notre belle région qui demande quand  
s'embellir en respectant l'architecture existante du vexin salutations distinguées

## Contribution n°7.

**De :** Carla Plotchenko <carla.plotchenko@live.fr>  
**Envoyé :** jeudi 5 septembre 2024 13:52  
**À :** Contact Chaumont-en-Vexin <contact@chaumont-en-vexin.fr>  
**Objet :** Concertation PC BERTICHERES

**Madame, Monsieur,**

Je soussignée, **Carla PLOTCHENKO**, épouse feu **Philippe PLOTCHENKO**, vous informe qu'en ma qualité de **PROPRIETAIRE DU DOMAINE DE BERTICHERES**, **M'OPPOSE FERMEMENT** au projet "d'extension et valorisation touristique du Domaine de Bertichères" à Chaumont-en-Vexin.

**En conséquence, je n'accepterai aucune modification ou travaux sur les parcelles AL 009, AL 010 et AL 011 qui font partie intégrante du bail du domaine de Bertichères.**  
Mon opposition justifiée vous parviendra très prochainement.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

**Carla Plotchenko**

Réponse :

L'ensemble des dispositions du permis déposé respectent les conditions du bail emphytéotique qui lie Monsieur Taieb à Madame Plotchenko. Ci-dessous le retour de notre conseil Maître Goldblum :

**De :** Jérémy Goldblum <jgoldblum@franklin-paris.com>  
**Envoyé :** mardi 10 septembre 2024 18 22  
**À :** Hervé TAIEB <herve.taieb@firstinox.fr>  
**Objet :** SOCIETE DE LOISIRS EUROPEENS (S.L.E.)/ PLOTCHENKO : Bail emphytéotique du 28.04.98 à effet du 01.05.98

Cher Monsieur,

Par acte du 28 avril 1998 modifié par avenants du 19 mai 1998 et du 11 juillet 2007, Monsieur Philippe PLOTCHENKO a consenti à la SOCIETE DE LOISIRS EUROPEENS (S.L.E) un bail emphytéotique portant sur des locaux constitués de divers terrains, constructions et aménagements situés sur les communes de CHAUMONT-EN-VEXIN, TRIE CHATEAU et TRIE LA VILLE (50) d'une durée de 18 ans à compter du 1<sup>er</sup> mai 1998, avec engagement de le renouveler jusqu'au 30 avril 2070, sous réserve que vous lui en fassiez la demande conformément aux termes du bail.

Compte tenu du droit réel immobilier qui lui a été concédé par le bail emphytéotique, S.L.E – *és-qualités* d'emphytéote – dispose de la liberté de réaliser tous travaux de construction et de démolition ou aménagements sans le consentement du bailleur, sous la seule limite de ne pas opérer de changements qui diminueraient la valeur du fonds.

Aussi, contrairement à ce que Madame Carla PLOTCHENKO indique dans son email du 5 septembre 2024, je vous confirme que cette dernière n'est pas en droit de s'opposer aux aménagements que S.L.E envisage de réaliser sur les parcelles AL 009, AL 0010 et AL 0011 qui lui sont louées.

Bien à vous,

Jérémy Goldblum

Associé

jgoldblum@franklin-paris.com

Portable + 33 (0) 6 16 52 85 25 - T + 33 (0) 1 45 02 79 00 - FAX + 33 (0) 1 45 02 79 01

26, avenue Kléber - 75116 PARIS



En particulier, aucune construction de bâtiment n'est prévue sur les parcelles AL 9 , 10 et 11.

Les aménagements techniques prévus (réseaux) sont enterrés et ne sont pas visibles pour l'utilisateur.

En particulier une bache pompier de 100 m<sup>3</sup> a été disposée (enterrée) sur la parcelle AL11. Celle-ci peut être déplacée sur la parcelle AL 46 appartenant au groupe Bélier Promotion.

D'autre part les cuves de l'assainissement ni collectif des granges ont été disposées (enterrées) sur la parcelle AL11 pour des questions de proximités.

Celles-ci peuvent être déplacées sur la parcelle ALL44 appartenant au groupe Bélier Promotion.

Par ailleurs, ces dispositions d'assainissement non collectif sont nécessaires dans le cadre du permis de construire, car le Domaine de Bertichères n'est pas raccordé au réseau d'assainissement de la ville de Chaumont. Le raccordement du Domaine est à l'étude et devrait être réalisé dans les années à venir, ce qui permettrait d'éviter la réalisation de cette installation d'assainissement non collectif (ANC).

**De :** Francois GATINAUD <f.gatinaud@orange.fr>  
**Envoyé :** jeudi 5 septembre 2024 14:17  
**À :** Contact Chaumont-en-Vexin <contact@chaumont-en-vexin.fr>  
**Objet :** Concertation PC BERTICHÈRES

Bonjour,

Veillez trouver, en pièce jointe, une nouvelle remarque concernant les constructions avec des bardages en bois, inappropriés pour le site remarquable de Bertichères.

Bien cordialement

François Gatinaud

## **EXTENSION ET VALORISATION TOURISTIQUE DU DOMAINE DE BERTICHÈRES**

### **Consultation publique : remarque concernant la demande de PC à Bertichères - N° PC 060 143 24 T0003**

Les constructions avec bardages en bois vieillissent mal.  
En voici un exemple avec les boxes à chevaux à l'est de Bertichères.  
L'aspect du bois est devenu terne et grisâtre. Un délabrement de plusieurs  
planches de bardage est visible.



**Nous ne voulons pas que cela se reproduise à l'ouest de Bertichères !**

A Chaumont en Vexin le 05/09/2024

François GATINAUD – Lieudit Bertichères – Chaumont en vexin

Réponse : cf ci-dessus question n°2

## Contribution n°8.

**De :** Marylène JACQUARD <marylene\_jacquard@outlook.fr>  
**Envoyé :** jeudi 5 septembre 2024 14:59  
**À :** Contact Chaumont-en-Vexin <contact@chaumont-en-vexin.fr>  
**Objet :** concertation PC BERTICHERES

**oui pour la rénovation des granges et non pour le complexe en bois**

Réponse : cf ci-dessus question n°2

## Contribution n°9.

Réponse rédigée par le Cabinet Ecotone, Monsieur Vedieu

**De :** PSPAS-ROSO <pspas.roso2@orange.fr>  
**Envoyé :** jeudi 5 septembre 2024 17:23  
**À :** Contact Chaumont-en-Vexin <contact@chaumont-en-vexin.fr>  
**Objet :** concertation PC BERTICHERES

Madame,

Veillez trouver ci joint la contribution des associations ADRT et ROSO sur le dossier soumis à la consultation publique "PC BERTICHERES »

Je vous remercie de m'adresser un accusé de réception du document.

Bien cordialement

Maryvonne DUSSAUX  
V/P ROSO  
06 52 07 89 30



**REGROUPEMENT des ORGANISMES  
de SAUVEGARDE de l'OISE**

Association Loi de 1901 N° 8128  
Agence de l'eau de la grande vallée de l'Oise (dans le cadre du Département  
de l'Oise par arrêté préfectoral du 23 juin 2023)

**ADRT**

**Association loi 1901 pour la  
Défense de la Rivière TROESNE**

**Objet : CONSULTATION PUBLIQUE : PROJET IMMOBILIER DE BERTICHERES**

Madame LAMARQUE, Maire de Chaumont en Vexin

Madame la maire,

Vous trouverez ci-dessous l'avis des associations ADRT et ROSO sur le projet de construction d'un hôtel sur Bertichères. Nos remarques portent sur trois points principaux :

### I. Absence de justification du projet présenté.

Le dossier mis à la disposition du public contient essentiellement des éléments descriptifs comme si nous étions face à un simple dossier de permis de construire. Or, compte tenu de l'importance du projet immobilier (construction de 5 hameaux pour créer 120 chambres et suites et d'un parking de 216 places) et de son impact sur le plan environnemental, des éléments complémentaires sont indispensables pour justifier la pertinence du projet qui s'inscrit de fait dans un secteur économique spécifique et un territoire particulier.

De nombreuses questions subsistent :

- Quel est le coût du projet et comment sera-t-il financé ?

Confidentiel. Nous confirmons que ce projet est un projet privé financé par des acteurs privés.

- Face à l'augmentation de l'offre, de nombreux golfs connaissent des difficultés financières et beaucoup pensent à augmenter leur capacité d'hébergement pour augmenter le nombre de visiteurs. Qu'est-ce qui rend le golf de Bertichères plus attractif que les autres ? Quelles sont les chances d'avoir une fréquentation suffisante pour rentabiliser un investissement aussi important ?

Accès direct et facile depuis Paris, proximité du train, taille du Domaine, variété des activités, Hôtel dans un paysage naturel

- De nombreux projets ont eu lieu sur ce site. Ils ne se sont jamais concrétisés. Quelles ont été les difficultés ? Les freins ont-ils été levés ? Quelles sont les éléments de contexte qui prouvent que ce projet est viable économiquement ?

Les projets n'étaient pas adaptés au contexte ou ne respectaient pas le PLU, qui ne permet pas la construction de logement.

L'hôtel proposé est en lieu avec l'activité golfique du domaine et plus généralement à toutes les activités proposées par celui-ci (équitation, tennis, plein-air, ballade, vélo nature....)

- Le projet est visiblement celui d'un hôtel de luxe qui comprend des chambres simples de 30 ou 40 m<sup>2</sup>, des chambres doubles de 60 m<sup>2</sup>, des suites simples avec des salons de 30 ou 40 m<sup>2</sup> donnant accès à une ou plusieurs chambres, des « suites pignons » avec un grand salon et de 2 à 4 chambres. La ventilation entre les différents types de logement n'est pas connue. Nous ne disposons pas de plan de l'intérieur des différents bâtiments prévus. Néanmoins, on sait qu'au total ce sont 120 chambres et suites supplémentaires qui seraient créés. On ne comprend pas quelle est l'augmentation réelle du nombre de visiteurs attendus ce qui est important pour évaluer l'impact environnemental.

Les plans des chambres et le détail des aménagements figurent dans la notice PC4.

Comment sont calculés les + 193 lits supplémentaires avec des chambres et des suites aussi grandes ? Sur quelle étude de besoin est fondée la décision d'augmenter dans de telles proportions les capacités d'hébergement du territoire ? Constate-t-on un manque de structures ? Sur quelle période ? Pour quel type de public ? Dans quelle politique touristique ce projet s'inscrit-il ?

- Il manque également des informations sur le mode de gestion de ce nouvel équipement. En effet, la SCCV Bélier promotion qui a acquis les terrains est chargée de la construction des hameaux, mais aussi de leurs ventes. Les liens avec la société européenne de loisirs qui gère le golf ne sont pas explicites.

Les hameaux peuvent accueillir une activité d'hôtellerie, exclusivement, et ne peuvent pas être exploités en logements ce qui est interdit par le PLU.

## II. Insuffisante prise en compte de l'avis de la MRAE

Du fait de la sensibilité du lieu et de l'importance du projet, le Préfet de Région a ordonné le 23/11/2022 la réalisation d'une étude d'impact. La MRAE dans un avis délibéré du 16 mai 2023 a défini les éléments de cadrage qui étaient à respecter. Lors du dépôt de la demande du permis de construire en mars 2024, la SCCV « groupe Belcier promotion », ne pouvait pas méconnaître les attentes de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE). Or, la MRAE dans son avis du 15 mai 2024 constate que « ses recommandations n'ont pas été complètement suivies » (synthèse page 3).

Elle indique également que « l'étude est à compléter concernant la biodiversité et la santé » : que « concernant la biodiversité, des inventaires sont à réaliser pour les chauves-souris et à renforcer pour les amphibiens, car le domaine comprend bon nombre d'habitats potentiels qui pourraient être favorables à ces groupes d'animaux » (synthèse page 3).

La MRAE dans son avis du 15 mai 2024 fait une série de recommandations visant à améliorer l'évaluation environnementale :

- « - compléter l'analyse de la bibliographie en s'appuyant sur base digitale 2 et le site clicnat.fr
- élargir l'aire d'étude des prospections au périmètre du domaine
- procéder à l'inventaire des chauves-souris et de leurs habitats potentiels
- réévaluer la présence ou non d'amphibiens en relation avec les milieux humides et aquatiques environnant en programmant les inventaires aux périodes présentant les conditions les plus favorables (saison, météorologie, jour/nuit)
- apporter une conclusion sur le besoin de demande de dérogation au titre de la protection des espèces » (voir page 11).

Concernant les recommandations de la MRAE dans le mémoire réponse contient toutes réponses aux questions. Vous avez dans la suite du document les réponses que nous avons apporté pour ses recommandations :

« L'autorité environnementale recommande :

de compléter l'analyse de la bibliographie en s'appuyant sur la base Digitale2 et le site internet Clicnat.fr ;

➤ Flore (DIGITALE 2).

Les bases de données régionales ont été consultées concernant la base DIGITALE2, elle recense des informations provenant du Conservatoire botanique National de Bailleul. Les données sur les espèces floristiques proviennent du Cbnbl pour la classification des espèces en fonction de leur rareté, de leur patrimonialité, de leur classement au sein de la liste rouge et de leur classement dans la liste des espèces déterminantes pour les ZNIEFF.

Sur la commune de Chaumont-en-Vexin, 16 taxons protégés sont présents aucune espèce n'est présente sur le secteur du projet. Sur le secteur du projet 6 espèces sont caractérisés comme déterminantes ZNIEFF.

Le tableau ci-dessous permet visualiser les espèces déterminantes ZNIEFF et leur nombre d'observations dans la commune de Chaumont-en-Vexin :

Nom scientifique (TaxRef 16.0)	Nom vernaculaire	Rareté HDF (Cbnbl, 2023)	LR HDF (Cbnbl, 2023)	ZNIEFF HDF (Cbnbl, 2023)	Observation sur Chaumont en Vexin (source :DIGITALE2)
Anisantha diandra (Roth) Tutin ex Tzvelev, 1963	Brome à deux étamines	R?	LC	Oui	0
Aquilegia vulgaris L., 1753	Ancolie vulgaire	PC	LC	Oui	1
Carex divulsa Stokes, 1787	Laïche écartée	AR?	LC	Oui	0
Crepis setosa Haller f., 1797	Crépide hérissée	AR	LC	Oui	1
Verbascum pulverulentum Vill., 1779	Molène pulvérulente	AR	LC	Oui	2
Vulpia bromoides (L.) Gray, 1821	Vulpie queue-d'écureuil	AR	LC	Oui	0

*Anisantha diandra* se situe au nord de la parcelle sur le secteur remblayé. Cette espèce sur le secteur du projet est considérée comme subspontanée avec le grain pour les équidés. Au niveau de la répartition de l'espèce elle est absente dans la commune de Chaumont-en-Vexin, elle présente plus au sud du département de l'Oise à proximité de Chavençon. *Aquilegia vulgaris* elle est présente au niveau du talus et se situe au niveau des sols calcaires. Cette espèce peut être considérée comme une échappée de jardin et sa présence peut être liée au remblai présent sur le site. Au niveau de sa répartition dans la commune elle a été observée une seule fois.

Différentes espèces avec des statuts mal cernés ont été observées comme l'Ancolie et le Brome qui sont considérées comme des déterminantes ZNIEFF et sur le site sont caractérisées comme subspontanée. Ces deux espèces ont probablement été apportées par les activités anthropiques comme le remblai ou les activités équestres. Sur le site ces taxons n'ont pas de valeur patrimoniale.

*Carex divulsa* est située au centre de la parcelle remblayée. Cette espèce est difficile à identifier. Ce taxon est présent dans le département de l'Oise au niveau de Méru, Corbeil-Cerf. *Crepis setosa* est présente à l'Ouest dans le remblai et caractéristique des friches. Une observation de cette espèce a été effectuée dans la commune de Chaumont-en-Vexin. *Verbascum pulverulentum* se situe au niveau du remblai sur la parcelle. Elle est présente dans les zones de remblai et des friches. Au sein de la commune de Chaumont elle a été observée deux fois. *Vulpia bromoides* est localisé au centre de la parcelle remblai.

Les espèces *Carex divulsa*, *Crepis setosa*, *Verbascum pulverulentum*, *Vulpia bromoides* ont un statut de rareté assez rare à l'échelle de la Picardie. Toutefois sur le secteur du projet elles sont caractérisées par des espèces de friches ou de remblai. Au sein de la parcelle ces espèces n'ont pas de valeur patrimoniale.

#### ➤ Faune (Clicnat)

La base de données Clicnat recense les espèces de la faune à l'échelle de la commune de Chaumont-en-Vexin. Dans la commune un nombre de 458 taxons. Ceci s'explique avec la présence de plusieurs milieux comme des vallées sèches, des coteaux boisés, des zones humides, un ruisseau. Toutefois, les espèces ne sont pas localisées précisément, ce qui ne nous permet pas de pouvoir contextualiser le site.

#### • d'élargir l'aire d'étude des prospections au périmètre du domaine ;

Concernant l'état du site il a été remanié dès 2013 et le dernier permis date de 2016. La terre végétale a totalement été supprimée et stockée sur le merlon situé à l'est, des travaux de terrassement ont été effectués. Le site du moins le secteur des hameaux est considéré comme inerte du point de vue naturel. Cette parcelle est caractérisée par une friche.

Dans l'évaluation environnementale un inventaire faune/flore a été réalisé en 2020 avec une prospection plus large que celle du projet. Cet inventaire repose sur 10 ha alors que le projet à une emprise de 4,7 ha. En 2023 deux passages ont été effectués en mai et en juillet sur l'emprise du projet. L'aire d'étude des prospections pour les inventaires faune/flore n'a pas été élargie car le domaine à une superficie de 120 hectares ce qui est 25 fois supérieures à celle du projet.

Lors du premier inventaire faune/flore effectué en 2020, les espèces floristiques étaient principalement localisées en dehors du périmètre du projet, car la zone a été altérée avec les nombreux travaux. Les sites avec des enjeux importants tels que les mares, les zones humides, le cours d'eau ne sera pas impacté dans le cadre du projet. Les rejets des eaux usées et des eaux pluviales ne seront pas dirigés vers le cours d'eau mais vers un fossé prévu.

**Les prospections naturalistes sont proportionnées par rapport aux enjeux du site.**

- de procéder à l'inventaire des chauves-souris et de leurs habitats potentiels ;

Concernant les chauves-souris lors des inventaires faune/flore aucune colonie n'a été observée. Toutefois les granges sont fréquentées par des animaux avec la présence de guano.

Dans le cadre du projet uniquement trois granges vont être rénovées sur tout le bâti existant. Des colonies peuvent être présentes dans les combles du château, dans les écuries ou dans les arbres.

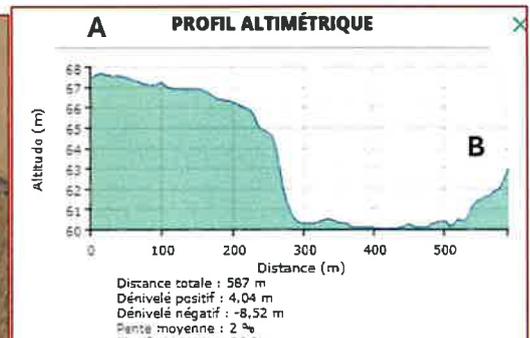
Ces milieux sont propices aux développements des colonies de chauves-souris. Dans une autre question les mesures prises pour les chauves-souris seront décrites.



Présence de Guano dans les combles d'une grange

- de ré-évaluer la présence ou non d'amphibiens en relation avec les milieux humides et aquatiques environnant, en programmant les inventaires aux périodes présentant les conditions les plus favorables (saison, météorologie, jour/nuit) ;

Les milieux humides aquatiques environnants concernent le bas de la vallée, le fond de vallée. L'habitat aquatique dans le fond de vallée est la rivière. Le profil ci-dessous permet d'indiquer que le secteur du projet se situe dans la partie haute entre 67 mNGF et la partie base de la parcelle du projet se situe à 64 mNGF. Le fond de vallée commence vers 62 mNGF avec la présence du cours d'eau et de la roselière. Le projet n'est pas dans un secteur humide.



A proximité du projet se situe le cours d'eau de la Troesne qui est défavorable à toutes les espèces d'amphibiens, hormis la grenouille verte. Les grenouilles vertes vont être liées à l'eau contrairement aux autres amphibiens. Sur la zone du projet il n'est pas probable d'avoir des grenouilles vertes.

Les espèces d'amphibiens sont recensées en milieux aquatiques et pendant la période de reproduction. La zone du projet ne contient pas de milieu aquatique donc aucune espèce ne sera observée durant cette période.

Éventuellement pour observer des amphibiens sur le milieu terrestre, les inventaires doivent être réalisés en dehors des périodes de reproduction, c'est ce qui a été effectué dans le cadre du projet.

- d'apporter une conclusion sur le besoin de demande de dérogation au titre de la protection des espèces.

➤ Flore

Dans la liste des espèces végétales recensées sur le secteur du projet ne contient pas d'espèces protégées. Le site contient une espèce qui est considérée comme protégée dans le Nord-Pas-de-Calais, il s'agit de *Aquilegia vulgaris* (Ancolie vulgaire). Uniquement 6 espèces sont considérées comme patrimoniales par le Cbnbl à l'échelle des Hauts-de-France. Les espèces *Carex divulsa*, *Crepis setosa*, *Verbascum pulverulentum*, *Vulpia bromoides* ont un statut de rareté assez rare à l'échelle de la Picardie. Toutefois sur le secteur du projet elles sont caractérisées par des espèces de friches ou de remblai. Au sein de la parcelle ces espèces n'ont pas de valeur patrimoniale.

*Anisantha diandra* (Brome à deux étamines) & *Aquilegia vulgaris* ont des statuts mal cernés mais elles sont considérées comme des déterminantes ZNIEFF. Sur le site elles sont caractérisées comme subspontanée. Ces deux espèces ont probablement été apportées par les activités anthropiques comme le remblai ou les activités équestres. Sur le site ces taxons n'ont pas de valeur patrimoniale.

➤ Faune

Dans les espèces de la faune une seule espèce est protégée, il s'agit *Podarcis muralis* (le Lézard des murailles) qui est a été observée à proximité des granges. Cette espèce est considérée comme assez-commune et d'après la liste rouge elle est en préoccupation mineure.

Toutefois, cette espèce est protégée d'un point de vue nationale (FRAR2 8/01/2021 Art2). Cette espèce est méridionale et étendue sur tout le territoire Français.

Le projet ne prévoit pas la destruction des granges mais simplement leur réhabilitation. Les murs des granges peuvent servir à cette espèce soient pour se reposer ou y trouver refuge. Dans les aménagements du projet, il n'est pas prévu de retirer les anciennes pierres en bon état. Les murs qui bordent les granges ne seront pas retirés, l'espèce pourra y potentiellement y trouver refuge.

Lors des différentes phases de travaux et d'exploitation une attention particulière sera donnée pour éviter d'impacter l'espèce.

➤ Avifaune

Le site du projet contient des espèces protégées d'un point de vue national. Sur la parcelle des espèces sont nicheuses : *Cyanistes caeruleus* (la mésange bleue) et *Phoenicurus ochruros* (Rougequeue noir). *Phoenicurus ochruros* une famille a été observée au niveau des granges. Son habitat ne va pas être détruit, ni ses sources de nourriture. Le projet ne prévoit pas de destruction. Le nid de cette espèce peut être situé au sein des arbres aux alentours. Au sujet de *Cyanistes caeruleus*, elle a été observée au niveau de la zone arborée. Aucun arbre ne sera coupé dans ce secteur.

Ensuite des espèces sont caractérisées comme Nicheur probable au niveau de la zone de friche et du parc arboré au niveau des granges. Toutes les espèces présentes dans le secteur avec le parc arboré et les granges ne seront pas impactées par les travaux.

Les taxons présents au niveau de la zone de friche pourraient être dérangés pendant les travaux. *Carduelis carduelis* (Chardonneret élégant) deux individus ont été observés sur la parcelle qui peut leur servir de zone de nourricerie. Les espèces pourront aller se nourrir sur les autres domaines du château. *Sylvia communis* (Fauvette grisette) a été observée en tant que chanteur sur le site, l'habitat de l'espèce sera reconstruit pendant le projet. *Dendrocopos major* (Pic épeiche) est considéré comme non-nicheur sur le site. *Picus viridis* (Pic vert) se sert des arbres pour pouvoir faire son nid, il n'est pas nicheur sur le secteur du remblai.

La parcelle contient des espèces protégées mais l'habitat des taxons nicheur ne sera pas détruit.

**La zone d'étude fine est proportionnée aux enjeux, ne concerne aucune zone humide et ne nécessite donc pas un inventaire exhaustif sur l'ensemble du domaine de bertichères.**

### AUCUNE DE CES RECOMMANDATIONS N'A ÉTÉ PRISE EN COMPTE

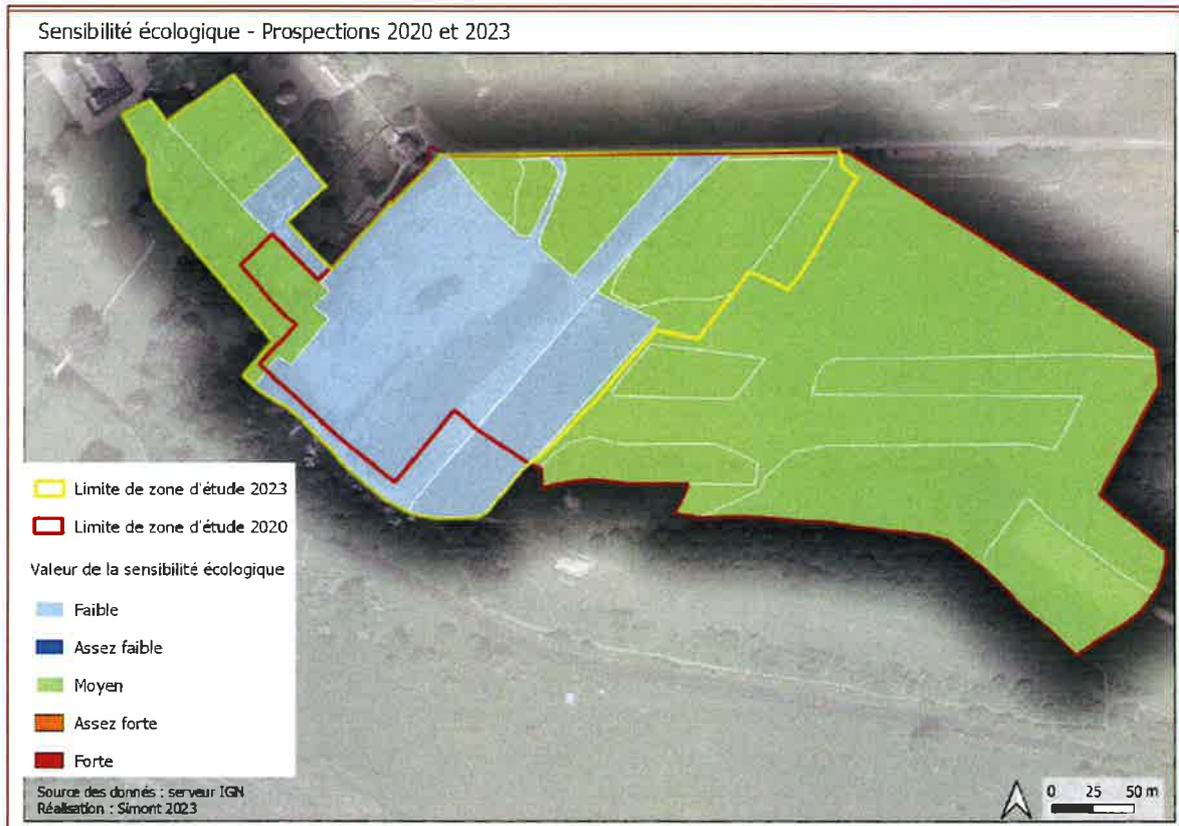
Concernant la compensation, la MRAE écrivait dans son avis du 16 mai 2023 : « Il convient de s'assurer que tous les impacts attendus sur les habitats, la faune et la flore seront évités, à défaut réduits ou compensés afin d'avoir un impact résiduel faible sur les milieux naturels et la biodiversité. Les mesures d'évitement adoptées seront décrites, notamment au moyen de documents iconographiques afin de :

- localiser les enjeux du secteur et de les hiérarchiser selon des critères qui seront exposés ;
- présenter le projet retenu en précisant les enjeux qui n'ont pas pu être évités, et les choix faits, notamment au regard d'autres enjeux environnementaux que ceux de la biodiversité, ou d'autres enjeux en général le cas échéant. Il est recommandé de décrire précisément les mesures de réduction ou de compensation » (voir page 10)

Ce travail n'a absolument pas été réalisé et le chiffrage de la compensation montre que sont inclus dans la compensation des éléments de la réalisation du projet comme les plantations ou la réalisation d'un parking evergreen

Concernant les enjeux et la sensibilité des secteurs dans l'étude d'impact elle a été présentée pour la sensibilité écologique. Le périmètre d'étude du projet de 2023 à une sensibilité comprise entre faible et moyen.

La carte de la sensibilité se situe ci-dessous :



Pour faire un rappel historique de l'évolution du site :

- Années 2004 : Le terrain a commencé à faire l'objet de travaux d'aménagement.
- Années 2014 : Dès 2013, des travaux ont été engagés, la terre végétale totalement supprimée (et stockée sur le merlon situé à l'est de la parcelle) des travaux de terrassement, de dallage ainsi qu'un début de construction effectués
- Années 2018 : Le terrain concerné a fait l'objet plusieurs PC obtenus (le dernier en date, modificatif de 2016), sur la même assiette et pour lesquels une ouverture de chantier a été effectuée. Les dallages sont visibles sur la photographie aérienne.
- Années 2020 : Actuellement sur le site les dallages ont été retirés et le sol est aujourd'hui inerte du point de vue naturel. La parcelle d'intervention est une parcelle en friche avec un couvert végétal faible. Les espèces sont considérées comme pionnières.

Le site d'étude a fait l'objet de nombreux travaux, la parcelle d'intervention est une friche anthropique contenant du remblai. Les anciennes granges sont détériorées au fur et à mesure du temps, le projet va permettre de restaurer les granges. La réalisation de l'extension du projet va permettre de mettre de promouvoir la biodiversité avec la création des espaces verts.

La mise en place du projet va permettre de diversifier les habitats pour la faune et la flore et va apporter une réelle plus-value environnementale.

*Le manque de respect de l'Autorité environnementale est d'autant plus inquiétant que la problématique environnementale ne semble pas être prise en compte au niveau du domaine. On constate d'une part l'absence de label dans la gestion du golf et d'autre part l'absence de respect de l'article R214-42 du code de l'environnement (destruction d'une zone humide sans autorisation). En effet, des photographies aériennes montrent que des aménagements ont été effectués entre 2015 et 2018 en zone à dominante humide. La MRAE mentionnait dans son avis du 16 mai 2023 « l'analyse du cumul de surface entre ces aménagements anciens et projetés, des lors que ceux-ci sont susceptibles d'avoir conduit ou de conduire à la destruction de zone humide, est à réaliser » (page 13).*

Ici aussi, la MRAE a été ignorée

**L'étude d'impact n'a pas relevé la présence de zones humides dans le périmètre du projet.**

Concernant les zones humides dans l'évaluation environnementale un chapitre concerne l'évaluation de l'hydromorphie des sols en place (cf Évaluation environnementale).

La partie de l'évaluation environnementale a été ajoutée au document :

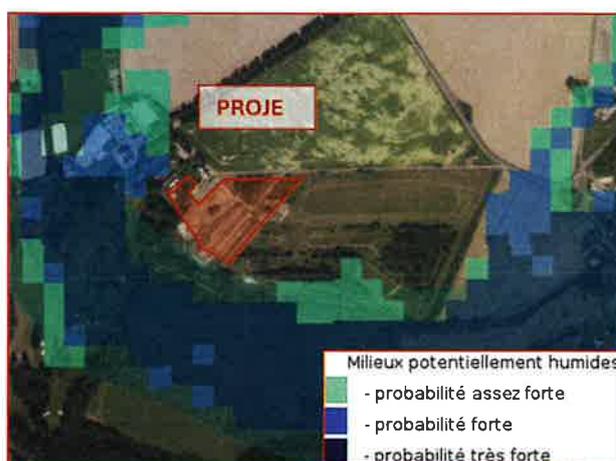
## ÉVALUATION de l'hydromorphie des sols en place

La contextualisation bibliographique du site d'étude montre qu'il s'agit d'un milieu non prédisposé à la présence d'une Zone Humide, toutefois, le projet est situé à proximité de zone prédisposé à la présence d'une zone humide (DREAL Normandie, Inventaire régional 2019).

La méthodologie d'élaboration de la cartographie ZH & MPPZH repose sur l'interprétation du Scan 25 (carte IGN 1/25.000), de l'orthophotographie et de la DREAL.

Issue d'une modélisation, cette représentation ne décrit pas une réalité de terrain **mais une forte probabilité de présence d'espaces humides**

Extrait de l'inventaire régional des ZH & MPPZH  
→ Carmen



La caractérisation du caractère humide ou non de la zone d'étude nécessitait des investigations de terrain spécifiques. Le décret du 22 mars 2007, complété par un arrêté\* modifié du 24 juin 2008 et une circulaire du 25 juin 2008, ainsi que par la portant création de l'Office français de la biodiversité, rétablissant expressément le caractère alternatif du critère dit « pédologique » et du critère dit « botanique », précise les critères de définition et de délimitation des zones humides :

- **L'hydromorphie des sols.** Ce critère « sols hydromorphes » pourra être utilisé si la végétation n'est pas présente naturellement ou si elle n'est pas caractéristique à première vue ainsi que dans les secteurs artificialisés ou à faible pente → c'est l'aspect pédologique étudié ici ;

- **La présence de plantes hygrophiles.** Le critère « plantes hygrophiles » pourra être employé dans des sites à fortes variations topographiques, ou avec une flore très typée (zone de marais ou de tourbière).

\* L'arrêté donne une méthode pour identifier ses sols. La vérification peut se faire, soit à partir de données et cartes pédologiques, soit par un sondage sur le terrain :

- . **Vérification à partir de données et cartes** : les données ou cartes (à une échelle comprise entre le 1/1000e ou 1/25000e) doivent permettre de déterminer si les sols présents correspondent à un ou des types de sols de zones humides. Il est nécessaire de prendre en compte non seulement la dénomination du type de sol, mais surtout les modalités d'apparition des traits histriques ou réductiques ou rédoxiques.

- . **Vérification à partir de données sur le terrain** : les investigations sur le terrain doivent porter prioritairement sur des points situés de part et d'autre de la frontière supposée de la zone humide, suivant des transects perpendiculaires à cette frontière. Les sondages doivent porter sur une profondeur de l'ordre de 1 mètre.

### ■ HYDROMORPHIE DES SOLS

L'engorgement des sols par l'eau peut se révéler dans la morphologie des sols sous forme de faciès appelés « traits d'hydromorphie ».

Les sols de zones humides se caractérisent ainsi généralement par la présence d'un ou plusieurs des traits d'hydromorphie suivants : des horizons histriques, des horizons rédoxiques, des horizons réductiques.

Un sol peut être qualifié d'humide lorsque des traces d'humidité ou d'oxydation (horizons histriques – tourbeux, traits réductiques et rédoxiques) sont repérables à 50 cm, au plus, sous la surface du sol.

Des sondages pédologiques ont été réalisés afin de préciser la présence d'une éventuelle zone humide et la délimiter en fonction des sols.

Pour répondre aux objectifs, des sondages ont été réalisés à la pelle mécanique sur le secteur du projet.

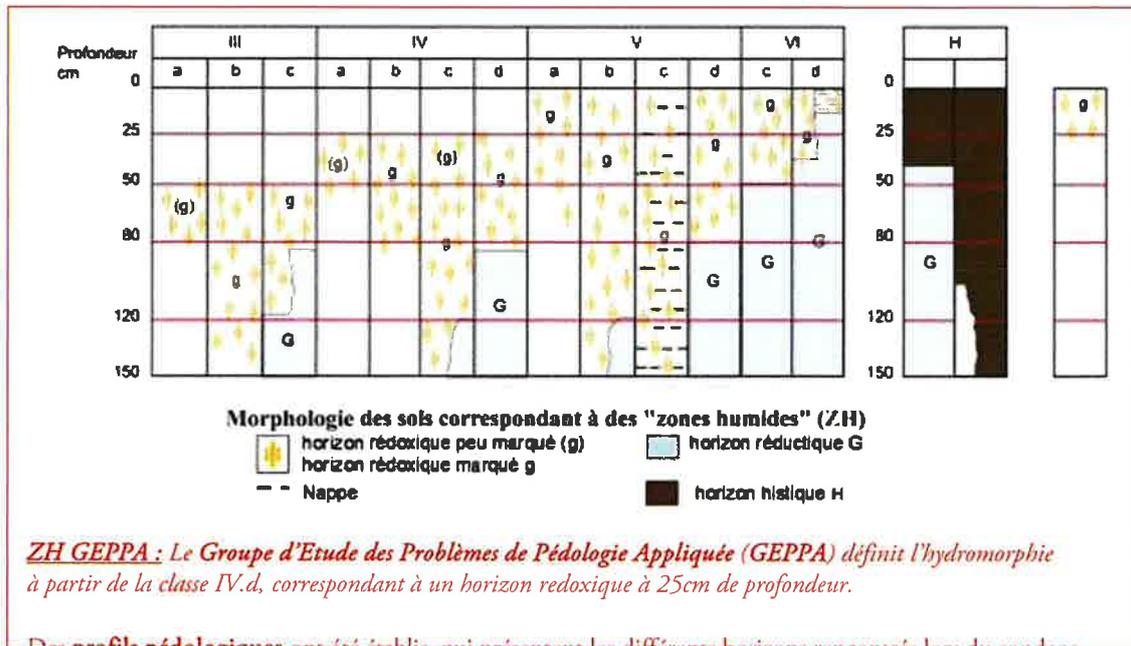
La campagne de sondage est la suivante :

- **10 sondages à la tarière manuelle** ont été réalisés jusqu'à 1,20 m et 4 sondages pédologiques courts (EP1 à EP4) ont été faits à la pelle mécanique jusqu'à 2,90 m de profondeur.

→ Au total, la caractérisation de la présence ou l'absence d'hydromorphie au sens du groupe d'Etude des problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA) s'est donc fondée sur **14 sondages.**

Les sondages consistent à prélever des tronçons de sol, à les observer pour vérifier la présence ou l'absence des signes d'hydromorphie au sens de la classification GEPPA :

#### Classes du Groupe d'Étude des problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981) ↓



Les cinq sondages pratiqués sur l'aire d'étude ont révélé :

- **horizons histiques (ou tourbeux)** débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres : → non observés,
- **traits réductiques** débutant à 50 cm de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur : → non observés,
- **traits rédoxiques débutant à moins de 30 centimètres de la surface du sol** et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur : → non observés,
- **traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol** et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur : → non observés,

Les sondages réalisés à la tarière manuel contiennent quelques traces de rouilles entre 50 à 70 cm et entre 70 à 120 cm. Toutefois ces traces sont très faibles. Concernant la nappe elle se situe à 3,00 m sous le projet.

Au-delà des critères du GEPPA sur les 14 sondages aucun n'ont indiqué la présence d'eau.

#### ■ BILAN DE L'HYDROMORPHIE DES SOLS :

##### Le projet

- Absence des traits réductiques, rédoxiques,
- Quelques traces de rouilles à partir de 50 cm,
- Absence d'arrivée d'eau

Par rapport au référentiel des sols à dominante humide, ce sol n'est pas classé en zone humide

#### ■ PRÉSENCE DE PLANTES HYGROPHILES

La discrimination des zones humides retenue dans l'arrêté comprend deux types d'approches :

- L'une se fonde sur la présence de plantes hygrophiles listées et/ou de type de végétations spécifiques aux zones humides (habitats caractéristiques des zones humides répertoriés selon les nomenclatures Corine Biotopes ou Prodrome des végétations de France) ;

- L'autre s'appuie sur l'examen de cartes d'habitats existantes.

Une étude faunistique et floristique a été réalisée par le bureau d'études Vincent SIMONT en 2023. Cette étude a permis de mettre en évidence que la parcelle principale correspond à une friche et que le sol d'une parcelle a été perturbé. L'habitat est relativement homogène dans sa structure et sa composition floristiques.

L'habitat est relativement homogène dans sa structure et sa composition floristique. 11/143 taxons des zones humides ont été observés. Ce qui représente 7,6% des espèces de la parcelle. Ainsi à l'échelle de la parcelle, ces éléments ne permettent pas d'identifier la présence d'habitats caractéristiques de zones humides.

■ **BILAN PRESENCE DE PLANTES HYGROPHILES :**

→ 11/143 espèces caractéristiques des zones humides ont été observées, toutefois, ces éléments ne permettent pas d'identifier la présence d'habitats caractéristiques des zones humides. Ce qui représente 7,6% des espèces de la parcelle.

■ **CARACTERISATION DU SITE POUR LE CRITERE ZH/MPPZH :**

→ Absence de sondage avec des traits réductiques, rédoxique / absence de plante caractéristique des zones humides.

→ Quelques traces de rouilles à partir de 50 cm.

**Le site du projet ne contient pas de zone humide.**

### III. Un Impact environnemental sur la biodiversité, l'eau et les milieux humides nié par le porteur de projet.

L'étude environnementale a été réalisée uniquement sur les 4 ha du projet constructible et non sur l'ensemble du domaine de 120 ha comme le recommandait la MRAE. La richesse en biodiversité du domaine, essentiellement en zone humide avec la Troesno et le ru du Bras d'or, n'est pas prise en compte.

Il y a donc des lacunes importantes sur la partie inventaires faune-flore avec des recherches insuffisantes, aussi bien en termes de fréquence et périodes de passage, que sur les groupes inventoriés, et la taille de l'aire d'étude.

Seuls trois passages ont eu lieu pour l'inventaire naturaliste : en mai et juillet 2023 sur la parcelle constructible de 4 ha et un en novembre 2020 sur une parcelle élargie de 10 ha. Au vu du contexte dans lequel s'inscrit le projet, ces passages sont trop peu nombreux pour évaluer les enjeux écologiques à leur juste valeur.

La zone d'étude ne contient pas de zone humide comme présentée dans la section précédente et dans l'évaluation environnementale.

Suite à l'analyse de l'étude de sol et de l'étude faune-flore, il n'y a pas la nécessité d'un inventaire exhaustif sur l'ensemble du domaine de Bertichères.

Dans l'évaluation environnementale un inventaire faune/flore a été réalisé en 2020 avec une prospection plus large que celle du projet. Cet inventaire repose sur 10 ha alors que le projet a une emprise de 4,7 ha. En 2023 deux passages ont été effectués en mai et en juillet sur l'emprise du projet. L'aire d'étude des prospections pour les inventaires faune/flore n'a pas été élargie car le domaine a une superficie de 120 hectares ce qui est 25 fois supérieures à celle du projet.

Lors du premier inventaire faune/flore effectué en 2020, les espèces floristiques étaient principalement localisées en dehors du périmètre du projet, car la zone a été altérée avec les nombreux travaux. Les sites avec des enjeux importants tels que les mares, les zones humides, le cours d'eau ne sera pas impacté dans le cadre du projet. Les rejets des eaux usées et des eaux pluviales ne seront pas dirigés vers le cours d'eau mais vers un fossé prévu.

Les prospections naturalistes sont proportionnées par rapport aux enjeux du site.

L'étude faune-flore est incomplète :

- pas de dates précises d'inventaires : on parle de novembre 2020 et mai et juillet 2023. On ne dispose pas non plus des conditions météo - ce qui ne permet pas de savoir si les conditions étaient favorables à l'expression des espèces et donc si l'inventaire est suffisamment qualitatif.
- chauves-souris et plus globalement faune du bâti : il est prévu la rénovation de bâti ancien, dont d'anciennes granges. Ces vieux bâtiments sont très favorables à l'installation de chiroptères, aucun inventaire du bâti ne semble avoir été réalisé ce qui est déplorables dans le cadre d'un tel projet sur des bâtis qui doivent présenter un potentiel de gîte pour ces espèces.
- le nombre d'espèces observées traduit un manque de pression d'inventaire. En effet, vu le milieu et le territoire, le nombre d'espèces d'amphibiens et d'insectes observés auraient dû être bien supérieurs.
- Concernant l'avifaune, le bureau d'études écrit bien que les inventaires n'ont pas permis de définir de statut de reproduction des espèces, ce qui traduit une insuffisance de l'étude d'impact, notamment pour évaluer l'impact du projet sur ces espèces. Ainsi, la Chouette effraie est considérée comme présente car une pelote a été trouvée mais la recherche de son site de nidification, probable dans le bâti du domaine n'a pas été menée. Un impact est possible sur cette espèce. L'absence d'hirondelles également est étonnante.
- au vu des surfaces, et des milieux en présence, le nombre d'espèces d'insectes observé démontre de nouveau une insuffisance de la pression d'inventaires et de l'étude d'impact.

Lors des inventaires les conditions météorologiques ont été indiqués dans l'évaluation environnementale mais pour rappel :

- 2020 : Novembre (04/11/2020) : Les conditions météorologiques en novembre était correcte sans pluie.
- 2023 : Mai (24/05/2023) et juillet (21/07/2023) : Les conditions météorologiques en mai et juillet étaient bonnes avec un temps ensoleillé.

➤ Chiroptères

Concernant les chauves-souris lors des inventaires faune/flore aucune colonie n'a été observée. Toutefois les granges sont fréquentées par des animaux avec la présence de guano.

Dans le cadre du projet uniquement trois granges vont être rénovées sur tout le bâti existant. Des colonies peuvent être présentes dans les combles du château, dans les écuries ou dans les arbres.

Ces milieux sont propices aux développements des colonies de chauves-souris. Dans une autre question les mesures prises pour les chauves-souris seront décrites.



Présence de Guano dans les combles d'une grange

Dans le cadre du projet une mesure d'évitement pour les chauves-souris a été prise, il s'agit de laisser des zones dans le toit accessible non isolé pour les chiroptères. La zone contient trois granges est deux seront accessibles (la grange Ouest et la grange Est).

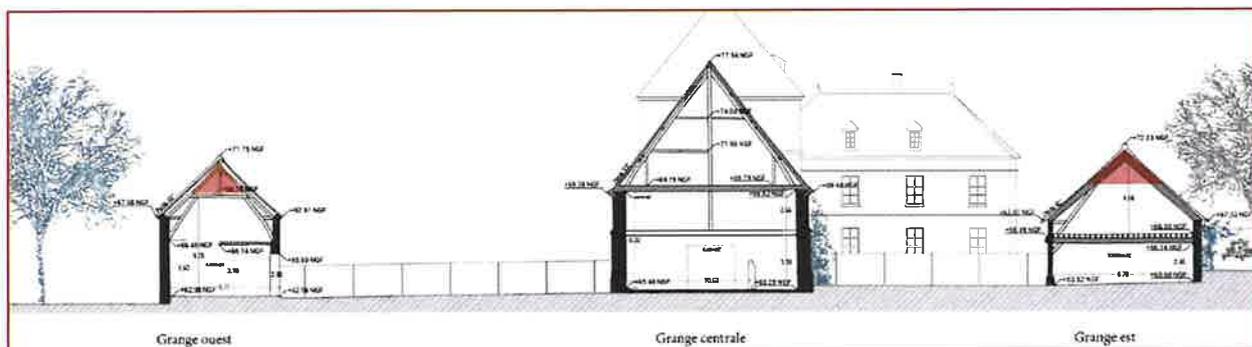
Sur la photographie les toits sont colorés en rouge.

La figure du dessous permet de visualiser les toitures et une coupe des bâtiments qui seront maintenues accessibles pour les chiroptères.



zones pouvant être maintenues non isolées et donc accessibles aux chiroptères

Localisation des granges qui seront accessibles pour les chiroptères



Coupe des granges avec la présence des toiture accessibles pour les chiroptères

## ➤ Inventaires

Les prospections naturalistes sont proportionnées par rapport aux enjeux du site. L'écologue en charge du projet a précisé les dates d'intervention et la pression d'observation est suffisante par rapport à la qualité de l'assiette du projet.

Dans l'évaluation environnementale un inventaire faune/flore a été réalisé en 2020 avec une prospection plus large que celle du projet. Cet inventaire repose sur 10 ha alors que le projet a une emprise de 4,7 ha. En 2023 deux passages ont été effectués en mai et en juillet sur l'emprise du projet. L'aire d'étude des prospections pour les inventaires faune/flore n'a pas été élargie car le domaine a une superficie de 120 hectares ce qui est 25 fois supérieures à celle du projet.

Lors du premier inventaire faune/flore effectué en 2020, les espèces floristiques étaient principalement localisées en dehors du périmètre du projet, car la zone a été altérée avec les nombreux travaux. Les sites avec des enjeux importants tels que les mares, les zones humides, le cours d'eau ne sera pas impacté dans le cadre du projet. Les rejets des eaux usées et des eaux pluviales ne seront pas dirigés vers le cours d'eau mais vers un fossé prévu.

En 2020, une étude avait été faite sur 10 ha (page 157 évaluation environnementale) et a révélé pour l'avifaune la présence de la Bécassine des Marais (CR)<sup>1</sup>, du Pipit farlouse (EN), de la Chouette effraie

<sup>1</sup> **Catégories de menaces** attribuées par les listes rouges d'espèces animales en Picardie (source UICN):  
CR = En danger critique d'extinction. EN = En danger. VU = Vulnérable. NT = Quasi menacé. LC = Préoccupation mineure

Sur le périmètre du projet il a été aperçu la chouette effraie (*Tyto alba*) au niveau des granges, cette espèce est considérée comme non-nicheuse sur le site.

La photographie ci-dessous permet de visualiser la localisation de l'espèce. Pour cette espèce une pelote de régurgitation a été observée.



Concernant l'habitat de cette espèce, il s'agit de forêts clairsemées, de plaines, de zones cultivées ou des secteurs en ruines.

Les granges sont bordées par des grands arbres qui ne seront pas impactés dans le cadre du projet, ils seront conservés.

Le projet prévoit également la plantation de nombreux arbres (146 arbres d'essence locale), une prairie sera créée afin de renaturer l'interstice au niveau des hameaux. Ce secteur sera un refuge pour la biodiversité avec la plantation de différentes plantes comme du bugle rampons, de la camomille rampante, de la jacinthe des bois, des iris, du céraiste cotonneux..

Dans le cadre du projet, une grande bande verte sera créée avec l'installation d'une noue paysagère qui sera plantée et végétalisée avec des espèces hélophytes et d'autres. Les végétaux hélophytes ont une capacité de phyto-épuration des eaux, elles apporteront de l'oxygène aux bactéries qui sont sur les racines. Ce sont ces bactéries qui transforment la matière organique en matière minérale et nutriments.

## CONCLUSION

Les associations le ROSO et l'ADRT considérant que

- Le dossier de demande de permis de construire ne permet pas de comprendre la nature du projet et sa justification d'un point de vue économique. Le besoin d'augmenter les capacités d'hébergement sur le territoire n'est pas démontré et on ne perçoit pas dans quelle politique touristique il s'inscrit
- Les informations données sont partielles puisque le dossier loi sur l'eau n'a pas été communiqué alors que les impacts sur l'eau et les zones humides sont très importants. Nous n'avons pas non plus le plan de l'assainissement non collectif qui devra être obligatoirement réalisé puisque la connexion au réseau collectif ne peut pas être faite dans l'immédiat.
- La note de cadrage faite par la MRAE n'a été que partiellement respectée. De ce fait l'évaluation environnementale est incomplète : pas de prise en compte des espaces Natura 2000, pas d'étude sur les chiroptères, absence de prise en compte du plan agrion de mercre, etc.
- La démarche ERC adoptée n'est pas convaincante puisque sont confondues les mesures d'évitement et les mesures de compensation. L'étude de compensation et son chiffrage sont insatisfaisants.
- Les demandes de dérogation de destruction d'espèces protégées ne sont pas prévues alors qu'elles sont obligatoires.
- La destruction de la zone humide faite sans autorisation entre 2015 et 2018 n'est pas compensée dans le cadre de ce projet en dépit de la demande de la MRAE.
- La construction immobilière et le parking sont situés sur le périmètre de protection du point de captage. Leur réalisation hypothèque la mise en œuvre d'un plan de protection adapté aux enjeux : répondre aux besoins en eau des habitants de la ville de Chaumont en Vexin (quantité) tout en prenant en compte leur santé (qualité).
- Le nombre de visiteurs attendus n'est pas précisé, ce qui ne permet pas d'évaluer de façon précise l'impact sur les consommations d'eau et sur l'assainissement.
- La construction immobilière et le parking sont à 50 mètres de la Troesne et à 500 mètres d'une ZNIEFF.
- Le projet s'inscrit dans le contexte d'une gestion du golf qui n'inclut pas de critères d'écoresponsabilité en particulier en ce qui concerne la ressource en eau et l'usage de produits phytosanitaires.
- La protection de cet espace, que l'on peut qualifier de réservoir de biodiversité au vu des observations faites, est engagée grâce aux classements en ZNIEFF, ENS et Natura 2000. Elle doit être poursuivie et tout projet sur ce site doit prendre en compte cet impératif.
- La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages doit être respectée. Le plan d'actions Agrion de mercre 2022-2031 doit être mis en œuvre y compris pour la station T1 de Bertichères.

Donnent un avis très négatif au projet de création d'un hôtel de 120 chambres et suites dans le hameau de Bertichères

Les enjeux du projet et les études effectuées sont proportionnels à la nature du site. Le projet s'inscrit dans la valorisation touristique du domaine de Bertichères avec trois défis architecturaux, paysagers et patrimoniaux.

Concernant l'inventaire initial était de 10 ha, avant l'initiation du projet de hameau. Le site d'étude a été ensuite calibré sur les interventions. La construction de l'hôtel n'aura pas d'impact sur les milieux en dehors de sa zone.

Dans le mémoire réponse suite à l'avis de la Mrae, l'évaluation des incidences Natura 2000 a été reprise en ajoutant le massif « Massif forestier du Haut Bray de l'Oise » à 19 kilomètres et FR2200373 « Landes et forêts humides du Bas Bray de l'Oise qui ne figuré pas dans l'étude d'impact.

Les anciens projets n'ont pas détruit de zone humide sur la future parcelle des hameaux. La parcelle n'est pas considérée comme une zone humide.

Au sujet des captages une étude hydrogéologique a été effectuée par la société ANTEA et l'hydrogéologue a donné un avis favorable pour le projet. Initialement le projet était localisé dans un périmètre de captage rapproché mais une modification a été réalisée pour qu'il ne se situe pas uniquement dans le périmètre éloigné. En complément de la modification du périmètre un géotextile oléo-dépolluant a été ajouté pour éviter la contamination de la nappe.

Le projet ne prévoit pas de rejet des eaux pluviales et des eaux usées dans la Troesne.

La valorisation du domaine de Bertichères aura un impact positif sur plusieurs points avec la création d'habitat diversifiés pour la faune et la flore, une incidence positive sur le milieu humain et la socio-économie de la commune.

Au regard des projections de trafic réalisées, les impacts circulatoires du projet d'extension du domaine de Bertichères apparaissent compatibles avec le maintien d'un fonctionnement satisfaisant du réseau viaire au niveau du système. Les incidences du projet seront faibles. Le fonctionnement du giratoire à l'entrée de Chaumont sera également peu impacté dans son fonctionnement fluide actuel. Enfin, l'impact du projet sur le carrefour giratoire entre la D923 et la D981 sera très peu perceptible

### **3. Conclusion**

Au vu des éléments présentés au dossier, la commune de Chaumont-en-Vexin émet un avis favorable avec prescription sur l'essence de bois utilisés pour le bardage, demandant au porteur de projet d'utiliser du châtaignier. Cet essence, validé par l'ABF, est de nature à répondre aux observations relatives à la dégradation esthétique du bois dans le temps, en complément du cahier des charges d'entretien qui sera mis en place et du saturateur qui assurera l'uniformité de la teinte.

### **4. Modalités de mise à disposition de la synthèse de la PPVE**

Conformément aux dispositions des articles L.123-19 du Code de l'Environnement, le présent document de synthèse des observations formulées lors de la PPVE est publié, pendant une durée de 3 mois sur le site <http://mairie-chaumont-en-vexin.fr/>.

*Le 23 septembre 2024*

Registre Laurier: du 05 août au 06 Septembre

**De:** adelina59@cegetel.net  
**Envoyé:** lundi 19 août 2024 09:15  
**À:** Contact Chaumont-en-Vexin  
**Objet:** Concertation PC Bertichères

Oui pour la rénovation des granges

Non à la construction d'un hôtel

Mme et M. Roy  
Chaumont en Vexin

**De :** colette lefevre <francochaumont60@hotmail.fr>  
**Envoyé :** mercredi 28 août 2024 19:15  
**À :** Contact Chaumont-en-Vexin <contact@chaumont-en-vexin.fr>  
**Objet :** Construction à Bertichères

Concernant la construction de l'hôtel à Bertichères  
Je suis d'accord pour la rénovation des granges  
Mais je suis contre la construction d'un hôtel démesuré et de son revêtement en bois  
Ce matériau vieillit très mal devient terne et prend un aspect sale, désespéré !  
De plus il ne respecte pas le style de Bertichères  
Cordialement  
Madame Lefèvre

**De:** Francois GATINAUD <f.gatinaud@orange.fr>  
**Envoyé:** vendredi 30 août 2024 20:58  
**À:** Contact Chaumont-en-Vexin  
**Objet:** Concertation PC BERTICHERES  
**Pièces jointes:** 2024-08 consultation publique bertichères FG.pdf

**Indicateur de suivi:** Assurer un suivi  
**État de l'indicateur:** Avec indicateur

Madame le Maire,

Veillez trouver, en pièce jointe (document pdf de 2 pages), mes observations sur la demande de permis de construire N° PC 060 143 24 T0003. Je ne peux que réprover le volet hôtelier au regard de l'ampleur et de l'architecture des constructions projetées.

Recevez mes meilleures salutations.

François Gatinaud - 3 lieudit Bertichères - 60240 Chaumonten Vexin

**EXTENSION ET VALORISATION TOURISTIQUE  
DU DOMAINE DE BERTICHÈRES  
CONSULTATION PUBLIQUE 05/08/2024 au 06/09/2024**

Remarques concernant la demande de permis de construire à Bertichères  
N° PC 060 143 24 T0003

**POINTS POSITIFS :**

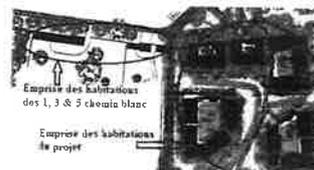
- La restauration des granges, avec en particulier la reconstruction, sur le rampant sud-ouest, de l'acrotère représentant un animal fantastique tenant un blason
- Le respect du protocole d'accord du 23 décembre 2016 et avenant du 23 janvier 2017. A rajouter : conformément au protocole initial de janvier 2008, un représentant de l'entreprise de construction sera chargé des contacts avec les propriétaires voisins. Une attention particulière est nécessaire quant aux nuisances sonores et à l'absence de vibrations néfastes, pendant toute la durée du chantier.
- L'alignement au sud sur l'axe mur et granges et au nord, l'alignement sur les murs et les façades de la ferme, bien que celui-ci se rapproche du chemin blanc.
- Le volet paysager avec la plantation de 150 arbres de haut jet ainsi que haie bocagère dense, haie de chamille, verger, fleurs, jardin de cueillette ...



**POINTS NÉGATIFS :**

- Les volumes des constructions projetées sont trop imposants :

L'emprise des habitations des N° 1, 3 et 5 chemin blanc représente moins de 500 m<sup>2</sup> alors que l'emprise des 5 hameaux serait de l'ordre de 3500 m<sup>2</sup>, soit 7 fois plus. La largeur de chaque bâtiment du projet est au minimum de 2 m de plus que la largeur des habitations existantes.



Sur les 20 bâtiments du projet seuls 5 sont à la même hauteur que les habitations existantes, les autres sont plus hauts.



De plus, les habitations existantes ne sont pas en vis-à-vis, seuls les bâtiments d'exploitation agricole (granges) le sont.

Il manque des photos-montages de vues éloignées, depuis le chemin blanc, incluant la clôture et les portails permettant de se rendre compte de l'insertion par rapport à l'existant. A noter qu'il faut, au minimum, dix ans avant que les plantations soient suffisamment développées.

- Matériaux :

Les matériaux du projet avec ossature, bardage et tuiles en bois de châtaignier ou mélèze, les grandes ouvertures en verrières ne sont pas en adéquation avec le règlement des zones du PLU (cf 4c-règlement), il est précisé que « les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, **conserver le caractère spécifique des lieux** afin de préserver l'intérêt du secteur ». C'est contradictoire avec le projet déposé, d'autant plus dans un périmètre de protection de monuments historiques.

Il ne faut pas céder à l'effet de mode pour les constructions à dominante bois. Celui-ci vieillit mal et ne reflète pas les matériaux utilisés localement : brique, pierre, chaux et tuiles plates. Il ne faut pas reproduire les erreurs du passé comme par exemple avec les ensembles immobiliers des années 60-70 sur le littoral français.

Les OAP ont le mérite d'être claires et de **préserver l'existant** (cf 3-OAP page 16) :  
*« La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte le fort enjeu patrimonial de ce site. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture (y compris le gabarit des constructions), notamment dans les parties les plus visibles depuis les voies et emprises publiques qui entourent le domaine de Bertichères (avenue de Bertichères, chemin blanc) ».*  
 Mis à part le volet paysager, tout le reste n'est pas respecté !

- Energie - chauffage :

Il est mentionné que le chauffage sera assuré par des pompes à chaleur air / air sans plus de détails. Pour 120 chambres et suites, cela veut dire au moins autant de PAC et par conséquent 120 unités extérieures. Où seront-elles positionnées ? Quel impact visuel ? Quel impact sonore ?

- Circulation :

L'étude de circulation préconise une mise à sens unique des 2 voies de circulation : avenue de Bertichères et chemin blanc. Cette préconisation relève du bon sens vue la largeur de ces voies. Attention au terme « riverains » pour le contre sens autorisé (chemin blanc) sur 70 m. Il convient de préciser : « service de l'eau » puisque seule la station de pompage est concernée et non les riverains des N°1 à 7 chemin blanc. Le double sens cyclable ne peut être envisagé que sur l'avenue de Bertichères. Une voie douce (piétons et vélos) est à créer parallèlement au chemin blanc.



- Occupation, rentabilité :

Ce projet apparaît comme étant surdimensionné au regard de l'activité du golf et du centre équestre de Bertichères. Ce n'est pas l'événement annuel du Royal Jump qui va permettre un taux de remplissage suffisant tout au long de l'année. Dans le contexte actuel, la rentabilité me paraît douteuse.

Ne pas oublier que le Domaine de Rebetz dispose de 90 chambres avec une capacité de 161 personnes auquel il faut ajouter le Moulin de la Forge et le Manoir des Brumes. Le projet de Bertichères avec 120 chambres – suites annonce une capacité de 386 personnes. Cela représente un investissement colossal auquel il faut ajouter la remise à niveau de tout l'existant qui n'est actuellement pas au niveau exigé par la clientèle.

A Chaumont en Vexin le 30 août 2024

François GATINAUD

1 et 3 chemin blanc - Bertichères – (parcelles AL 27 & 31) - 60240 Chaumont en Vexin

**De:** Patricia DEFFONTAINE <rosemousse@orange.fr>  
**Envoyé:** dimanche 1 septembre 2024 18:28  
**À:** Contact Chaumont-en-Vexin  
**Objet:** Concertation PC BERTICHERES

Madame le maire,

Nous pouvons concevoir que la cohabitation des chaumontois (ses) est toujours possible avec les événements festifs du domaine de Bertichères.

Néanmoins nous avons eu à déplorer que ceux-ci produisaient des zones de tension, de l'agressivité ainsi que des interventions nécessaires pour avoir déroger aux règles impliquant le centre ville et le domaine.

"valorisation touristique" est une jolie formule mais en dehors de la réalité.

Nous nous opposons formellement au projet d'extension.

Cordiales salutations. M.et Mme Deffontaine-Rocque

**De:** Corinne <corinne.rogervignolet@orange.fr>  
**Envoyé:** lundi 2 septembre 2024 19:33  
**À:** Contact Chaumont-en-Vexin  
**Objet:** concertation PC BERTICHERES

**Indicateur de suivi:** Assurer un suivi  
**État de l'indicateur:** Avec indicateur

Bonjour,

Je suis chaumontoise et habite près du Château de Bertichères.

Pour ma part ce vaste projet va amener des nuisances sonores et de la pollution. Ce coin si calme ne va plus l'être.

J'ai quelques questions : où est prévu la sortie du parking ? Le "Chemin blanc" reste-t-il public ? Est-ce que ce chemin va être élargi ?

Est- il prévu d'agrandir la station d'épuration ? Nous subissons déjà de mauvaises odeurs.

Merci par avance pour vos réponses.

Cordialement.

-----Message d'origine-----

De : jeanpierre.williot@free.fr <jeanpierre.williot@free.fr> Envoyé : jeudi 5 septembre 2024 11:51 À : Contact  
Chaumont-en-Vexin <contact@chaumont-en-vexin.fr> Objet : concertation PC BERTICHERES Importance : Haute

bonjour

je m'oppose au projet pour la partie hotel ce projet qui vas défigurer notre belle région qui demande quand  
s'embellir en respectant l'achitecture existante du vexin salutations distinguées

De : Carla Plotchenko <carla.plotchenko@live.fr>

Envoyé : jeudi 5 septembre 2024 13:52

À : Contact Chaumont-en-Vexin <contact@chaumont-en-vexin.fr>

Objet : Concertation PC BERTICHERES

Madame, Monsieur,

Je soussignée, **Carla PLOTCHENKO**, épouse feu **Philippe PLOTCHENKO**, vous informe qu'en ma qualité de **PROPRIETAIRE DU DOMAINE DE BERTICHERES, M'OPPOSE FERMEMENT** au projet "d'extension et valorisation touristique du Domaine de Bertichères" à Chaumont-en-Vexin.

**En conséquence, je n'accepterai aucune modification ou travaux sur les parcelles AL 009, AL 010 et AL 011 qui font partie intégrante du bail du domaine de Bertichères.**

Mon opposition justifiée vous parviendra très prochainement.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

**Carla Plotchenko**

**De :** Francois GATINAUD <f.gatinaud@orange.fr>

**Envoyé :** jeudi 5 septembre 2024 14:17

**À :** Contact Chaumont-en-Vexin <contact@chaumont-en-vexin.fr>

**Objet :** Concertation PC BERTICHERES

Bonjour,

Vous trouverez, en pièce jointe, une nouvelle remarque concernant les constructions avec des bardages en bois, inappropriés pour le site remarquable de Bertichères.

Bien cordialement

François Gatinaud

## **EXTENSION ET VALORISATION TOURISTIQUE DU DOMAINE DE BERTICHÈRES**

**Consultation publique : remarque concernant la demande de PC à  
Bertichères - N° PC 060 143 24 T0003**

Les constructions avec bardages en bois vieillissent mal.  
En voici un exemple avec les boxes à chevaux à l'est de Bertichères.  
L'aspect du bois est devenu terne et grisâtre. Un délabrement de plusieurs  
planches de bardage est visible.



**Nous ne voulons pas que cela se reproduise à l'ouest de Bertichères !**

A Chaumont en Vexin le 05/09/2024

François GATINAUD – Lieudit Bertichères – Chaumont en vexin

**De :** Marylène JACQUARD <marylene\_jacquard@outlook.fr>

**Envoyé :** jeudi 5 septembre 2024 14:59

**À :** Contact Chaumont-en-Vexin <contact@chaumont-en-vexin.fr>

**Objet :** concertation PC BERTICHERES

oui pour la rénovation des granges et non pour le complexe en bois

**De :** PSPAS-ROSO <pspas.roso2@orange.fr>

**Envoyé :** jeudi 5 septembre 2024 17:23

**À :** Contact Chaumont-en-Vexin <contact@chaumont-en-vexin.fr>

**Objet :** concertation PC BERTICHERES

Madame,

Vous trouverez ci-joint la contribution des associations ADRT et ROSO sur le dossier soumis à la consultation publique "PC BERTICHERES »

Je vous remercie de m'adresser un accusé de réception du document.

Bien cordialement

Maryvonne DUSSAUX

V/P ROSO

06 52 07 89 30

R. O. S. O.



REGROUPEMENT des ORGANISMES  
de SAUVEGARDE de l' OISE

Association loi 1901 n° 11812  
Approuvée par le conseil départemental de l'Oise le 22 juin 2002

ADRT

Association loi 1901 pour la  
Défense de la Rivière TROESNE

Objet : CONSULTATION PUBLIQUE : PROJET IMMOBILIER DE BERTICHERES

Madame LAMARQUE, Maire de Chaumont en Vexin

Madame la maire,

Vous trouverez ci-dessous l'avis des associations ADRT et ROSO sur le projet de construction d'un hôtel sur Bertichères. Nos remarques portent sur trois points principaux

#### I. Absence de justification du projet présenté.

Le dossier mis à la disposition du public contient essentiellement des éléments descriptifs comme si nous étions face à un simple dossier de permis de construire. Or, compte tenu de l'importance du projet immobilier (construction de 5 bâtiments pour créer 120 chambres et suites et d'un parking de 216 places) et de son impact sur le plan environnemental, des éléments complémentaires sont indispensables pour justifier la pertinence du projet qui s'inscrit de fait dans un secteur économique spécifique et un territoire particulier

De nombreuses questions subsistent

- Quel est le coût du projet et comment sera-t-il financé ?
- Face à l'augmentation de l'offre, de nombreux golfs connaissent des difficultés financières et beaucoup pensent à augmenter leur capacité d'hébergement pour augmenter le nombre de visiteurs. Qu'est-ce qui rend le golf de Bertichères plus attractif que les autres ? Quelles sont les chances d'avoir une fréquentation suffisante pour rentabiliser un investissement aussi important ?
- De nombreux projets ont eu lieu sur ce site. Ils ne se sont jamais concrétisés. Quelles ont été les difficultés ? Les freins ont-ils été levés ? Quelles sont les éléments de contexte qui prouvent que ce projet est viable économiquement ?
- Le projet est visiblement celui d'un hôtel de luxe qui comprend des chambres simples de 30 ou 40 m<sup>2</sup>, des chambres doubles de 50 m<sup>2</sup>, des suites simples avec des salons de 30 ou 40 m<sup>2</sup> donnant accès à une ou plusieurs chambres, des « suites pignons » avec un grand salon et de 2 à 4 chambres. La ventilation entre les différents types de logement n'est pas connue. Nous ne disposons pas de plan de l'intérieur des différents bâtiments prévus. Néanmoins, on sait qu'au total ce sont 120 chambres et suites supplémentaires qui seraient créées. On ne comprend pas quelle est l'augmentation réelle du nombre de visiteurs attendus ce qui est important pour évaluer l'impact environnemental.

Comment sont calculés les ~ 193 lits supplémentaires avec des chambres et des suites aussi grandes ? Sur quelle étude de besoin est fondée la décision d'augmenter dans de telles proportions les capacités d'hébergement du territoire ? Constate-t-on un manque de structures ? Sur quelle période ? Pour quel type de public ? Dans quelle politique touristique ce projet s'inscrit-il ?

- Il manque également des informations sur le mode de gestion de ce nouvel équipement ? En effet, la SCCV Belier promotion qui a acquis les terrains est chargée de la construction des hameaux, mais aussi de leurs ventes. Les liens avec la société européenne de loisirs qui gère le golf ne sont pas explicites.

## II. Insuffisante prise en compte de l'avis de la MRAE

Du fait de la sensibilité du lieu et de l'importance du projet, le Préfet de Région a ordonné le 25/11/2022 la réalisation d'une étude d'impact. La MRAE dans un avis délibéré du 16 mai 2023 a donné les éléments de cadrage qui étaient à respecter. Lors du dépôt de la demande de permis de construire en mars 2024, la SCCV « groupe Belier promotion », ne pouvait pas méconnaître les attentes de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE). Or, la MRAE dans son avis du 15 mai 2024 constate que « ses recommandations n'ont pas été complètement suivies » (synthèse page 3). Elle indique également que « l'étude est à compléter concernant la biodiversité et la santé » ; que « concernant la biodiversité, des inventaires s'imposent à réaliser pour les chauves-souris et à renforcer pour les amphibiens, car le document comprend un nombre d'habitats potentiels qui pourraient être favorables à ces groupes d'animaux » (synthèse page 3).

La MRAE dans son avis du 15 mai 2024 fait une série de recommandations visant à améliorer l'évaluation environnementale :

- compléter l'analyse de la bibliographie en s'appuyant sur base digitales 2 et le site citoyen.fr
- élargir l'aire d'étude des prospectons au périmètre du domaine
- procéder à l'inventaire des chauves-souris et de leurs habitats potentiels
- réévaluer la présence ou non d'amphibiens en relation avec les milieux humides et aquatiques environnant en programmant les inventaires aux périodes présentant les conditions les plus favorables (saison, météorologie, nuit mais)
- apporter une conclusion sur le besoin de demande de dérogation au titre de la protection des espèces » (voir page 11)

### AUCUNE DE CES RECOMMANDATIONS N'A ÉTÉ PRISE EN COMPTE

Concernant la compensation, la MRAE écrivait dans son avis du 16 mai 2023 : « Il convient de s'assurer que tous les impacts attendus sur les habitats, la faune et la flore seront évités, à défaut réduits ou compensés afin d'avoir un impact résiduel faible sur les milieux naturels et la biodiversité. Les mesures d'évitement adoptées seront décrites, notamment au moyen de documents iconographiques afin de :  
- localiser les enjeux du secteur et de les hiérarchiser selon des critères qui seront exposés  
- présenter le projet retenu en précisant les enjeux qui n'ont pas pu être évités, et les choix faits, notamment au regard d'autres enjeux environnementaux que ceux de la biodiversité, ou d'autres enjeux en général le cas échéant. Il est recommandé de décrire précisément les mesures de réduction ou de compensation » (voir page 10)

Ce travail n'a absolument pas été réalisé et le chiffrage de la compensation montre que sont inclus dans la compensation des éléments de la réalisation du projet comme les plantations ou la réalisation d'un parking evergreen

Le manque de respect de l'Autonome environnementale est d'autant plus inquiétant que la problématique environnementale ne semble pas être prise en compte au niveau du domaine. On constate d'une part l'absence de label dans la gestion du golf et d'autre part l'absence de respect de l'article R214-42 du code de l'environnement (destruction d'une zone humide sans autorisation).

En effet, des photographies anciennes montrent que des aménagements ont été effectués entre 2015 et 2018 en zone à dominante humide. La MRAE mentionnait dans son avis du 16 mai 2023 : « l'analyse du cumul du surface entre ces aménagements anciens et projets - de sorte que ceux-ci sont susceptibles d'avoir conduit in de construire à la destruction de zone humide, est à revoir » (page 13).

Ici aussi, la MRAE a été ignorée.

### III. Un Impact environnemental sur la biodiversité, l'eau et les milieux humides nié par le porteur de projet.

L'étude environnementale a été réalisée uniquement sur les 4 ha du projet constructible et non sur l'ensemble du domaine de 120 ha comme le recommandait la MRAE. La richesse en biodiversité du domaine, essentiellement en zone humide avec la Troisième et le ri du Bras d'Or, n'est pas prise en compte.

Il y a donc des lacunes importantes sur la partie inventaires faune-flore avec des recherches insuffisantes, aussi bien en termes de fréquence et périodes de passage, que sur les groupes inventoriés, et la taille de l'aire d'étude.

Seuls trois passages ont eu lieu pour l'inventaire naturaliste : en mai et juillet 2023 sur la parcelle constructible de 4 ha et en novembre 2020 sur une parcelle élargie de 10 ha. Au vu du contexte dans lequel s'insère le projet, ces passages sont trop peu nombreux pour évaluer les enjeux écologiques à leur juste valeur.

L'étude faune-flore est incomplète.

- pas de dates précises d'inventaires : on parle de novembre 2020 et mai et juillet 2023. On ne dispose pas non plus des conditions météo ce qui ne permet pas de savoir si les conditions étaient favorables à l'expression des espèces et donc si l'inventaire est suffisamment qualitatif.

- chauves-souris et plus globalement faune du bâti : il est prévu la rénovation de bâti ancien, dont d'anciennes granges. Ces vieux bâtiments sont très favorables à l'installation de chiroptères, aucun inventaire du bâti ne semble avoir été réalisé ce qui est déplorables dans le cadre d'un tel projet sur des bâtis qui doivent présenter un potentiel de gîte pour ces espèces.

- le nombre d'espèces observées traduit un manque de pression d'inventaire. En effet, vu le milieu et le territoire, le nombre d'espèces d'amphibiens et d'insectes observés auraient dû être bien supérieurs.

- Concernant l'avifaune, le bureau d'études cert bien que les inventaires n'ont pas permis de définir le statut de reproduction des espèces, ce qui traduit une insuffisance de l'étude d'impact, notamment pour évaluer l'impact du projet sur ces espèces. Ainsi, la Chouette effraie est considérée comme présente car une pelote a été trouvée mais la recherche de son site de nidification, probable dans le bâti du domaine n'a pas été menée. Un impact est possible sur cette espèce. L'absence d'hirondelles également est étonnante.

- au vu des surfaces, et des milieux en présence, le nombre d'espèces d'insectes observé démontre de nouveau une insuffisance de la pression d'inventaires et de l'étude d'impact.

En 2020, une étude avait été faite sur 10 ha (page 157 évaluation environnementale) et a révélé pour l'avifaune la présence de la Bécassine des Marais (CR), du Pipit farlouse (EN), de la Chouette effraie.

Catégories de menaces attribuées par les listes rouges d'espèces animales en Picardie (source UICN) :  
CR = En danger critique d'extinction, EN = En danger, VU = Vulnérable, NT = Quasi menacé, LC = Préoccupation mineure.

(NT), de la Linotte mélodieuse (VL) du Pic noir (NT), du Verdier (NT), etc. Toutes ces espèces sont protégées, déterminantes de ZNIEFF et ont un statut d'espèces menacées.

Les informations de la base données 2 et celles disponibles sur clicnat.fr ne sont pas présentées alors que cela était demandé dans le cadrage de la MRAE. Or, sur la base clicnat.fr de Picardie Nature, pour l'ensemble du domaine, 74 espèces évaluées sur les listes rouges de Picardie sont recensées dont 11 espèces de libellules, 13 de papillons, 42 d'oiseaux.

Sur la zone au plus proche du projet ont été recensées

- 3 espèces d'Odonates dont l'Agrion de Mercure qui est une espèce avec le statut de menacé VL en Picardie, protégée au niveau européen, très fortement prioritaire en termes de conservation et dont l'habitat doit faire l'objet de mesures de protection spécifiques déterminant ZNIEFF, Trame Verte et Bleue.

- pour les oiseaux : présence de la Tourterelle des bois (EN), du Bouvreuil pivoine (VL), du Bruant proyer (VL), du Bruant jaune (VL), du Tanager pâle (NT). Toutes ces espèces sont protégées, déterminantes de ZNIEFF avec un statut d'espèces menacées.

On observe aussi la Rousserolle verderolle qui est sur la liste des espèces sensibles de la Trame Verte et Bleue comme le Bouvreuil pivoine, le Petit farouche, la Linotte mélodieuse, le Tanager des pins.

Concernant la flore, l'inventaire est également incomplet : plusieurs espèces sont notées comme rares et assez rares, ce qui en ferait des espèces patrimoniales, pour autant celles-ci ne sont pas listées ni localisées à part sur une carte localisant la quasi-totalité des espèces qui est illisible au format présenté.

Plusieurs espèces exotiques envahissantes sont présentes et doivent faire l'objet de mesures, d'autant plus qu'elles se situent sur l'emprise projet et pourraient donc être disséminées.

Les sensibilités écologiques des milieux sont présentées avant la présentation de l'inventaire faunistique ce qui n'est pas méthodologiquement viable. Ces sensibilités doivent prendre en compte l'ensemble des groupes taxonomiques. L'évaluation des impacts du projet et des impacts résiduels est réduite à son strict minimum, aucune étude quantitative n'est faite, ne permettant pas de définir si une dérogation espèces protégées est nécessaire. La réalisation des travaux en dehors des périodes de sensibilité des espèces (reproduction des oiseaux et des reptiles, hivernage des reptiles) doit être impérativement prise en compte.

Sur la proximité avec la Trocène et la présence de zone humide, l'évaluation est la aussi incomplète, le dénivelé constaté servant à minimiser les impacts sur le milieu. Les sondages ont été faits sur les zones qui ont été décapées, ce qui ne permet pas de conclure quant à l'absence de zone humide. Il aurait fallu faire des sondages aux abords immédiats non décapés pour les analyser et potentiellement extrapoler au site concerné.

De plus, pour évaluer la distance entre le projet et la rivière, il faut prendre en compte l'ensemble de la rivière soit 250 mètres et pas simplement son lit mineur qui a un débit plus ou moins fort selon les saisons. Le lit majeur de la rivière est nécessairement une zone humide qu'il faudrait considérer comme telle. Il est d'ailleurs bien mentionné la présence d'une roseau.

Le projet est donc situé à 50 mètres de la rivière. Affirmer que « le projet n'est pas dans un secteur humide » est une affirmation erronée (page 10 du document de concertation, réponse à la MRAE).

Il serait également nécessaire de préciser le traitement des eaux de ruissellement qui seront rejetées dans la rivière.

Par ailleurs, il est important de mentionner qu'aucune mesure sur la gestion écologique des futures emprises du site et n'est proposée : utilisation de produits phytosanitaires, pollution lumineuse et nuisances sonores sont ignorées alors qu'elles ont des impacts importants sur la biodiversité.

#### CONCLUSION

Les associations le ROSO et l'ADRT considèrent que

- Le dossier de demande de permis de construire ne permet pas de comprendre la nature du projet et sa justification d'un point de vue économique. Le besoin d'augmenter les capacités d'hébergement sur le territoire n'est pas démontré et on ne perçoit pas dans quelle politique touristique il s'inscrit.
- Les informations données sont partielles puisque le dossier loi sur l'eau n'a pas été communiqué alors que les impacts sur l'eau et les zones humides sont très importants. Nous n'avons pas non plus le plan de l'assainissement non collectif qui devra être obligatoirement réalisé puisque la connexion au réseau collectif ne peut pas être faite dans l'immédiat.
- La note de cadrage faite par la MRAE n'a été que partiellement respectée. De ce fait l'évaluation environnementale est incomplète : pas de prise en compte des espaces Natura 2000, pas d'étude sur les chiroptères, absence de prise en compte du plan agron de mercure, etc.
- La démarche ERC adoptée n'est pas convaincante puisque sont confondues les mesures d'évitement et les mesures de compensation. L'étude de compensation et son chiffrage sont insatisfaisants.
- Les demandes de dérogation de destruction d'espèces protégées ne sont pas prévues alors qu'elles sont obligatoires.
- La destruction de la zone humide faite sans autorisation entre 2015 et 2018 n'est pas compensée dans le cadre de ce projet en dépit de la demande de la MRAE.
- La construction immobilière et le parking sont situés sur le périmètre de protection du point de captage. Leur réalisation hypothéquerait la mise en œuvre d'un plan de protection adapté aux enjeux : répondre aux besoins en eau des habitants de la ville de Chaumont en Vexin (quantité) tout en prenant en compte leur santé (qualité).
- Le nombre de visiteurs attendus n'est pas précisé, ce qui ne permet pas d'évaluer de façon précise l'impact sur les consommations d'eau et sur l'assainissement.
- La construction immobilière et le parking sont à 50 mètres de la Trocène et à 500 mètres d'une ZNIEFF.
- Le projet s'inscrit dans le contexte d'une gestion du golf qui n'inclut pas de ententes d'écocorresponsabilité en particulier en ce qui concerne la ressource en eau et l'usage de produits phytosanitaires.
- La protection de cet espace, que l'on peut qualifier de réservoir de biodiversité au vu des observations faites, est engagée grâce aux classements en ZNIEFF, ENS et Natura 2000. Elle doit être poursuivie et tout projet sur ce site doit prendre en compte cet impératif.
- La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages doit être respectée. Le plan d'actions Agnon de mercure 2022-2031 doit être mis en œuvre y compris pour la station TI de Bortichères.

Donnent un avis très négatif au projet de création d'un hôtel de 120 chambres et suites dans le hameau de Bortichères