

Théméricourt, le 1 OCT. 2024

Madame Dominique HERPIN-POULENAT  
Maire  
Mairie de Vétheuil  
Place de la Mairie  
95510 VETHEUIL

N/Réf. : PGA/MLJ 0951-2024

Dossier suivi par : Patrick Gautier, Responsable du pôle Aménagement

Direct : 01 34 48 65 89

**Objet : Projet de PLU**

Madame le Maire, *chère Dominique,*

vous avez sollicité l'avis du Parc concernant votre projet de PLU arrêté le 17 mai 2024.

En premier lieu, je tiens à vous remercier d'avoir associé les services du Parc tout au long de l'élaboration de ce document. Cette association a été l'occasion de traiter des sujets aussi variés que l'urbanisation, le patrimoine, l'agriculture, le paysage ou encore la biodiversité et les espaces naturels.

Après examen, nous constatons que s'il intègre globalement les enjeux et orientations portés par le Parc, votre projet de PLU souffre de plusieurs défauts qui nécessiteraient des ajustements avant approbation.

Vous trouverez nos observations en annexe de la présente.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,



Benjamin DEMAILLY

PJ : Observations du Parc naturel régional du Vexin français sur le projet arrêté de PLU de Vétheuil

# Observations du Parc naturel régional du Vexin français sur le projet arrêté de PLU de Vétheuil

## Rapport de présentation :

Le rapport de présentation fait référence à la Charte du Parc qui est caduque depuis le 8 mai 2023. Dans les faits le PLU sera approuvé en l'absence de Charte opposable. Dès lors est-il opportun de faire référence à l'ancienne Charte ? Ne vaut-il pas mieux clairement faire référence à l'absence de Charte en cours, éventuellement en indiquant que le PLU a été élaboré en vue d'assurer au mieux sa compatibilité avec la future Charte ?

## Cahier de recensement et de prescriptions des éléments repérés au titre du L 151-19 et L 151-23 du CU

Problème de cohérence des dénominations de ce document (y compris des les autres pièces du PLU) :

- le nom du fichier est « recensement L 151-19 et L151-23.pdf »,
- le titre en marge de l'ensemble du document est « Prescriptions L 151-19 et 23 »,
- rapport de présentation P 171 (B incidences ..) fait référence à un « cahier de prescriptions » > A quoi cela correspond-t-il ? A des prescriptions « générales » ? Ou au « Cahier de recensement et de prescriptions des éléments repérés au titre du L 151-19 et L 151-23 du CU » ?
- le règlement renvoie (page 8 – zone U) à des « prescriptions » qui « figurent dans l'OAP » (où ? laquelle ?) ainsi qu'à une « cahier patrimonial » annexé au règlement > Qu'est-ce que ce cahier patrimonial ? Est-ce le « Cahier de recensement et de prescriptions des éléments repérés au titre du L 151-19 et L 151-23 du CU » ? (+ voir plus haut remarque sur la page 171 du RP) ? NB : Ce passage fait également une référence inappropriée à un permis de démolir : celui-ci n'est cependant pas automatique dans le cadre du L 151-19 (ou alors il faut l'instituer clairement), mais dans les faits c'est inutile car le permis de démolir est déjà en vigueur sur l'ensemble de la commune au titre du Site Inscrit.
- le règlement page 13 fait référence à un « cahier spécifique » contenant des « prescriptions relatives à l'aspect extérieur » pour les éléments repérés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 > Idem : est-ce un autre document ou au contraire le « Cahier de recensement et de prescriptions des éléments repérés au titre du L 151-19 et L 151-23 du CU » ? > quel sens pour les éléments identifiés au L 151-23 ?

Page 9 « Cahier de recensement et de prescriptions des éléments repérés au titre du L 151-19 et L 151-23 du CU », chapeau du II - Délimitation (curieux titre) : notion de

« règlement du L 151 19 et L 151 23 » alors que le code parle de prescription, et pas de règlement ! Page 208 le titre est « Dispositions applicables ... »

Conclusion : il faut donner à ce document le même nom, partout, et un nom qui corresponde aux termes du CU (ex. remplacer « repérés » par « identifiés », parler de « prescriptions » et non de « règlement »)

Dans les fiches, il conviendrait de remplacer « Enjeux » par « Prescriptions ». En effet le terme « enjeux » n'a aucune signification précise, n'est pas mentionné dans le CU (contrairement au terme « prescription » et ne pourra donc pas être opposé fermement aux pétitionnaires par la commune.

Page 190 : rappeler le pictogramme « clôture à conserver » (à l'exemple de la page 193 et suivantes)

Page 199 : attention certaines structures qualifiées à tort de haies sont en fait d'anciens vergers abandonnés : à conserver certes, mais dénomination à corriger (idem référence erronée à un « espace bocager »). Effet sur le ruissellement non crédible pour les structures dans le sens de la pente.

### Règlement du PLU :

Zone Ub : implantation trop permissive dans certains secteurs notamment le long de la RD 100 vers Chérence où il faut imposer un retrait des constructions nouvelles de l'ordre d'une quinzaine de mètres pour préserver le paysage de vallon.

Dans ce secteur Ub également il faut interdire les clôtures autres que constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive ou recouvert de plantes grimpantes.

Secteur Utp : quelle utilité de distinguer Ut et Utp ? Ce n'est pas évident à la lecture du règlement.

Règle de hauteur page 11 : passage barré ? Quel est le sens du reste de la phrase ?

Article U4 page 13 : ce « rappel » est-il réellement tiré du code de l'urbanisme ? Quel article ? Quel lien avec les 3 paragraphes suivants ?

P 13 et P 15 mention redondante concernant les vérandas (doublon)

P 14 : l'illustration du volet cache une partie du texte

P 14 et 15 : Il n'y a aucune règle concernant les couleurs des menuiseries et clôtures ? Il est nécessaire à minima de proscrire les couleurs inadaptées (dont les gris anthracite et avoisinants)

P 14 chap 4.3 : évoquer le pureau (maxi 10x15) plutôt qu'un nombre de tuiles au m<sup>2</sup>.  
Tuiles de rive interdites : préciser sauf dans le cadre de la réfection de toitures en tuiles mécaniques anciennes. Paragraphe confus, à reformuler en distinguant plus clairement les toitures neuves (construction, neuve et extension) et les toitures existantes.

P 15 pourquoi cette distinction entre muret et mur bahut ?

P 15 : quel sens au terme « domestique » pour le solaire ? Fiche DRAC annexée au règlement : où ?

Hauteur maxi de clôture de 1,5 m : pour le neuf ? là aussi mieux distinguer règles pour le neuf et l'existant. Règle à revoir car risque de donner un aspect curieux au niveau du raccord entre clôtures sur rue et séparative.

Coffrets : imposer un recul au nu de la clôture (au moins 5 cm) + portillon / cache.

P 16 : « déconseillées » > non, interdire, au moins lorsque visible de l'espace public !  
Préciser : palmiers, oliviers, etc ... toutes plantes exotiques « à la mode »

Zona Agricole page 19 : Contenu à revoir, distinguer un secteur A constructible et un secteur Ap réellement protecteur et inconstructible. En effet le zonage Ap proposé permet des constructions (avec une règle de hauteur très curieuse et incompréhensible cf. P23) alors qu'il suffirait d'avoir un secteur A constructible et un secteur Ap inconstructible, le Ap étant délimité au regard de la sensibilité paysagère, au moins sur les deux secteurs illustrés aux pages suivantes, caractérisés par leur forte pente et visibles de loin et des voies publiques :

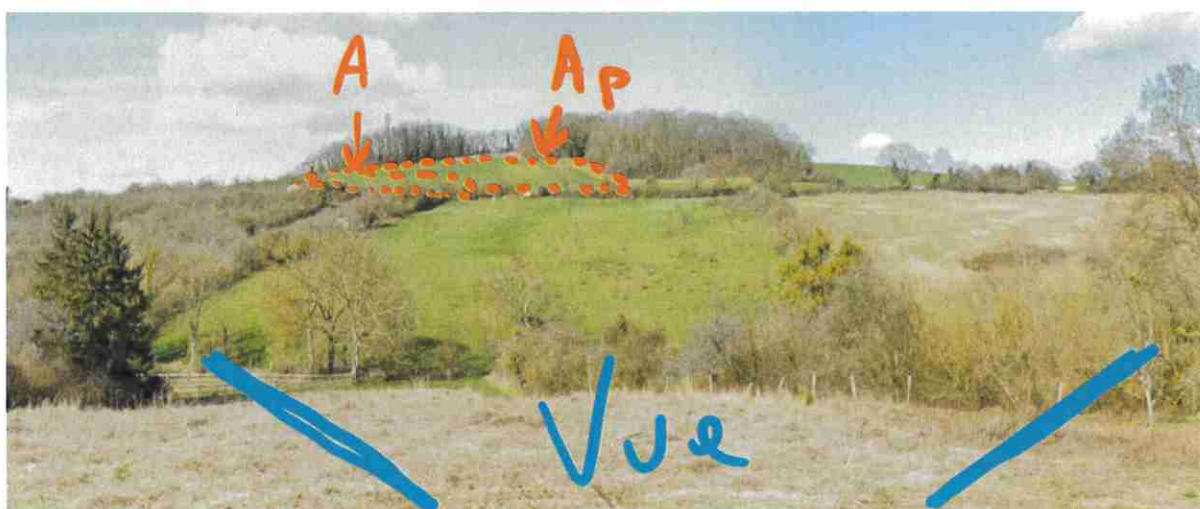
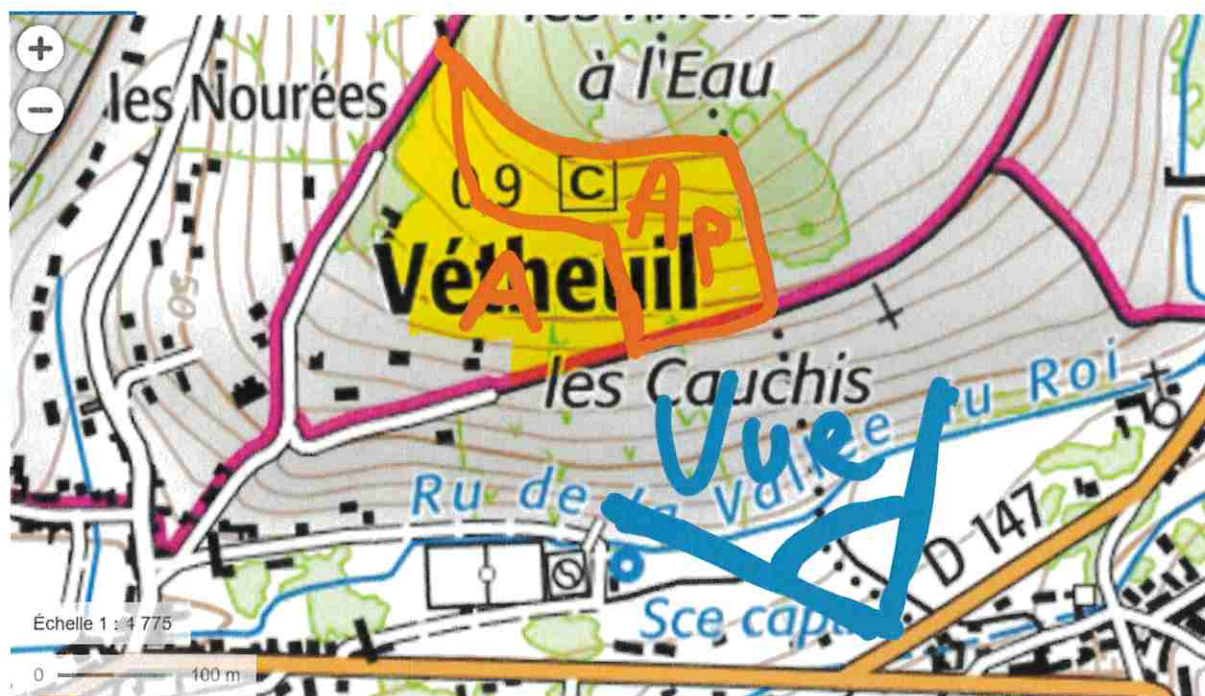
P 22 : attention : tout linéaire végétal n'est pas une haie, il y a aussi d'anciens vergers, des ripisylve, peut-être des talus ou rideaux, etc ... > être précis dans les désignations

P 23 article Ap4 : Idem autres zones : problème du terme « déconseillées » et du rappel au CU : quel article ?

Art 4.1 Que signifie « disposition » ici ? Est-ce un synonyme d'implantation ? Pas clair.

Pages suivantes : suggestion de mise en place d'un zonage A constructible / Ap inconstructible

Secteur Nord :



Secteur Sud :

