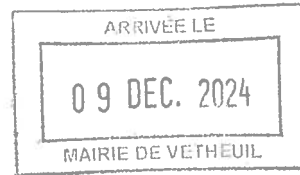


**Conseil régional**

**Le Vice-président**

Chargé du logement,  
de l'aménagement durable du territoire  
et du SDRIF Environnemental



Saint-Ouen-sur-Seine, le **25 NOV. 2024**

**MADAME DOMINIQUE HERPIN-POULENAT  
MAIRE DE VÉTHEUIL  
HOTEL DE VILLE  
PLACE DE LA MAIRIE – BP1  
95510 VÉTHEUIL**

Réf : CR/POLAT/DADT/N°D24-CRIDF-001983

Madame la Maire,

Par courrier transmis le 10 juin 2024, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vétheuil, arrêté par votre conseil municipal le 17 mai 2024.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU respecte les orientations de la Région en matière d'aménagement du territoire durable inscrites dans le SDRIF en vigueur.

En matière de mobilités, le projet de PLU propose de minorer l'usage de la voiture particulière en développant le maillage des circulations douces afin de faciliter le report modal et ainsi fluidifier les axes de circulation. Cela contribue à valoriser les chemins piétonniers existants qui présentent des qualités à préserver, notamment le long de la Seine entre Vétheuil et Haute-Isle, mais également en poursuivant les actions en faveur des sentiers de découverte.

En matière d'équilibre territorial, le projet de PLU a comme objectif un développement urbain maîtrisé dans une logique de gestion économe du territoire. Il retient comme objectif de sanctuariser les espaces naturels. Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU ont pour objectifs de minorer au maximum l'artificialisation des sols. Afin de s'inscrire dans les objectifs en logements du schéma directeur, la commune a procédé à un recensement pertinent des possibilités de densification au sein de l'espace bâti permettant d'identifier les dents creuses, les changements de destination possibles de bâtiments existants ou la récupération de logements vacants.

En matière de préservation de l'environnement, le projet de PLU est vertueux. Il préconise de conforter une trame verte, bleue et noire qui doit s'intégrer pleinement dans celle du parc naturel régional du Vexin français et du site des boucles de Moisson ; il décline à une échelle locale la place de la nature et des espaces supports de biodiversité. Le projet de PLU précise également cette ambition en indiquant la nécessité de renforcer les continuités écologiques reliant les poumons verts de la commune aux espaces naturels agricoles et boisés limitrophes.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous précise que le Conseil régional a adopté le nouveau SDRIF-E, en séance du 11 septembre 2024, afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « *zéro artificialisation nette – ZAN* » en 2050. Après son approbation définitive par décret en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez ainsi utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de toute ma considération.



**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT**

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référent territorial** : Bruno LOUIS, direction de l'aménagement durable du territoire  
[bruno.louis@iledefrance.fr](mailto:bruno.louis@iledefrance.fr)

### **Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Vétheuil (95)**

Population municipale (2024) :	877 habitants
Superficie :	439,20 hectares
Emploi (2013) :	110 emplois
Parc de logements (2013) :	510 logements

Vétheuil appartient à la communauté de communes Vexin Val de Seine, territoire qui regroupe 26 communes et 16.622 habitants (2024). Au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du schéma directeur, la commune est identifiée dans l'ensemble « *bourg, village et hameau* ». Cette entité correspond aux 669 communes franciliennes aux caractéristiques rurales, c'est-à-dire les villages ruraux, les bourgs importants ou les petites communes urbaines comprenant un faible niveau d'emploi et des équipements et services de proximité. La commune a décidé, par délibération en date du 12 novembre 2021, de procéder à la révision de son plan local d'urbanisme (PLU), puis par délibération du 17 mai 2024 a arrêté son projet de PLU en vue de solliciter les personnes publiques associées. La commune est membre du parc naturel régional (PNR) du Vexin français.

#### 1 – Qualité du projet spatial

Située dans un méandre de la Seine, la commune est marquée par diverses polarités liées à la topographie, notamment le centre-bourg, l'église et les bords de la Seine. On constate ainsi des pavillons construits sur les hauteurs de Vétheuil et des bords de Seine peu bâtis.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se décline autour de trois axes : « *la préservation et la valorisation de l'identité paysagère, architecturale et environnementale* », « *l'amélioration du fonctionnement communal et de la maîtrise de la consommation d'espace* », « *le maintien et la poursuite du développement économique dans une logique communale et intercommunale* ».

Le parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU vise plusieurs objectifs vertueux qui rejoignent les orientations du SDRIF : un développement urbain maîtrisé dans une logique de gestion économe du territoire en privilégiant la densification de l'enveloppe actuelle par le comblement des dents creuses et la requalification des bâtis vétustes.

Le projet de PLU intègre une unique opération d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « *secteur du centre-bourg* », qui permet « *la préservation du patrimoine et des qualités paysagères du centre-bourg* » : monuments historiques, immeubles d'intérêt patrimonial, calvaires, secteurs à enjeux paysagers et environnementaux à conserver issus du recensement du PNR, espaces publics, alignements d'arbres, cônes et axes de vue... Toutefois, une carte synthétique reprenant ces éléments gagnerait à être proposée.

Le bourg dispose d'un niveau satisfaisant d'équipements et de services. L'enjeu est de les conforter et de les développer en adéquation avec les attentes et les besoins des habitants. En ce sens, un emplacement réservé est prévu pour l'extension d'une aire sportive paysagère sur 4,2 hectares qui est situé sur un espace ouvert artificialisé. Il est également prévu l'aménagement d'un parc public paysager en bord de Seine et un agrandissement du cabinet médical.

#### 2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

Le projet de PLU met en évidence au travers de son diagnostic, son PADD et son OAP thématique une volonté de mettre en valeur le patrimoine à la fois paysager (préservation du patrimoine, des paysages des cônes de vue) et bâti de son territoire, contribuant à limiter au maximum les extensions urbaines. Pour ce faire, comme le précise le PADD « *le droit de préemption urbain sera reconduit pour constituer progressivement une réserve foncière communale notamment dans les secteurs du centre-bourg en lien avec ses projets d'aménagement* ».

Plus des deux tiers du territoire de Vétheuil sont aujourd'hui occupés par des espaces naturels, boisés ou agricoles. Aussi, les objectifs du projet de PLU consistent à maintenir cet équilibre. Dans cette perspective, les trames verte, bleue et noire sont prises en compte dans le parti d'aménagement retenu au travers notamment :

- de la pérennisation de la diversité des ambiances paysagères, qui est identifiée dans la charte du parc, qui valorise les vues sur la Seine et le coteau ;
- de la préservation des entités végétales existantes en faveur de la biodiversité (alignements d'arbres, végétalisation des espaces publics, renforcement du maillage des haies d'essences locales, protection des jardins et des cœurs d'îlots, ripisylves des rus et berges de Seine...);
- du traitement des lisières qui délimite l'enveloppe urbaine de la commune ;
- du maintien des liaisons écologiques et paysagères à l'intérieur et à l'extérieur du bourg, en optimisant la désartificialisation des sols qui permet de minorer le ruissellement des eaux pluviales ;
- de la protection du captage d'eau potable présent à l'est du territoire communal ;
- de la limitation de la pollution lumineuse par l'extinction de l'éclairage public la nuit.

La présence d'une OAP thématique « *trames verte et bleue* », incluant les "paysages" à l'échelle de la commune, aurait sans doute permis d'avoir une vision d'ensemble plus cohérente de la stratégie communale proposée.

A noter que la protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti font l'objet d'outils de protection efficaces : église Notre-Dame et son escalier d'accès (classés monuments historiques), éléments du petit patrimoine vernaculaire, murs de clôtures...

### 3 – Développement économique

Au regard du tissu économique existant, les orientations du projet de PLU visent à le pérenniser. Les activités commerciales et artisanales, en particulier dans le centre-bourg seront préservées, la commune encourageant l'implantation d'activités en rez-de-chaussée. De même, l'activité agricole, qui occupe une place importante dans la vie locale existante, est préservée. Quant au développement touristique, il s'appuie sur les bords de Seine, support privilégié des activités fluviales (bac, canoés...), et sur la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti du bourg en lien avec le PNR du Vexin français (sentier du patrimoine ou chemin des peintres).

### 4 – Transports et déplacements

Irriguée par la route des berges de Seine (RD 913 dans le Val-d'Oise, RD 147 dans les Yvelines) d'intérêt local, Vétheuil ne dispose d'aucune desserte ferrée, les gares les plus proches se situant dans l'agglomération mantoise. Elle est cependant desservie par trois lignes (95-11, 95-15, 95-42) du réseau de bus départemental "Bus Val d'Oise".

En matière de mobilité, le PADD évoque la volonté d'encourager les modes alternatifs à la voiture particulière. La commune souhaite favoriser la pratique des modes actifs, avec l'amélioration du cheminement piétonnier le long de la Seine entre Vétheuil et Haute-Isle, tout en poursuivant les actions en faveur des sentiers de découverte. L'usage des transports collectifs est encouragé au regard de l'étréouissement du réseau viaire. La question du stationnement est prise en considération en renforçant le potentiel des parkings publics. L'usage du vélo, qui est principalement abordé dans le rapport de présentation, mériterait d'être retranscrit dans le PADD, voire intégrer une OAP thématique dédiée aux mobilités.

### 5 – Logement

La projection démographique à horizon 2035 retient un scénario prévoyant la réalisation d'une trentaine de nouveaux logements par densification du bâti dans le tissu urbain, changement de destination de bâtiments existants et récupération de logements vacants. Cela devrait se traduire par l'accueil d'environ 64 habitants supplémentaires sachant que ces estimations prennent en considération le desserrement de la population. La population communale atteindrait ainsi 935 habitants d'ici à 2032. Il y a lieu de souligner la qualité du recensement exhaustif des gisements de production de logements identifiés dans le bourg et leur traduction cartographique dans le chapitre consacré à l'estimation des besoins en logements. De même, le projet de PLU intègre une diversification du parc immobilier pour répondre aux besoins locaux et à la question du parcours résidentiel des habitants.