



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis délibéré de la mission régionale
d'autorité environnementale
Hauts-de-France
Contribution au cadrage préalable
du projet d'extension du domaine de Bertichères
situé sur la commune de Chaumont-en-Vexin (60)**

n°MRAe 2023-7004

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis sur le cadrage

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Hauts de France s'est réunie le 16 mai 2023 en web conférence. L'ordre du jour comportait, notamment, la contribution au cadrage du projet d'extension du domaine de Bertichères situé sur la commune de Chaumont-en-Vexin, dans le département de l'Oise.

Étaient présents et ont délibéré : Christophe Bacholle, Philippe Ducrocq, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Valérie Morel, Pierre Noualhaguet et Jean-Philippe Torterotot.

En application du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe, arrêté par la ministre de la transition écologique le 11 août 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

En application de l'article R. 122-4 du code de l'environnement, la MRAe Hauts-de-France a été saisie le 2 mars 2023 par la communauté de communes du Vexin Thelle pour contribuer au cadrage demandé par la communauté de communes du Vexin Thelle.

En application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, le présent avis est rendu par la MRAe Hauts-de-France.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend la contribution au cadrage qui suit.

Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Il est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour autoriser le projet. Conformément à l'article L122-1 du code de l'environnement, cet avis fait l'objet d'une réponse écrite par le maître d'ouvrage.

Si le maître d'ouvrage le requiert, avant de déposer sa demande d'autorisation, l'autorité compétente pour autoriser le projet rend un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact (article L122-1-2 du code de l'environnement) ; cette dernière consulte l'autorité environnementale. Le présent document expose l'avis de l'autorité environnementale sur les réponses à apporter à cette demande.

Contribution au cadrage

La société civile immobilière de construction-vente Groupe Bélier Promotion a pour projet l'extension et la valorisation du domaine golfique de Bertichères à Chaumont-en-Vexin dans le département de l'Oise.

Par décision du 23 novembre 2022¹, l'autorité en charge de l'examen au cas par cas a soumis à évaluation environnementale le projet, aux motifs :

- de la nature et l'ampleur du projet, qui consiste, sur un terrain d'assiette d'environ 4,2 hectares, occupé majoritairement par des prairies, en la rénovation de 3 granges, la construction de 5 hameaux, sur une surface de plancher globale de 8 795 m² à destination hôtelière pour l'aménagement de 193 chambres, des voiries et réseaux d'accès ainsi que de 216 places de stationnement pour véhicules individuels ;
- de la localisation du projet, en dehors de l'enveloppe urbaine de la commune, à proximité immédiate de la rivière Troène, dans l'emprise des périmètres de captage d'eau potable communale, et à proximité immédiate de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 « Cuesta d'Ile de France, de Trie-Château à Bertichères, bois de la Garenne » et du réservoir de biodiversité prioritaire n°134 ;
- de l'absence d'avis de l'hydrogéologue agréé en vue de s'assurer de la compatibilité du projet avec la protection de la ressource en eau ;
- des inventaires portant sur la faune et la flore du site du projet ayant été réalisés en novembre 2020, soit en dehors des cycles complets de reproduction des espèces inventoriées dans les zones naturelles protégées alentour ;
- de l'artificialisation d'une surface naturelle, dont la consommation foncière aurait pu être réduite par la diminution des places de stationnement pour véhicules individuels, la destruction de sol naturel réduisant les capacités de stockage de dioxyde de carbone et le projet ne compensant pas cette destruction.

L'article R.122-4 du code de l'environnement prévoit, pour un projet soumis à évaluation environnementale, la possibilité de consulter l'autorité administrative compétente pour autoriser le projet en tant que de besoin sur le degré de précision des informations que doit contenir l'étude d'impact. Cette autorité compétente consulte sans délai l'autorité environnementale et l'agence régionale de santé.

Dans le cadre de la procédure d'instruction du permis de construire du projet, la communauté de communes du Vexin Thelle a souhaité un cadrage sur le degré d'information attendu de l'évaluation environnementale.

Dans son avis, l'autorité compétente pour autoriser le projet précise les éléments permettant au maître d'ouvrage d'ajuster le contenu de l'étude d'impact à la sensibilité des milieux et aux impacts potentiels du projet sur l'environnement ou la santé humaine, notamment le degré de précision des différentes thématiques abordées dans l'étude d'impact. Cet avis comporte tout autre renseignement ou élément qu'elle juge utile de porter à la connaissance du maître d'ouvrage, notamment sur les zonages applicables au projet, et peut également préciser le périmètre approprié pour l'étude de chacun des impacts du projet.

¹ https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/decision_kpk_ei_requise_signature_dreal_2022_0117signee.pdf

C'est dans ce cadre qu'est établie la présente note. Elle a pour objet de contribuer au cadrage établi par l'autorité compétente pour orienter le maître d'ouvrage dans la réalisation de l'évaluation environnementale, sur les procédures et sur le niveau de détail projeté de chacune des évaluations environnementales des projets, comme demandé. Elle se fonde sur les pièces du dossier et courriels qui ont été transmis par les représentants du pétitionnaire le 3 mars 2023 et le 4 avril 2023 à la DREAL Hauts-de-France.

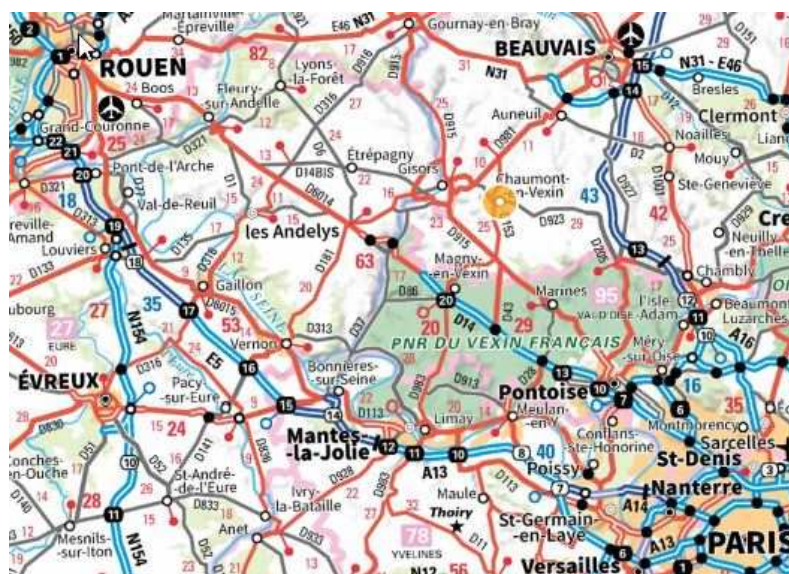
L'évaluation environnementale doit aborder les différents volets prévus par l'article R122-5 du code de l'environnement de manière proportionnée.

Dans le cas présent, les volets traités dans la note concernent uniquement la consommation d'espace, la biodiversité, Natura 2000, le paysage, la ressource en eau et les milieux aquatiques, le climat et l'énergie, la santé, qui sont les enjeux essentiels identifiés par l'autorité environnementale.

I. Le projet d'extension et de valorisation du domaine golfique de Bertichères à Chaumont-en-Vexin

I.1 Le contexte

Le domaine de Bertichères situé à deux kilomètres à l'ouest du centre de Chaumont-en-Vexin dans le département de l'Oise, s'étend sur 120 hectares.



Localisation du projet (geoportail.gouv.fr)

Il comprend plusieurs bâtiments remarquables :

- le château de Bertichères du XVII^e siècle restauré et transformé en centre de loisirs, qui accueille actuellement un hôtel (17 chambres), un restaurant et un bar essentiellement dédiés aux utilisateurs des installations sportives (golf, équitation, tennis...) du domaine ;
- trois granges, dont l'une, la grange dîmière centrale, inscrite monument historique (MH) ;
- une chapelle romane du XII^e siècle.

Le domaine comprend également un club équestre, une piscine extérieure chauffée, deux courts de tennis en terre battue.

I.2 Description du projet

Le projet d'extension et de valorisation touristique du domaine de Bertichères prévoit :

- la réalisation d'une extension hôtelière à l'est des parties bâties du domaine, comprenant 193 lits répartis en 125 chambres ou suites ;
- la réhabilitation de trois granges inexploitées, dont la grange centrale inscrite aux Monuments historiques (MH), et de petits bâtiments annexes de manière à y installer des locaux et équipements communs liés au fonctionnement de l'hôtel (restaurants, salle d'événements, piscine, spa...);
- la réalisation d'une aire de stationnement associée à l'extension hôtelière (216 emplacements pour véhicules individuels), en réponse aux exigences du plan local d'urbanisme communal (PLU) en termes de nombre de places, qui complète les infrastructures existantes de parking du domaine.

Le planning de l'opération prévoit une durée de travaux de 18 mois.

Le dossier précise que les maisons sont conçues à basse énergie et s'inscrivent dans les normes de développement durable.

Le dossier indique que le site doit être raccordé au système d'assainissement collectif de la ville de Chaumont-en-Vexin au cours de l'année 2024.

Les tests de perméabilité ont permis d'identifier des sols en mesure d'infiltrer les eaux pluviales.

L'ensemble des cheminements principaux et secondaires dans le domaine sont réalisés en stabilisé.



*Synoptique hydraulique des eaux pluviales
(dossier pétitionnaire : annexe 1 - CHA PC4 notice architecturale A4 ind1 page 42)*

II. Réponses aux questions sur le degré de précision de l'évaluation environnementale

II.1 Pièces transmises par le pétitionnaire via le service instructeur le 3 mars 2023

Le dossier transmis par le pétitionnaire via le service instructeur de la demande de permis de construire comprend :

- une note de pré-cadrage ;
- une annexe 1 - CHA PC4 notice architecturale A4 ind1 ;
- une annexe 2 - eval simplifiée bertichères.

➤ Note de pré-cadrage (8 pages)

La note présente le projet, la méthodologie proposée pour réaliser l'évaluation environnementale, et le sommaire type proposé de l'étude d'impact.

La méthodologie propose :

- la réalisation d'un inventaire faune flore ;
- l'établissement d'une étude générale et bibliographiques sur le périmètre étendu à l'ensemble du domaine de Bertichères ;
- l'examen bibliographique des aspects circulation, trafic et acoustique ;
- l'examen bibliographique de l'aspect hydrologique et du captage, et recueil de l'avis d'un hydrogéologue agréé ;
- l'étude d'un système d'assainissement individuel pour pallier à un différé de l'extension du système collectif communal ne permettant pas le raccordement des eaux usées à la mise en exploitation du projet ;
- l'étude d'insertion paysagère et urbaine par l'architecte du projet ;
- l'étude sur le potentiel des énergies renouvelables.

➤ Annexe 1 - CHA PC4 notice architecturale A4 ind1 (46 pages)

Il s'agit de la notice architecturale relative à la demande de permis de construire.

➤ Annexe 2 – eval simplifiée bertichères (18 pages)

Il s'agit d'un diagnostic environnemental simplifié comprenant une présentation synthétique du projet, le contexte réglementaire, l'environnement naturel (géographie, géologie, hydrogéologie, hydrologie, faune et flore, patrimoine naturel), l'environnement humain (patrimoine historique, usages, urbanisme), une présentation de la phase travaux et de la phase exploitation, une analyse de la compatibilité avec le SDAGE, le bilan environnemental global et un reportage photographique en annexe.

II.2 Interrogations transmises par le pétitionnaire le 4 avril 2023

Le pétitionnaire a apporté des éléments d'information concernant l'approche méthodologique envisagée et plusieurs questions liées, portant sur :

- **31) Réalisation d'un inventaire faune flore sur 2 saisons, printemps et été, l'automne ayant déjà été expertisé :**

Cet inventaire s'effectuera sur un périmètre restreint de 4,7 ha correspondant à l'emprise du projet. La flore et la faune seront inventoriées.

Concernant la thématique des chiroptères une approche bibliographique sera menée mais aucun inventaire exhaustif n'est projeté, au vu de l'état initial de l'environnement du site. Une approche écologique et fonctionnelle sera néanmoins réalisée à une échelle plus large que celle du strict projet.

Question : cet inventaire et cette approche vous semblent-ils être suffisants au regard des travaux projetés et des motifs ayant conduit le préfet des Hauts-de-France à soumettre le projet à étude d'impact ?

Réponse : cf. également point II.3.3 ci-après : pour être suffisant au vu du contexte environnemental, cet inventaire nécessite d'être réalisé sur une saison biologique complète (flore, amphibiens, reptiles, insectes, mammifères, dont chauves-souris, oiseaux, aux époques adaptées aux différents groupes d'espèces).

De plus, l'aire d'étude doit être élargie a minima au périmètre du Domaine (périmètre actuel et extension) pour apprécier les impacts dans leur globalité (cf. article L122-1 du code de l'environnement).

L'étude devra conclure sur le besoin de demande de dérogation au titre de la protection des espèces.

- 32) **Rédaction d'une étude générale et bibliographique sur le périmètre étendu à l'ensemble du domaine de Bertichères**, sur l'ensemble des compartiments de l'environnement (géologie, hydrogéologie, pédologie, climatologie, zones naturelles, zones humides, risques naturels et anthropiques, patrimoine historique, environnement humain...).

Les aspects **circulation, trafic et acoustique environnementale** du projet d'extension seront traités par voie bibliographique, étant donnés les enjeux du projet vis-à-vis de ces problématiques et en tenant compte du contexte local.

Question : ces aspects du projet peuvent-ils être suffisamment traités par voie bibliographique ?

Réponse : cf. également point II.3.7 ci-après : Une étude de trafic et une étude acoustique sont nécessaires.

- 33) **Concernant l'aspect hydrogéologique / captage**, il est proposé de traiter cet aspect par voie bibliographique et de solliciter l'avis d'un hydrogéologue agréé en vue de s'assurer de la compatibilité du projet avec la protection de la ressource en eau, comme cela est indiqué dans la décision ayant conduit le préfet des Hauts-de-France à soumettre le projet à étude d'impact.

Question : ces mesures sont-elles suffisantes dans le cadre de la future étude d'impact ?

Réponse : une étude approfondie doit être réalisée pour ce qui concerne les impacts sur la ressource en eau et les milieux aquatiques (zones humides) : **cf. point II.3.5 ci-après** - un avis d'un hydrogéologue est impératif. Une demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau est probable.

- 34) **Concernant l'aspect gestion des eaux usées**, un système d'assainissement individuel a été étudié dans le cadre du projet et sera pris en compte dans l'étude d'impact.

Néanmoins, l'objectif est de substituer à celui-ci un raccordement au système d'assainissement collectif qui prévu dans les années à venir par la collectivité, à une date a priori antérieure à la finalisation du projet de construction.

Question : l'étude d'impact devra-t-elle prendre en compte ces deux scénarios : système d'assainissement individuel ou système d'assainissement collectif ?

Réponse : cf. point II.3.5 ci-après - l'étude d'impact peut prendre en compte ces deux scénarios. Il conviendra de présenter un bilan de l'assainissement autonome existant et de démontrer que la station d'épuration sera en capacité d'accueillir les nouveaux effluents.

- 35) **L'insertion urbaine et paysagère** du projet sera présentée par l'architecte du projet, LBA Architecture et Ingénierie.

Une **étude sur le potentiel des énergies renouvelables** sera également menée au niveau faisabilité par un bureau d'études thermicien spécialisé.

Question : une telle étude est-elle nécessaire dans le cadre de l'étude d'impact ?

Réponse : cf. points II.3.4 sur le paysage et II.3. 6 pour les énergies renouvelables ci-après : l'étude sur le potentiel des énergies renouvelables est effectivement à joindre au dossier et il conviendra de préciser la solution retenue.

Par ailleurs, l'autorité environnementale note que d'autres enjeux sont à étudier, comme la gestion économe de la consommation d'espace et le changement climatique (cf. ci-après).

II.3 Enjeux essentiels du dossier

II.3.1 Notion de projet

En application de l'article L122-1 du code de l'environnement, le projet devra être étudié dans sa globalité, c'est-à-dire y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. La description du projet devra donc également présenter le fonctionnement du site existant et de tous les aménagements réalisés ou envisagés.

II.3.2 Consommation d'espace

Il est recommandé de créer un chapitre spécifique « Consommation d'espace » pour traiter la thématique, en décrivant l'état initial de l'environnement, en évaluant les incidences du projet puis en proposant des mesures de réduction de son impact.

Le projet s'inscrit sur un terrain d'assiette de 4,2 hectares, en dehors de l'enveloppe urbaine de la commune, mais contigu au château.

Le projet mobilisera des sols pour les installations de chantier durant la phase travaux (bungalows, zones de stockage, aires et voies de circulation...), et créera à terme 216 emplacements de stationnement.

L'artificialisation des sols difficilement réversible est susceptible de générer des impacts environnementaux importants avec, notamment, un appauvrissement de la biodiversité, une disparition des sols, une modification des écoulements d'eau, une diminution des capacités de stockage du carbone.

Ces impacts sont à étudier ainsi qu'a fortiori, des solutions permettant d'économiser les sols et de réduire leur imperméabilisation, par exemple pour les voies de circulation et le stationnement.

L'autorité environnementale recommande :

- d'étudier des solutions d'aménagement moins consommatrices d'espace et conduisant à une moindre imperméabilisation des sols ;
- de proposer les mesures de réduction et de compensation des impacts, par exemple des mesures de réduction ou compensation des pertes des capacités de stockage du carbone par les sols du fait de leur artificialisation ou imperméabilisation.

II.3.3 Milieux naturels

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

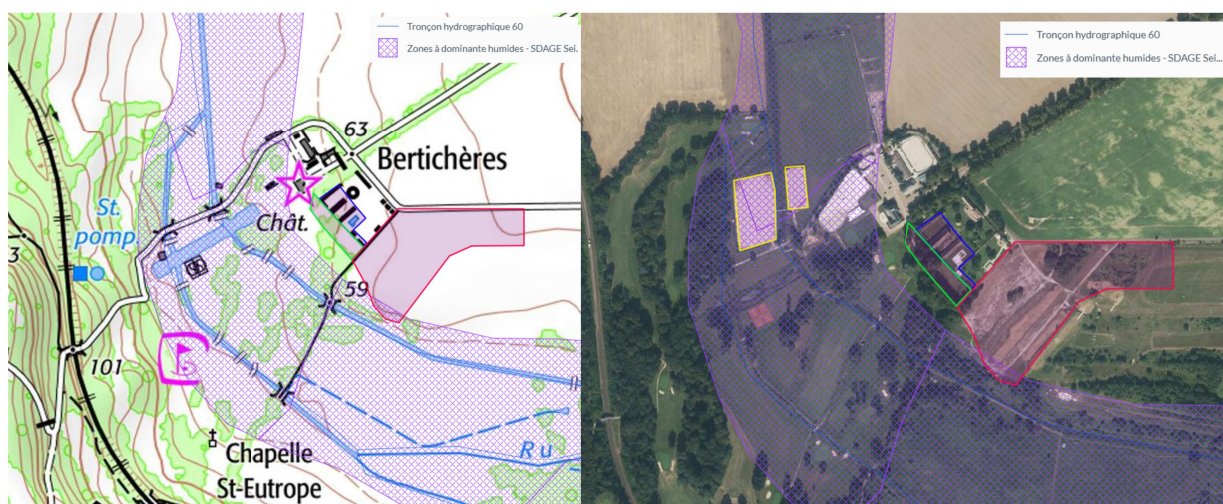
Le projet est prévu à proximité immédiate de la rivière « la Troesne » (50 mètres au plus près), et à environ 500 mètres de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I n°220013799 « Cuesta d'Ile-de-France de Trie-Château à Bertichères, bois de la Garenne » située à l'ouest.

Un corridor écologique « multitraxe aquatique » est positionnée dans l'axe de la rivière Troesne.

Une ligne ferroviaire située en bordure de ZNIEFF sépare le massif forestier du domaine golfique.

Dans un rayon de 20 kilomètres, on recense plusieurs sites Natura 2000 :

- la zone spéciale de conservation (ZSC) FR2200371 « Cuesta du Bray » à 10 kilomètres au nord ;
- la ZSC FR2200372 « Massif forestier du Haut Bray de l'Oise » à 19 kilomètres au nord ;
- la ZSC FR2200373 « Landes et forêts humides du Bas Bray de l'Oise » à 20 kilomètres au nord.



Zones à dominante humide du SDAGE Seine-Normandie à proximité (DREAL Hauts-de-France)

➤ Qualité attendue de l'évaluation environnementale

L'inventaire faune-flore présenté, a été mené sur une journée de novembre 2020.

Afin d'établir un état initial le plus exhaustif possible, il est recommandé de s'appuyer sur une analyse de la bibliographie et d'effectuer les inventaires sur une saison biologique complète (flore, amphibiens, reptiles, insectes, mammifères, dont chauves-souris, oiseaux, aux époques adaptées aux différents groupes d'espèces).

Concernant les chauves-souris, des inventaires seront à réaliser afin de connaître la fréquentation du site par ces espèces, en tenant compte des aires d'évaluation et en étudiant les potentialités d'accueil des habitats situés sur la zone de projet (ex : arbres, interstices dans des vieilles constructions...).

Concernant les amphibiens, l'étude d'impact doit a minima comprendre une étude visant à recenser leur présence sur la zone de projet, en périodes d'hivernation, de migration, et de reproduction, ainsi que les fonctionnalités des secteurs de projet.

Le recueil de données peut être étendu à la base Digitale2 ou aux informations accessibles sur le site internet Clicnat.fr.

Ces éléments permettront d'en déduire les impacts du projet et de pouvoir étudier en priorité l'évitement.

Afin d'établir précisément les impacts du projet sur les espèces présentes, il est recommandé d'analyser la fonctionnalité des habitats inventoriés au regard des espèces présentes et de leur cycle de vie.

Les impacts du projet devront être précisément étudiés tant en phase travaux qu'en phase exploitation. Pour étudier la phase d'exploitation, il conviendra d'estimer les impacts, et de prévoir le cas échéant des mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ces impacts.

➤ Prise en compte de l'environnement

Il convient d'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 la biodiversité ou d'autres enjeux en général, le cas échéant. Il est recommandé de décrire précisément les mesures de réduction ou de compensation en :
 - définissant les travaux envisagés, ainsi que les modalités de suivi de ces travaux afin d'assurer l'atteinte des objectifs poursuivis ;
 - assurant la maîtrise foncière et financière de ces travaux ;
 - démontrant le gain obtenu pour la biodiversité avant et après travaux.

Il est rappelé qu'en cas de mise en œuvre de mesures de compensation, elles doivent être effectives dès le début des travaux. Pour définir les mesures compensatoires, il est nécessaire de :

- définir l'état écologique de chacun des sites retenus, et d'assurer que le gain de fonctionnalité de ces sites sera au moins équivalent aux pertes de fonctionnalités dues au projet ;
- définir des compensations favorisant les milieux et les espèces qui sont impactés par le projet.

➤ Qualité attendue de l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000

Un rayon de 20 km doit être considéré pour recenser les sites Natura 2000 sur lesquels évaluer les impacts du projet sur les espèces très mobiles telles que les oiseaux et les chiroptères.

Il est donc nécessaire que ces impacts soient évalués a minima sur les sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20 kilomètres² autour du projet en prenant en considération l'aire d'évaluation³ des espèces ayant justifié la désignation de ces sites.

L'étude devra étudier les impacts sur ces espèces (impacts bruts) et proposer, le cas échéant, en priorité des mesures d'évitement, à défaut de réduction et de compensation des impacts résiduels du projet sur ces espèces. L'étude d'impact devra qualifier les impacts résiduels après mise en place de ces mesures.

Pour rappel la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats, ainsi que leur dérangement, sont interdits et peut nécessiter une demande de dérogation. L'étude d'impact devra conclure sur la nécessité d'une demande de dérogation.

II.3.4 Paysage

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le projet s'implante dans l'unité paysage « Plateau de la Thelle et vallée de la Troesne » et dans le site inscrit « Vexin Français ».

➤ Qualité attendue de l'évaluation environnementale

Il est recommandé de créer un chapitre spécifique « Paysage » pour traiter la thématique, en décrivant l'état initial de l'environnement, en évaluant les incidences du projet puis en proposant des mesures de réduction de son impact. Des photomontages seront à présenter afin de permettre d'apprécier l'impact du projet final.

Pour rappel, un avis de l'architecte des bâtiments de France est requis pour les travaux dans le périmètre de protection d'un monument historique.

II.3.5 Eau et milieux aquatiques

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le territoire relève du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Seine-Normandie.

Ressource

Un captage d'eau destinée à la consommation humaine est situé sur la commune de Chaumont-en-Vexin à environ 300 mètres du projet. Il est l'unique ressource locale et alimente en eau potable 3305 habitants. Il est protégé par un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 16 juin 1988 avec mise en place de périmètres de protection immédiate, rapprochée (PPR) et éloignée (PPE).

Le projet est ainsi situé :

- dans l'aire d'alimentation du captage (AAC) Chaumont-en-Vexin 1 du bassin Seine-Normandie ;
- dans le PPE et en partie dans le PPR du captage communal.

² Guide Natura 2000 : http://www.natura2000-picardie.fr/documents_incidentes.html

³ Ensemble des sites sur lesquels il est possible de rencontrer des espèces parce qu'elles viennent chasser, nicher ou s'y reproduire.

Le projet est situé dans la zone de répartition des eaux⁴ (ZRE) « Albien ».
Le projet Explore 2070⁵ montre un écart de recharge entre -10 % et -20 % dans le secteur.

A environ 500 mètres au sud-ouest du projet, la société de loisirs européens spécialisée dans le secteur d'activité de la gestion d'installations sportives⁶, dispose d'un point de prélèvement.

Milieux

L'extrémité sud du projet (hameaux) se situe dans ou à proximité immédiate de la zone à dominante humide « prairies humides » du SDAGE Seine-Normandie.

Des corridors écologiques « multitraxe aquatique » liés au cours d'eau « La Troesne » sont contigus au sud du projet.

Assainissement

La station d'épuration de Chamont-en-Vexin d'une capacité nominale de 5 000 équivalent habitant⁷ (EH), présentait une charge maximale en entrée⁸ de 4 900 EH en 2021.

Le projet prévoit la réalisation d'un parking pour voitures entre le PPE et le PPR.

➤ Qualité attendue de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement

Ressource

Au regard des enjeux de la thématique « Ressource en eau », il est recommandé de créer un chapitre spécifique la traitant, en décrivant l'état initial de l'environnement, en évaluant les incidences du projet puis en proposant des mesures de réduction de son impact.

Compte tenu des prescriptions mentionnées dans les PPE et PPR, notamment pour ce qui concerne les travaux d'excavation, l'exploitation des aires de stationnement et de l'assainissement, l'avis d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique est requis. Il permettra de vérifier la compatibilité du projet au regard des prescriptions mentionnées dans l'arrêté de DUP du captage.

Parallèlement, l'augmentation du nombre de logements et donc d'occupants, induira une consommation d'eau supplémentaire, qu'il est nécessaire d'évaluer. Il semble nécessaire que le pétitionnaire se rapproche du distributeur d'eau potable pour confirmer la capacité du réseau à alimenter en eau le projet. Il conviendra d'évaluer la ressource disponible, en tenant compte du changement climatique et de proposer des mesures de réduction de la consommation d'eau à l'échelle du projet global (situation actuelle et future).

Assainissement

Le dossier indique que le projet va entraîner une hausse des rejets annuels des eaux usées de 70 000 m³ dans la station, et que dans l'attente de la réalisation du réseau collectif communal, un système d'assainissement individuel intégré à l'étude est prévu.

Il conviendra d'apporter des éléments précis sur :

- le réseau autonome envisagé dans l'attente du raccordement du projet au réseau communal (typologie, capacité, implantation, modalités de dispersion et de gestion..) ;
- le calendrier de réalisation du réseau communal de gestion des eaux usées permettant le raccordement du projet au réseau ;

⁴ Zone caractérisée par une insuffisance des ressources par rapport aux besoins

⁵ Projet dont l'objectif est d'évaluer l'impact possible du changement climatique sur la ressource en eau et les milieux aquatiques entre l'état de référence 1961-1990 et 2046-2065

⁶ Country club de Chamont-en-Vexin golf de Bertichères

⁷ Unité de mesure définie en France qui permet d'évaluer la capacité d'une station d'épuration/traitement

⁸ 5 161 EH en 2019 et 5 000 EH en 2020

- l'acceptabilité des rejets du projet en relation avec la capacité d'accueil de la station d'épuration de la commune de Chaumont-en-Vexin.

L'avis d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique est requis notamment pour le premier point cité.

Dans le cas de la mise en service d'un système d'assainissement individuel pour pallier à un différé de l'extension du système collectif communal voire d'un maintien dans le temps de cette alternative, la réutilisation des eaux usées traitées pour les besoins du domaine et de son parcours de golf pourrait constituer une piste intéressante. Elle permettrait de maximiser la sobriété du projet. Les eaux pluviales de toiture seront récupérées et valorisées pour l'arrosage et les toilettes à eau. Les eaux pluviales hors toitures seront collectées puis rejetées à débit régulé en deux points (3,5 litres par seconde et 1 litre par seconde) dans la partie nord du projet.

Le dossier indique que les tests de perméabilité réalisés ont permis d'identifier des sols en mesure d'infiltrer les eaux pluviales. Les éléments relatifs aux sondages pédologiques ainsi qu'aux tests de perméabilité permettant d'assurer la faisabilité de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, seront à joindre au dossier.

Du fait de la présence du projet dans une AAC, des mesures de prévention et de traitement des éventuelles pollutions lors des phases travaux et exploitation devront être prévues à la suite du recueil de l'avis d'un hydrogéologue. L'avis de l'hydrogéologue sera à joindre au dossier.

Milieux aquatiques

La gestion des eaux pluviales en phase travaux et en phase exploitation est à étudier pour préserver le milieu naturel.

En raison de l'implantation des hameaux en partie sud à proximité/sur les zones à dominante humide « prairies humides » du SDAGE Seine-Normandie et du fond de vallée voisin, l'étude de leur caractérisation avec les critères pédologique et végétation est requise.

Le cas échéant, pour évaluer les fonctionnalités de la zone humide en place et celles estimées de la compensation projetée, l'outil national d'évaluation des fonctions des zones humides⁹ pourra être employé utilement. L'étude d'impact devra permettre de s'assurer que l'ensemble des fonctions de la zone humide détruite seront retrouvées à un niveau équivalent avec la compensation envisagée.

Des mesures de protection des éventuelles zones humides vis-à-vis des circulations et autres incidences lors de la phase travaux seront aussi à envisager.

La consultation des photographies aériennes du secteur montre que des aménagements ont été effectués entre 2015 et 2018 en zone à dominante humide (cf. périmètre jaune sur illustration ci-dessous). L'analyse du cumul de surface entre ces aménagements anciens et projetés, dès lors que ceux-ci sont susceptibles d'avoir conduit ou de conduire à la destruction de zone humide, est à réaliser¹⁰.

⁹ <http://www.zones-humides.org/guide-de-la-m%C3%A9thode-nationale-d%C3%A9valuation-des-fonctions-des-zones-humides>

¹⁰ Article R.214-42 du code de l'environnement et rubrique 3.3.1.0 de ma nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement



extrait de photographie aérienne montrant l'aménagement récent (entre 2015 et 2018) à l'Est du château et du projet.

Les mesures de compensation doivent être effectives dès le début des travaux et recommandé de :

- définir l'état écologique du ou des sites retenus, et d'assurer que le gain de fonctionnalité de ces sites sera au moins équivalent aux pertes de fonctionnalités dues au projet ;
- définir des compensations favorisant les milieux et les espèces qui sont impactés par le projet.

L'imperméabilisation des sols pourra avoir des effets¹¹ sur la rivière et les zones humides proches hors zones de travaux et d'aménagement, qu'il conviendra d'examiner.

En raison de la proximité du cours d'eau « La Troesne » au sud du projet, il semble important de vérifier qu'il ne sera pas impacté par le projet, que les mesures seront prises pour éviter tout impact tant en phase travaux qu'en fonctionnement. Les mesures prises devront être décrites.

Toutefois, si le projet est susceptible d'impacter le cours d'eau, l'état initial devra également qualifier l'état écologique du cours d'eau, définir les impacts sur celui-ci et proposer, le cas échéant, des mesures pour aboutir à un impact négligeable.

II.3.6 Énergie et climat

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le projet avec la rénovation de trois granges, la construction de cinq hameaux, sur une surface de plancher globale de 8 795 m² à destination hôtelière pour l'aménagement de 193 chambres, des voiries et réseaux d'accès ainsi que de 216 places de stationnement pour véhicules individuels, générera des émissions de gaz à effet de serre dans ses phases travaux et exploitation, et même de déstockage de carbone.

Le projet sera aussi à l'origine de consommations énergétiques durant ces mêmes phases.

A l'échelle mondiale, l'impact du projet peut sembler faible, mais l'objectif est de réduire les émissions alors que le projet pourrait manifestement contribuer à les augmenter sans disposition spécifique.

¹¹ Accélération du ruissellement des eaux pluviales, ou collecte des eaux pluviales et rejet dans d'autres secteurs

➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'énergie, de la qualité de l'air et du climat

Le dossier cite notamment des systèmes constructifs économes et respectueux du site et de l'environnement, une gestion de l'énergie et des choix de systèmes performants et frugaux en énergie, mais il ne prévoit pas de bilan carbone du projet.

Le guide « Prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact » disponible sur le site internet du ministère de la Transition écologique, peut servir de cadre pour l'estimation des émissions de gaz à effet de serre engendrées par le projet¹².

L'autorité environnementale recommande d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre générées par le projet directement ou indirectement.

L'étude de potentiel des énergies renouvelables est mentionnée dans le sommaire type proposé de l'étude d'impact.

En fonction de l'évaluation et des valeurs obtenus, des mesures de compensation des émissions de gaz à effet de serre émises lors des phases de construction et de fonctionnement du projet pourraient être présentées, ainsi que des mesures de recherche d'alternatives énergétiques et d'économie d'énergie (chauffage, climatisation, transport routier et itinéraires, livraisons, blanchisserie, déchets...).

II.3.7 Santé

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Nuisances sonores

Le projet se situe à proximité de la route départementale D923 classée en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transports routiers du département de l'Oise¹³.

La réglementation en vigueur et notamment l'arrêté préfectoral de l'Oise relatif à la lutte contre les bruits de voisinage en date du 19 avril 2016, interdit les travaux bruyants en semaine de 20h à 7h¹⁴.

Allergies aux pollens

Le projet prévoit l'aménagement de nouveaux espaces paysagers en créant un environnement végétal dense, dans la continuité végétale et paysagère avec le reste du domaine. Certaines particules biologiques (ex : pollens) peuvent avoir une incidence sur le risque allergique de la population.

➤ Qualité attendue de l'évaluation environnementale et prise en compte des nuisances sonores

Nuisances sonores

L'étude acoustique citée dans le dossier devra permettre de mesurer les nuisances sonores générées par les infrastructures de transports en relation avec l'implantation du projet, et son incidence. Concomitamment, l'impact de l'augmentation du trafic viaire en lien avec le projet pourra être examiné à l'appui d'une étude de trafic routier.

¹² [Guide de prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact](#)

¹³ Arrêté préfectoral du 23 novembre

¹⁴ Section 6 article 19 : bruits de chantier

L'ensemble devrait permettre de prévoir et réduire les nuisances du projet.

Le dossier indique que les travaux seront programmés pour limiter la gêne aux riverains et limiter les plages d'intervention sur site avec une interruption en semaine de 21h à 6h et en journée complète les dimanches et jours fériés.

Cette plage d'interruption ne répondant pas à la réglementation en vigueur, il est recommandé de la mettre en correspondance avec celle-ci.

Allergies aux pollens

Une attention particulière devra être apportée à la végétalisation des espaces verts afin d'éviter la plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Il est recommandé de prendre en compte le guide d'information végétation en ville¹⁵ du Réseau national de surveillance aérobiologique¹⁶.

II.4 Autres éléments constitutifs de l'évaluation environnementale

II.4.1 Résumé non technique

Le résumé non technique permet la présentation du projet et de la synthèse de l'évaluation environnementale et comprend l'ensemble des thématiques traitées dans celui-ci. Il participe à l'appropriation du document par le public et se doit donc d'être pédagogique, illustré et compréhensible par tous.

Il doit être présenté dans un fascicule séparé aisément repérable et illustré de documents iconographiques afin de permettre à sa seule lecture une compréhension du projet, de ses enjeux et de la démarche éviter réduire compenser, avec notamment les solutions de substitution raisonnables envisagées.

II.4.2 Articulation du projet avec les plans-programmes et les autres projets

Il conviendrait de présenter l'articulation du projet avec les documents d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale du Vexin-Thelle, plan local d'urbanisme communal de Chaumont-en-Vexin), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie, le plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 du bassin Seine Normandie en détaillant l'analyse.

Concernant les impacts cumulés avec d'autres projets ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale¹⁷, il serait utile d'identifier les projets susceptibles d'augmenter l'impact sur l'environnement et la santé lors de la phase travaux et de la phase exploitation.

La démarche d'examen sera étendue aux projets et plans et programmes examinés au titre du cas par cas ou des avis de l'autorité environnementale sur les sites de la DREAL et de la MRAe.

La MRAe a par exemple délivré un avis sur un projet de révision du PLU communal (n°2021-5703).

¹⁵ www.vegetation-en-ville.org

¹⁶ Association loi de 1901 créée en 1996 afin de poursuivre les travaux réalisés depuis 1985 par le laboratoire d'aérobiologie de l'Institut Pasteur à Paris.

¹⁷ Ces avis sont publiés sur le site internet de la MRAe : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> depuis 2018 et sur le site de la DREAL pour les avis antérieurs à 2018 : <http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/?-Consultation-des-avis-examens-au-cas-par-cas-et-decisions>

II.4.3 Scénarios et justification des choix retenus

Les documents fournis ne présentent pas de solutions de substitution raisonnables en lien avec les impacts pressentis.

Il est nécessaire de présenter le scénario de référence décrivant les milieux en l'absence de projet. En fonction de l'analyse des impacts du projet sur l'environnement, l'évaluation environnementale doit permettre d'étudier, le cas échéant, des solutions de substitution raisonnables, permettant d'aboutir à un impact négligeable sur l'environnement et la santé par exemple en adoptant les mesures compensatoires pour aboutir à un maintien des fonctions rendues avant projet par les milieux naturels, en réduisant le nombre de place de stationnement ou en limitant l'imperméabilisation des sols.

II.4.4 Estimation financière des mesures ERC

Il est recommandé d'estimer financièrement l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui seront proposées à la mise en œuvre.