

MAIRIE DE VETHEUIL

Arrêté municipal n°2024_46 du 11 décembre 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'élaboration du Plan Délimité des Abords (PDA) de Vétheuil

ENQUETE PUBLIQUE

Du 6 janvier au 7 février 2025

Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'élaboration du Plan Délimité des Abords (PDA) de Vétheuil

Commissaire enquêtrice : Anaïs SOKIL

Par décision n°E2400055/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 31 octobre 2024

Diffusion :

Mairie de Vétheuil (Original)
Tribunal administratif de Cergy (Copie)
Anaïs SOKIL, commissaire enquêtrice (Copie)

DOCUMENT N°1 : RAPPORT D'ENQUETE

DOCUMENT N°2 : CONCLUSIONS MOTIVEES

Ces deux documents sont indépendants. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci de praticité de lecture et de présentation.

SOMMAIRE

GLOSSAIRE

PREAMBULE

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

A. GENERALITES ET CONTEXTE	17
1) Présentation succincte du territoire communal	17
2) Historique du Plan Local d'Urbanisme de la commune	17
3) Monuments historiques	17
4) Objet de l'enquête publique	18
5) Cadre juridique général.....	19
6) Choix de la procédure pour l'évolution du PLU	21
7) Eléments de compréhension du projet de PLU.....	22
8) L'enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur.....	25
9) Composition du dossier d'enquête publique.....	26
B. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	32
1) Désignation du commissaire enquêteur	32
2) Organisation et modalités de l'enquête publique	32
3) Déroulement de l'enquête publique.....	37
4) Consultations et concertation.....	39
C. ANALYSE DES OBSERVATIONS	41
1) Observations émises par le public.....	42
2) Observations émises par les Personnes Publiques Associées.....	77
3) Observations sortant du champ de la présente enquête publique	79
4) Observations complémentaires de la Commissaire Enquêtrice	81
D. SUITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	84
1) Pour le PLU	84
2) Pour le PDA.....	84

PARTIE II : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A.	RAPPEL SUCCINCT DE LA PROCEDURE	87
B.	CONTEXTE TERRITORIAL.....	87
C.	RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION	87
D.	RAPPEL DES OBJECTIFS DU PDA.....	88
E.	POINT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	88
F.	CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE PLU SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE.....	89
G.	CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE PDA.....	91

ANNEXES

GLOSSAIRE

A : Agricole

ABF : Architecte des Bâtiments de France

AC : Assainissement Collectif

ANC : Assainissement Non Collectif

ARS : Agence Régionale de la Santé

CA : Chambre d'Agriculture

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CD : Conseil Départemental

CDPENAF : Commission De Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CE : Commissaire Enquêteur / Commissaire Enquêtrice

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

CMA : Chambre de Métier et de l'Artisanat

CPTS : Communauté Professionnelle Territoriale de Santé

CU : Certificat d'Urbanisme

DDT : Direction Départementale des Territoires

DRIEAT : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports

EBC : Espace Boisé Classé

ELAN : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

ER : Emplacement Réservé

ERC : Eviter – Réduire – Compenser

GEMAPI : Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations

GPS&O : Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

IDF-M : Ile-de-France Mobilités

IGC : Inspection Générale des Carrières

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

MH : Monument Historique

MOA : Maitre d'Ouvrage

MOS : Mode d'Occupation des Sols

MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

N : Naturel

OAP : Orientation d'Aménagement Programmatique

OMS : Organisation Mondiale de la Santé

PA : Permis d'Aménager

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

PDA : Plan Délimité des Abords

PDIPR : Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée

PDUIF : Plan de Déplacement Urbain de l'Île-de-France

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PNR : Parc Naturel Régional

PPA : Plan de Prévention de l'Atmosphère / Personne Publique Associée

PV : Procès-Verbal

RD : Route Départementale

RTE : Réseau de Transport d'Electricité

SDA : Schéma Directeur d'Assainissement

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDIS : Service Départementale d'Incendie et de Secours

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

SMSO : Syndicat Mixte Seine Ouest

SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

TAD : Transport A la Demande

U : Urbain

UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

VNF : Voies Navigables de France

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

PREAMBULE

L'enquête publique objet de ce rapport concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'élaboration du Plan Délimité des Abords (PDA) de Vétheuil.

Le responsable du projet de révision du PLU est la Mairie de Vétheuil, qui est également l'Autorité compétente pour organiser l'enquête publique. J'ai été désignée par décision du 31 octobre 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en qualité de commissaire enquêtrice afin de conduire cette enquête publique.

Les dates de l'enquête publique ont été calées du lundi 6 janvier au vendredi 7 février 2025, en mairie de Vétheuil.

Les modalités ont été fixées dans l'arrêté municipal n°2024_46 du 11 décembre 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'élaboration du Plan Délimité des Abords (PDA) de Vétheuil.

Le présent document se décompose en deux grandes parties :

- **Le rapport d'enquête publique**, reprenant les modalités de celle-ci et l'analyse des observations émises dans ce cadre ;
- **L'avis motivé du commissaire enquêteur**.

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

A. GENERALITES ET CONTEXTE

1) Présentation succincte du territoire communal

La commune de Vétheuil est située dans le Vexin français dans le département du Val-d'Oise, limitrophe des Yvelines, à environ 60 km au nord-ouest de Paris. Vétheuil fait partie de la Communauté de communes Vexin – Val de Seine. Elle est par ailleurs incluse dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Vexin Français. Le territoire communal est situé dans un méandre de la Seine et est desservi par la RD913.

Son territoire s'étend sur 430 hectares. La commune compte 867 habitants, pour une densité moyenne de 202 hab/km² (données INSEE 2022).

2) Historique du Plan Local d'Urbanisme de la commune

La commune de Vétheuil dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 12 février 2004. Il a été révisé une première fois en 2018.

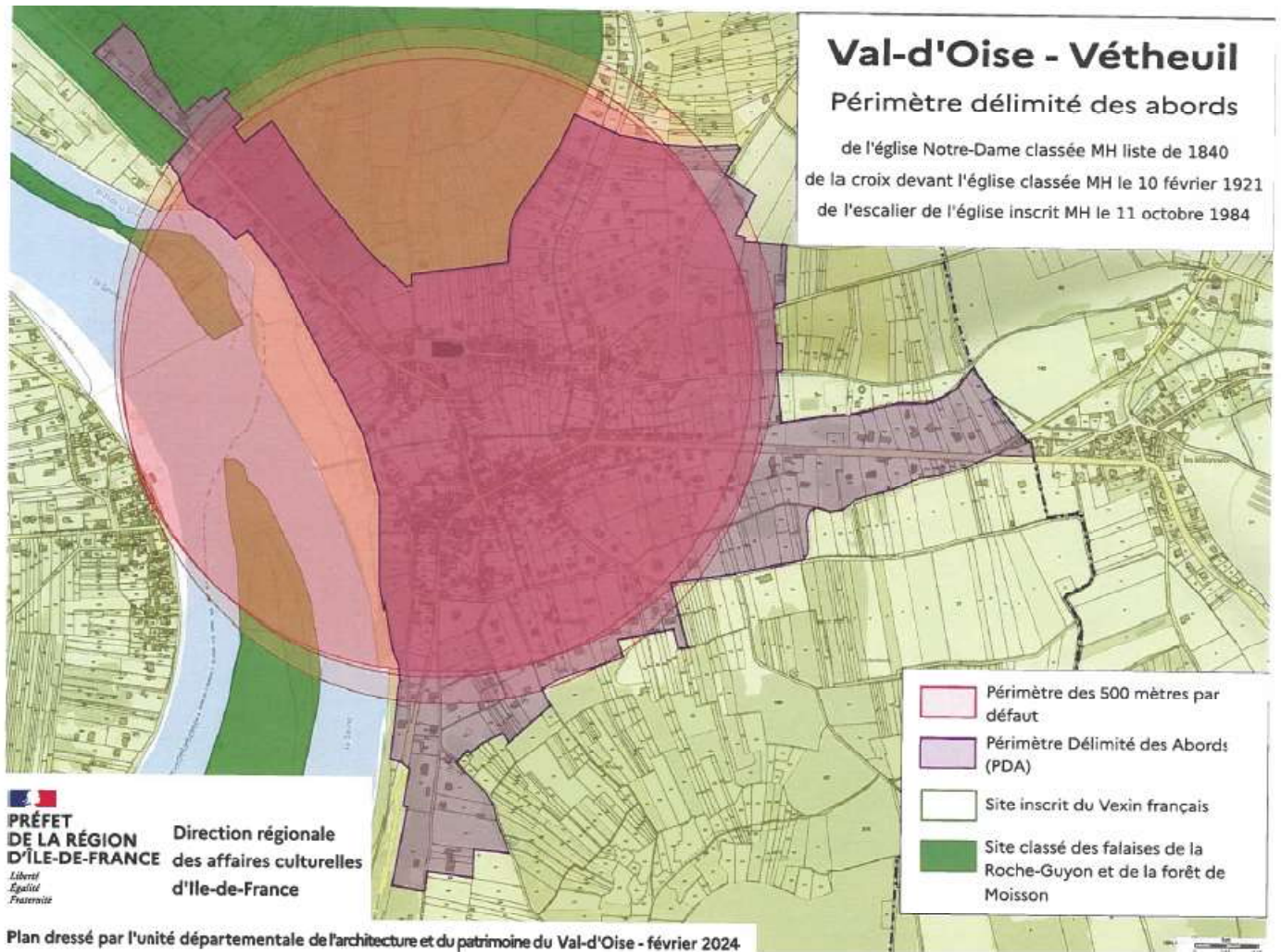
Par délibération en date du 12 novembre 2021, le conseil municipal a décidé une nouvelle révision du Plan Local d'Urbanisme.

3) Monuments historiques

Plusieurs Monuments historiques sont présents sur le territoire communal :

- Eglise de Notre-Dame, classée sur la liste de 1840 ;
- Croix devant l'église, classée le 10 février 1921 ;
- Escalier de l'église, inscrit le 11 octobre 1984.

Ces monuments font l'objet de la proposition de Plan Délimité des Abords soumise à la présente enquête publique.



4) Objet de l'enquête publique

Par lettre enregistrée le 21 octobre 2024 au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, le Maire de la commune de Vétheuil a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'élaboration du Plan Délimité des Abords (PDA) sur sa commune.

5) Cadre juridique général

Codes applicables

L'arrêté du Maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, en date 11 décembre 2024, visait notamment les textes suivants :

- Code général des Collectivités Territoriales ;

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070633/

- Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L153-19 et R153-8 et suivants ;

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074075/

- Code de l'Environnement, et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074220/LEGISCTA000006176443?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF#LEGISCTA000033038617

- Code du Patrimoine, et notamment les articles L621-30 et suivants.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032860394

Contexte supra-communal : documents de planification supérieurs

On peut également rappeler l'existence des documents supra-communaux suivants, s'appliquant au territoire :

- Le Schéma Directeur Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, et dernièrement modifié suite à l'arrêté de DUP du 15 juillet 2019 (à noter l'élaboration en cours du SDRIF-e) ;
- Le Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Ile-de-France, adopté par arrêté n°2013294-0001 ;
- Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) Ile-de-France, arrêté le 14 décembre 2012 par le Préfet de Région ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) Ile-de-France approuvé par arrêté interpréfectoral du 31 janvier 2018 (et en cours de révision) ;
- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) Ile-de-France, signé le 19 décembre 2017 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2016-2021 applicable depuis le 23 décembre 2015.

A noter qu'un Schéma Régional des Carrières est également à l'étude.

Rappelons que, en mars 2022, la Région Île-de-France a lancé la révision de son Schéma directeur environnemental (SDRIF-E), qui détermine l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens qui y vivent. Le projet de SDRIF-E arrêté par le Conseil Régional le 12 juillet 2023 a été soumis à enquête publique jusqu'au 16 mars 2024. Le rapport et les conclusions motivées de la Commission d'enquête ont été rendus le 15 mai 2024. Le SDRIF-E a depuis été voté par la Région le 11 septembre 2024.

Lois SRU et ELAN

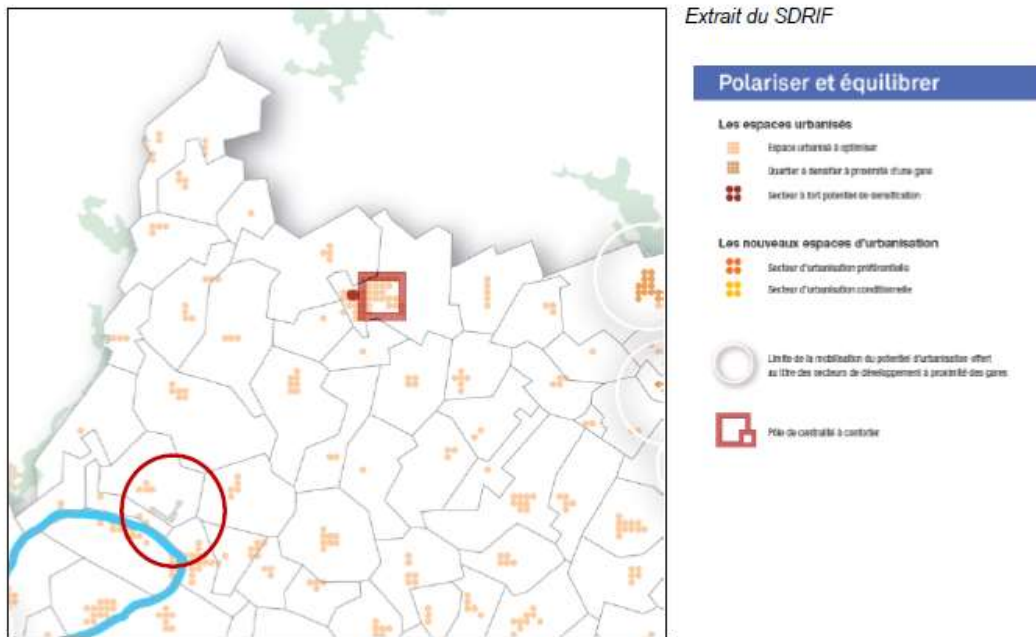
Comme éléments de contexte, il convient également de rappeler les deux grandes lois suivantes :

- La loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain), imposant la réalisation de logements sociaux à hauteur de 25% du parc de la commune ;

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005630252/2020-12-09/>

- La loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), promulguée le 23 novembre 2018.

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005630252/2020-12-09/>



Extrait du SDRIF au niveau de Vétheuil

Autres éléments

Il convient enfin de rappeler les éléments suivants :

- L'arrêté municipal n°2024_46 du 11 décembre 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'élaboration du Plan Délimité des Abords (PDA) de Vétheuil
- La délibération n°2021-43 du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2021 lançant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- La délibération n°2022-58 du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2022 de débat du PADD ;
- La délibération n°2024-27 du Conseil Municipal en date du 17 mai 2024, approuvant et arrêtant le Plan Local d'Urbanisme et le périmètre délimité des abords ;
- La délibération n°2024-50 du Conseil Municipal en date du 23 juillet 2024 corrigeant la délibération 2024-27 ;
- La délibération n°2024-67 du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable ;
- La décision n°E24000055/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 31 octobre 2024 (annexe n°1).

6) Choix de la procédure pour l'évolution du PLU

Plusieurs procédures distinctes permettent de modifier le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) après son approbation. En fonction de la nature des modifications apportées au projet territorial, le lancement de la procédure, les niveaux de concertation, de consultation du public et d'association des Personnes Publiques Associées diffèrent.

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est ainsi notamment révisé lorsque la commune décide :

- **De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;**
- **De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- **De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.**

Dans le cas présent, la révision du PLU est ainsi notamment nécessaire au titre du premier, du second et du dernier alinéa.

De manière générale, les grandes orientations de la révision du PLU sont :

- Inscrire la planification urbaine dans une perspective de développement durable ;
- Favoriser la prise en compte du patrimoine ;
- Préserver le cadre de vie, les milieux naturels et les continuités écologiques ;
- Mettre en œuvre les engagements souscrits dans les documents supra- communaux ;
- Toilettier le règlement et le plan de zonage compte tenu des nouvelles législations et jurisprudences et de l'évolution de la commune.

7) Eléments de compréhension du projet de PLU

a) Focus sur l'évolution du règlement graphique

Le plan de zonage du PLU et son règlement déterminent les zones suivantes :

- Les zones urbaines (U), découpées en :
 - U : zone affectée aux habitations, aux commerces, artisanat et services qui en sont le complément naturel. Cette zone concerne la partie ancienne du centre, généralement construite en front à rue et en ordre continu ;
 - Ub : zone correspondant aux groupes d'habitations individuelles et aux constructions isolées, de réalisation relativement récente, pouvant comporter des commerces et activités qui en sont le complément naturel. Les bâtiments sont généralement construits en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Ils peuvent être groupés en mitoyenneté, par petits ensembles ;
 - Ut : zone reprenant les équipements publics et de services ;
 - Utp : zone reprenant les activités de loisirs dans le périmètre du captage.
- Les zones agricole (Ap) : zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles dans un contexte de forte sensibilité paysagère ;
- Les zones naturelles (N) : zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore, découpées en :
 - N : zone regroupant les espaces naturels à conserver notamment en préservant le paysage qui les caractérise ;
 - Na : zone permettant ponctuellement des constructions et des activités agricoles ;
 - Ni : zone qui fait référence au règlement du PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation) ;
 - Np : zone reprenant le périmètre immédiat et rapproché du captage ;
 - Nj : zone reprenant les espaces de jardin.

Les différentes surfaces des zones et secteurs, dans le PLU actuellement en vigueur et dans le projet de PLU, sont les suivantes :

Zones	LE PLU	Le PLU révisé Surface en ha	Justification
UA/U	13.33	11.95	
Ub		14.84	
Ut		2.32	
Utp		1.63	
UH	28.5		Repris en Ub
UF	1.13		Repris en Ut
TOTAL (I)	42.96	30.74	
NA	4.12	0	
TOTAL (II)	4.12	0	
A/Ap	15.75	17.48	
Ad	3.23	/	Repris en A
N	345.23	316.54	
Na		0.69	
Ni		40.29	Intégration du PPRi
Nj		5.89	Zones de jardin
Np		8.41	Zone de captage
TOTAL (III)	367.10	399.26	
TOTAL Général	430	430	

Le PLU révisé reconduit, réajuste et préserve près de 152 hectares d'espaces boisés. Les espaces boisés ont été revus de façon à ne pas gêner les plans de gestion mis en place sur certains massif forestiers. Dans cette même logique de préservation, la commune protège près de 11 km de haie.

b) Focus sur les emplacements réservés

Le tableau qui suit présente l'évolution des emplacements réservés inscrits au plan de zonage.

	Bénéficiaire	PLU actuellement en vigueur		Projet de PLU	
		Numéro	Surface	Numéro	Surface
Station d'épuration	Commune	1	6 300 m ²		
Aménagement d'un espace public paysager	Commune	2	7 240 m ²	3	7 000 m ²
Aménagement d'un parking paysager	Commune	3	430 m ²		
Création d'un espace de loisirs de plein air et de voirie légère avec places de stationnement	Commune	4	4 832 m ²	5	4 230 m ²
Équipements liés à la voirie	Commune	5	4 053 m ²		
Dépôt communal	Commune	6	1 700 m ²		
Bac à boue	Commune	7	610 m ²		
Aménagement pour l'écoulement des eaux pluviales	Commune	8	310 m ²		
Elargissement à 10 m de la rue de Montrond	Commune	9	1 032 m ²		
Création d'une aire de stationnement	Commune			1	420 m ²
Création d'une aire de stationnement	Commune			2	1 450 m ²
Création d'une aire de stationnement	Commune			4	520 m ²
Création d'un accès	Commune			6	160 m ²

A noter que l'emplacement réservé n°1 (en bleu ci-dessus) du projet de PLU est finalement supprimé car acquis par un particulier depuis l'arrêt du projet. Il sera donc supprimé de la liste (et du plan de zonage) avant l'approbation.

c) Le PDA

L'article L621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des périmètre délimité des abords (PDA) sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) ou de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale.

Lorsque le PDA est proposé par l'ABF, cette proposition est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

Un PDA doit être principalement envisagé dans les cas suivants :

- **A l'occasion de l'élaboration, la révision ou la modification d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou du document d'urbanisme en tenant lieu, notamment à l'échelle intercommunale ce qui permet d'établir un véritable projet de territoire, ou lors de l'élaboration ou révision d'une carte communale ;**
- Lors de l'inscription ou du classement d'un immeuble au titre des monuments historiques, ce qui assure la protection conjointe du monument et de ses abords.

Il a pour objectif principal de limiter les servitudes de protection aux espaces naturels et bâtis qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

8) L'enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur

Conformément à l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme, « *le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire* ».

L'enquête publique permet « *d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions [...] afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous éléments nécessaires à son information* ». Elle ne peut être inférieure à 30 jours et ne peut excéder 2 mois. L'arrêté d'organisation de l'enquête doit être pris 15 jours au moins avant le début de l'enquête.

Le commissaire enquêteur est désigné, pour mener l'enquête publique, sur la base d'une liste départementale d'aptitude, révisée chaque année par une commission présidée par le président du tribunal administratif.

Le commissaire enquêteur a alors la responsabilité de conduire, de manière impartiale (il signe à ce titre, avant chaque enquête, une déclaration dans laquelle il indique n'avoir aucun intérêt dans le projet), l'enquête publique nécessaire. Il est notamment chargé de veiller au respect de la procédure et à la bonne information du public, via la mise à disposition d'un dossier d'enquête, la tenue de permanences d'accueil du public et le recueil d'observations, écrites sur un registre d'enquête ou envoyées de manière dématérialisée. Il entend toute personne dont il juge l'audition utile, visite les lieux concernés s'il le souhaite, et préside, le cas échéant une réunion publique si cela s'avère nécessaire.

À l'issue de l'enquête publique, il transmet à l'autorité organisatrice de l'enquête un rapport d'enquête relatant la manière dont s'est déroulée celle-ci, faisant état des propositions produites ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage et rédige, sur un document séparé mais lié au rapport, des conclusions motivées où il donne son avis personnel. Ces documents sont rendus publics.

9) Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique, mis à disposition en Mairie et sur le site internet de la Ville, se composait des pièces suivantes :

- **L'arrêté d'ouverture d'enquête publique** (6 pages) et **l'avis d'enquête publique** (2 pages) ;
- **Le dossier « délibérations » (0)** – comprenant 7 documents :
 - La délibération n°2021-43 du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2021 lançant la révision du Plan Local d'Urbanisme (3 pages) ;
 - La délibération n°2022-58 du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2022 de débat du PADD (3 pages) ;
 - La délibération n°2024-27 du Conseil Municipal en date du 17 mai 2024, approuvant et arrêtant le Plan Local d'Urbanisme et le périmètre délimité des abords (2 pages) ;
 - La délibération n°2024-50 du Conseil Municipal en date du 23 juillet 2024 corrigeant la délibération 2024-27 (1 page) ;
 - La délibération n°2024-67 du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable (14 pages) et le bilan associé (15 pages) ainsi que la présentation effectuée lors de la réunion publique (45 pages).
- **Le dossier « Rapport de présentation » (1)** comprenant 5 documents :
 - Le résumé non technique de l'évaluation environnementale (29 pages) ;
 - L'évaluation environnementale, document de 215 pages exposant notamment les enjeux environnementaux concernés par la révision du PLU et l'analyse des incidences de celle-ci sur les enjeux définis, avec proposition de mesures pour réduire ces incidences ;
 - Le tableau des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) (3 pages) ;
 - Le cahier de recensement et de prescriptions des éléments repérés – document de 237 pages présentant les différentes caractéristiques des éléments repérés sur le territoire ;
 - Le rapport de présentation de la révision du PLU, document de 174 pages présentant le diagnostic du territoire, le projet communal, la justification des dispositions du PLU, les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et les indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU.
- **Le PADD (2)** – document de 19 pages présentant les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune ;

Les orientations retenues sont les suivantes : Préserver et valoriser l'identité paysagère, architecturale et environnementale de la commune ; améliorer le fonctionnement communal et maîtriser la consommation d'espace ; maintenir et poursuivre le développement économique dans une logique communale et intercommunale.

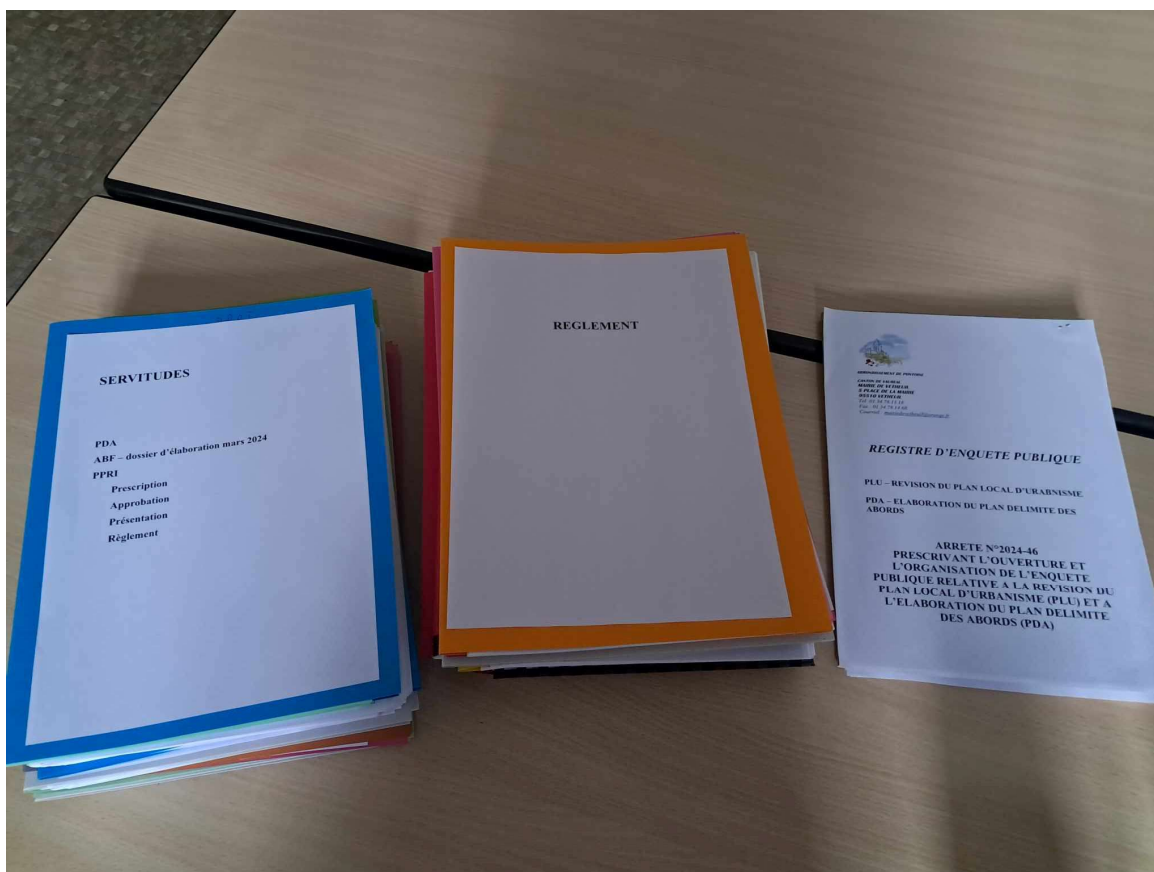
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (3)** comprenant 2 documents :
 - Les orientations d'aménagement (6 pages) ;
 - La cartographie associée (1 page).

Un secteur a été défini au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme : le Secteur du Centre-bourg.

- **Le projet de règlement écrit (4)** – document de 63 pages explicitant, par zone, les règles applicables pour l'aménagement des sols et les modifications proposées sur celui-ci ;
- **Le projet de zonage – règlement graphique (5)** – comprenant 3 documents :
 - Zonage 2000 (1 page) ;
 - Zonage 5000 (1 page) ;
 - Zonage 5000 « Patrimoine » (1 page).
- **Les emplacements réservés (6)** (3 pages) ;
- **Les annexes (7)** :
 - Le plan du réseau d'eau potable (1 page) ;
 - Le plan du réseau d'assainissement (1 page) ;
 - Le rapport de lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols du Syndicat intercommunal du bassin versant des rus de la Vallée du Roy (total de 361 pages) ;
 - Les plans de l'aléa « falaises » (5 planches) ;
 - La présentation du droit de préemption « commerces » (10 pages) ;
 - La taxe d'aménagement (1 page).
- **Les servitudes (8)** :
 - La carte des cultures (2 pages) ;
 - La cartographie des cavités souterraines et des contraintes de sols (2 pages) ;
 - La liste des servitudes d'utilité publique (3 pages) et la carte associée (1 page) ;
 - Les documents du PPRI (5 documents pour un total de 52 pages) ;
 - L'arrêté du captage d'eau potable (14 pages) et la carte associée (1 page) ;
 - L'étude des aléas sur le territoire (34 pages) ;
 - La notification de l'IGC (2 pages) ;
 - Le projet de PDA (1 page) ;
 - Le rapport des risques de falaises (40 pages) ;
 - L'arrêté préfectoral (3 pages) ;
 - Le périmètre R111-3 (1 page) ;
 - Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) reçus :
 - L'Inspection Générale des Carrières (IGC) (3 pages)
 - Le Département du Val d'Oise (1 page) ;
 - L'Agence Régionale de la Santé Ile-de-France (4 pages)
 - RTE (1 page) ;
 - La Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France (3 pages) ;
 - Le Parc Naturel Régional du Vexin Français (6 pages) ;
 - La Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (4 pages) ;
 - La Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (1 page) ;
 - Le Conseil Régional d'Ile-de-France (4 pages).
 - L'avis de la MRAe en date du 9 octobre 2024 (18 pages) et le mémoire en réponse de la commune (1 page) ;
 - L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) reçus et les réponses apportées par la commune – document de 9 pages.

Cette composition était conforme à la réglementation. Toutefois, l'organisation des pièces aurait pu être plus claire (le dossier « servitudes », par exemple, contenant les avis des PPA ou le projet de PDA, ou encore le dossier « Rapport de présentation » comprenant l'évaluation environnementale).

Les mails reçus pendant l'enquête publique ont été annexés au registre, au fur et à mesure, ce qui a permis leur consultation par le public.



Dossier d'enquête publique en version « papier » et registre

Avis d'enquête publique : révision du Plan local d'urbanisme de Vétheuil et élaboration du PDA

Donnez votre avis du 6 janvier au 7 février 2025 sur le dossier de révision du Plan local d'urbanisme et l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) que vous trouverez ci-dessous.

Pour déposer vos observations cliquer [Ici](#)

0 - Délibérations

- PJ 2024-67 Annexe concertation PLU SIG
- DEL43-2021 Mise en révision du Plan local d'urbanisme de Vétheuil
- DEL50-2024 PLU et périmètre des abords - Correction délibération 27-2024
- DEL27-2024 Approbation du PLU et du périmètre des abords
- Bilan de la concertation révision du PLU
- DEL58-2022 Débat PADD dans le cadre de la révision du PLU
- DEL67-2024 Complément délibération du PLU : bilan de la concertation

1. Rapport de présentation

Evaluation environnementale

- Résumé non technique de l'évaluation environnementale
- Evaluation environnementale
- Tableau des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)

Patrimoine

- Cahier de recensement et de prescriptions des éléments repérés

Rapport de présentation

- Rapport de présentation - Révision du PLU

2. PADD

- Débat PADD

3. Orientations, aménagement

- Orientations d'aménagement
- Cartographie OAP

4. Règlement

- Règlement - Révision du PLU

5. Zonage

- Zonage 2000 arrêt projet
- Zonage 5000 arrêt projet
- Zonage 5000 patrimoine arrêt projet

6. Emplacements réservés

- Emplacements réservés

7. Annexes

- Vétheuil réseau de distribution d'eau potable
- 15793 Réseaux d'assainissement Vétheuil
- Aléas d'instabilité bove et falaise
- DEL47-2009 Droit de préemption commerces
- DEL74-2014 Taxe d'aménagement

EP

- Rapport phase 2 annexes
- Annexes cartes rus bassin versant Vallée du Roy - Phase 1
- Bassin versant Vallée du Roy Rapport phase 1 - annexes
- Rapport rus bassin versant Vallée du Roy - Phase 1
- Rapport phase 2 annexes
- Rapport phase 3 annexe

8. Servitudes

- Carte des cultures
- Contraintes du sol et du sous-sol
- Vétheuil cartographie IGC
- Arrêté préfectoral Infos risques naturels, miniers et technologiques
- Etude des aléas mouvements de terrain
- Agriculteurs en activité sur Vétheuil
- Périmètres « R1113 » de risques liés à la présence de carrières souterraines
- Périmètre délimité des abords Vétheuil - ABF
- IGC 220211
- Liste des servitudes d'utilité publique
- Rapport de synthèse risques liés aux falaises et boves
- Carte périmètres des captages d'alimentation en eau potable (AEP) Vétheuil
- AR12093-2014 Captage d'eau destinée à la consommation humaine

PPRI

- Arrêté préfectoral Prescription établissement d'un PPRI
- Arrêté préfectoral Approbation du PPRI
- Présentation PPRI
- Règlement PPRI

Aléas

- Carte des aléas d'instabilité de bove et de falaise - Planche n°1
- Carte des aléas d'instabilité de bove et de falaise - Planche n°2
- Carte des aléas d'instabilité de bove et de falaise - Planche n°3
- Carte des aléas d'instabilité de bove et de falaise - Planche n°4
- Carte des aléas d'instabilité de bove et de falaise - Planche n°5

PDA

- Elaboration plan PDA par ABF
- Dossier élaboration PDA

Avis

- IGC 95 Vétheuil
- Avis IGC
- Avis CDVO
- Avis ARS
- Avis RTE
- Avis Chambre d'agriculture Région IdF
- Avis PNR Vexin français
- Avis Préfet du Val-d'Oise
- Avis CDPENAF
- Avis CRIDF

MRAE

- Avis délibéré sur le projet révision du PLU de Vétheuil MRAE
- Révision du PLU - MRAE Réponses aux remarques

Mémoire en réponse

- Révision du PLU - Mémoire PPA

Dossier d'enquête publique sur le site internet de la Mairie

B. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1) Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 31 octobre 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Madame Anaïs SOKIL en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique (annexe n°1).

Monsieur Christian OUDIN a également été désigné comme commissaire enquêteur suppléant.

2) Organisation et modalités de l'enquête publique

d) Contact avec la Mairie et transmission du dossier d'enquête publique à la Commissaire Enquêtrice

Suite à la réception de la décision du Tribunal Administratif, la commissaire enquêtrice a pris contact avec la ville de Vétheuil, en date du 4 novembre 2024, en vue d'organiser les modalités de l'enquête publique.

Ces premiers échanges ont permis :

- Le calage des dates de début et de fin de l'enquête publique ;
- Le calage du nombre et des dates de permanences en Mairie ;
- Les mesures de publicité de l'enquête publique.

Une première version numérique du dossier d'enquête publique a été transmise le 6 novembre 2024. Quelques documents complémentaires ont, par la suite, été transmis (bilan de la concertation préalable, mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale).

Une première rencontre avec la Mairie a eu lieu le 9 décembre 2024, en présence de Madame Dominique HERPIN-POULENAT (Maire de Vétheuil), Madame Nadège COUESNON (secrétaire de mairie) et Monsieur Christian OUDIN (Commissaire enquêteur suppléant).

Cette rencontre a été l'occasion, pour la Mairie, d'effectuer une présentation du projet de PLU du projet de PDA, qui seront soumis à enquête publique, et des enjeux du territoire associé.

Le registre d'enquête a, par la suite, été complété et paraphé en date du 23 décembre 2024.

e) Arrêté d'ouverture d'enquête publique

L'arrêté municipal n°2024_46 du 11 décembre 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'élaboration du Plan Délimité des Abords (PDA) de Vétheuil a précisé les modalités d'enquête conformément à l'article R123-9 du Code de l'Environnement (annexe n°2). L'arrêté a été transmis pour avis à la commissaire enquêtrice le 10 décembre 2024. L'arrêté définitif a ensuite été transmis le 19 décembre 2024.

f) Vérification de la publicité

Vérification de l'affichage réglementaire

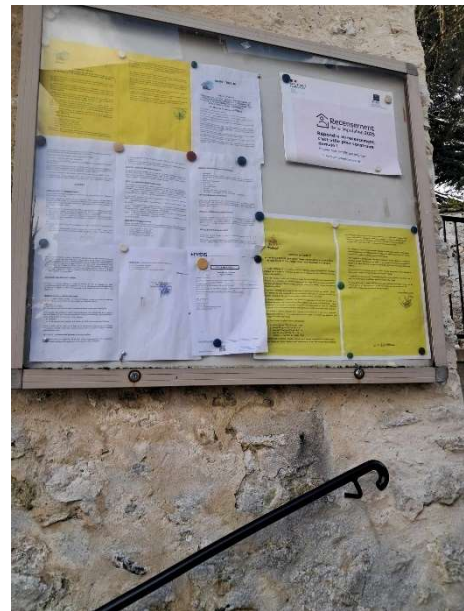
Une vérification de l'affichage réglementaire a été effectuée en date du 23 décembre 2024. L'affichage en Mairie a ainsi été vérifié ainsi qu'en différents points du territoire, selon les emplacements indiqués par la Mairie :

- À la Mairie de Vétheuil (porte d'entrée de la Mairie et panneau d'affichage en haut de l'escalier) ;
- Avenue des Millonets ;
- Rue de l'église.

Après cette première visite, l'affichage a été repris (affiches en plus grand format). Le maintien des affichages a également pu être constaté/vérifié lors des jours de permanences.



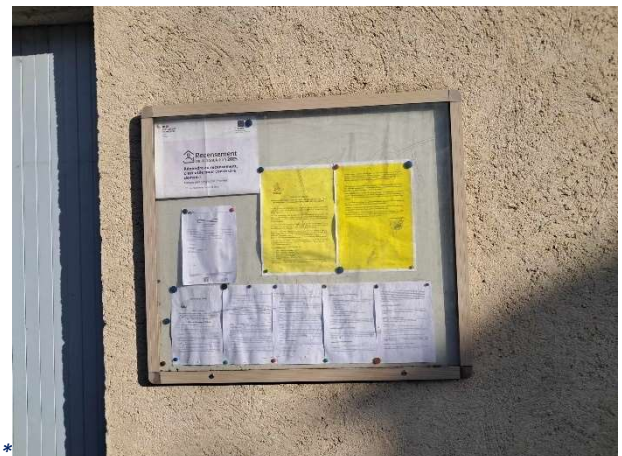
Mairie de Vétheuil (1)



Mairie de Vétheuil (2)



Avenue des Millonets



Rue de l'église

Une annonce sur le panneau lumineux devant la Mairie a également été ajoutée.



Affichage lumineux en Mairie de Vétheuil

La commune de Vétheuil a transmis, en date du 4 mars 2025, le certificat d'affichage correspondant (affichage maintenu du 12 décembre 2024 au 7 février 2025) (annexe n°3).

Publication dans les journaux

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux suivants (annexe n°4) :

- La Gazette du Val d'Oise, le 18 décembre 2024 et le 8 janvier 2025 ;
- Le Parisien – Edition 95, le 18 décembre 2024 et le 8 janvier 2025.

Informations sur le site internet de la commune et via des médias complémentaires

En complément, l'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune.

The screenshot shows the homepage of the Vétheuil municipal website. At the top, there is a navigation bar with links for 'Le village', 'Services et démarches', and 'Tourisme et loisirs'. Below this, there are several menu items: 'Démarches en ligne', 'Vie associative', 'Menus scolaires', 'Transport', and 'PLU de Vétheuil'. The main content area is divided into two columns: 'Actualités' and 'Agenda'. The 'Actualités' section features a grid of news items, including 'Le bac : dépaysement et enchantement', 'Enquête publique PLU & PDA', and 'INFOS ENEDIS'. The 'Agenda' section shows a calendar entry for '06 JAN' titled 'Ouverture de l'enquête publique PLU & PDA' and a red button to 'Consulter la dernière brève : Brèves 110 - Décembre 2024'. At the bottom of the screenshot, there is a search bar and a user profile icon. Below the search bar, there is a breadcrumb trail: 'Accueil > Services et démarches > Urbanisme > PLU et Habitat > Enquête publique PLU & PDA'. The main heading of the page is 'Enquête publique PLU & PDA'. Below this heading, there is a 'Documents' button and a text block stating: 'La révision du PLU et l'élaboration du PDA seront soumises à enquête publique du 6 janvier au 7 février 2025. Le dossier sera consultable en mairie et sur le site de la commune à partir du 6 janvier 2025.' Below the text block, there is an illustration of a church. At the bottom of the screenshot, there is a 'Documents' section with a list of documents: 'Arrêté 2024-46 Ouverture enquête publique' and 'Avis d'enquête publique'. Below the list, there is a link: 'Informations sur le site internet de la Mairie (le 24 décembre 2024)'.

g) Ouverture de l'enquête publique

Le 6 janvier 2025, jour d'ouverture de l'enquête publique, au préalable de ma première permanence, le registre d'enquête a été vérifié. Les pièces du dossier effectivement mises à l'enquête ont également été vérifiées.

h) Visites en cours d'enquête / Eléments de contexte visuel aux observations du public

Plusieurs secteurs / quartiers du territoire ont été visités en complément, le 22 janvier 2025, en cours d'enquête publique, pour permettre d'appréhender au mieux les observations émises :

- Parking de la rue Soignée ;
- Chemin des nouses ;
- Rue du Moulin neuf...



Parking rue Soignée



11 Chemin des nouses



2 Chemin des nouses



Rue du Moulin neuf

3) Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'élaboration du Plan Délimité des Abords (PDA) de Vétheuil s'est déroulée du lundi 6 janvier au vendredi 7 février 2025.

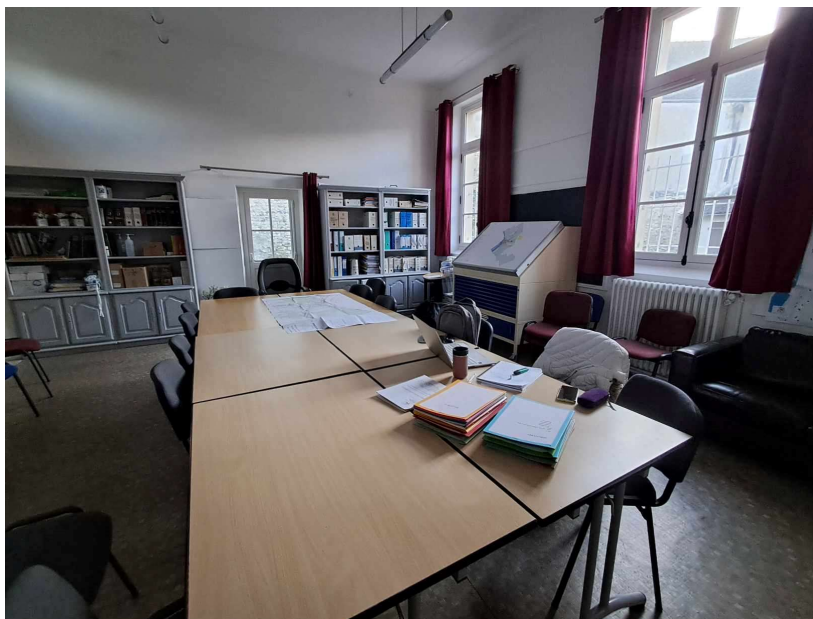
Le dossier d'enquête publique et le registre ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Vétheuil aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

- Du lundi au vendredi, de 9h à 12h ;
- Les lundi et vendredi, de 14h30 à 17h30.

5 permanences ont été assurées, en Mairie de Vétheuil :

- Permanence n°1, en date du 6 janvier 2025 ;
- Permanence n°2, en date du 18 janvier 2025 ;
- Permanence n°3, en date du 22 janvier 2025 ;
- Permanence n°4, en date du 30 janvier 2025 ;
- Permanence n°5, en date du 7 février 2025.

Les salles affectées aux permanences permettaient de recevoir plusieurs personnes en simultanément. Un PC a été installé en salle ; mon ordinateur personnel a été utilisé en complément pour les permanences, quand cela était nécessaire.



Salle dédiée pour les permanences

Le dossier d'enquête était également disponible sur le site internet de la Mairie de Vétheuil (<https://mairie-vetheuil.fr/services-et-demarches/urbanisme/plu-et-habitat/avis-denquete-publique-revision-du-plan-local-durbanisme-de-vetheuil-et>), en association avec un registre numérique (<https://mairie-vetheuil.fr/services-et-demarches/urbanisme/plu-et-habitat/deposez-une-observation-sur-la-revision-du-plu-pda>) et une adresse mail permettant le recueil des observations dématérialisées (mairiedevetheuil@orange.fr).

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident particulier. L'intérêt du public pour cette enquête peut être considéré comme modéré.

L'enquête publique a été clôturée le 7 février 2025, à 17h30. Le registre a été récupéré ce même jour.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis à la Mairie de Vétheuil le 14 février 2025, lors d'un échange avec Madame Dominique HERPIN-POULENAT (Maire), Madame Roxane FOSSE (conseillère municipale, membre de la commission PLU) et Madame Johana LOYER (représentant le bureau d'études Urbanités) (annexe n°5).

Les éléments de réponse de la Mairie ont été transmis, par mail, en date du 27 février 2025 (annexe n°6).

A noter que la trame de mon procès-verbal a été utilisée comme support de rédaction et les réponses sont données à la suite de chacune des observations.

4) Consultations et concertation

a) Concertation préalable L103-2

Une concertation préalable a été organisée dans le cadre de la modification du PLU, conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bilan a été versé à l'enquête publique avec les autres pièces réglementaires. Cette concertation a pris la forme suivante :

- Un affichage de la délibération portant sur la prescription de la révision du PLU ;
- Des articles dans les Brèves (bulletin municipal) ;
- La publication d'informations sur le site internet de la commune notamment du dossier et de son état d'avancement ;
- Une information sur le panneau électronique ;
- La mise en place en mairie d'un registre aux heures habituelles d'ouverture accompagné d'un dossier complet pour une meilleure compréhension du public en vue de recueillir ses observations pendant toute la durée de la procédure de révision ;
- Une réunion publique à laquelle ont été conviés les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Lors de cette concertation, plusieurs observations ont été formulées (notamment lors de la réunion publique).

b) Avis de l'Autorité Environnementale

Une évaluation environnementale de la révision a été réalisée et soumise pour avis à la MRAe – avis émis en date du 9 octobre 2024 (avis n°MRAe APPIF-2024-095). La Mairie a ensuite établi un mémoire en réponse, qui a également été versé au dossier d'enquête publique.

Pour rappel, les recommandations suivantes ont été énoncées :

1. L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de participation du public à la conception du projet, en complétant la partie dédiée de l'étude d'impact et en joignant les documents afférents (comptes-rendus, registres, bilans de concertation, etc.) ;
2. L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement en identifiant les différents secteurs de projet ;
3. L'Autorité environnementale recommande de :
 - a. Compléter à l'aide de relevés de terrain les données de l'inventaire du parc naturel régional du Vexin français, notamment dans les secteurs de densification, par une caractérisation plus fine des espèces et des milieux naturels présents sur le territoire ;
 - b. Mieux identifier les corridors écologiques présents sur le territoire et décrire plus précisément leurs fonctionnalités écologiques afin d'en garantir la préservation ;
4. L'Autorité environnementale recommande :
 - a. D'évaluer le trafic routier susceptible d'être généré par les nouveaux usages programmés dans le cadre du projet de PLU révisé, ainsi que les incidences en termes d'exposition supplémentaire des populations aux pollutions associées (air, bruit) ;
 - b. De prévoir des mesures pour éviter ou réduire significativement cette exposition par des prescriptions d'aménagement ;
5. L'Autorité environnementale recommande de préciser les aménagements cyclables envisagés dans le projet de PLU en indiquant et en localisant les équipements prévus, les longueurs des liaisons et les estimations des temps de déplacements.

Des réponses à ces différentes recommandations ont été succinctement apportées dans le mémoire en réponse de la Mairie.

c) Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les Personnes Publiques Associées suivantes ont été notifiées dans le cadre de la procédure de révision :

- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Val-d'Oise ;
- Communauté de communes Vexin Val de Seine ;
- GPS&O ;
- Communauté de communes les Portes de l'Ile de France ;
- Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français ;
- Conseil Régional d'Ile-de-France ;
- Ile-de-France Mobilités ;
- Conseil Départemental (CD) du Val d'Oise ;
- Direction Départementale des Territoires (DDT) du Val d'Oise ;
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) ;
- RTE ;
- Agence Régionale de la Santé Ile-de-France (ARS) ;
- Inspection Générale des Carrières (IGC) ;
- Préfecture du Val d'Oise ;
- Chambre de Métier et de l'Artisanat (CMA) du Val d'Oise ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Val d'Oise ;
- Service de Navigation de la Seine – VNF ;
- Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CPDENAF) ;
- Chambre d'Agriculture du Val d'Oise.

Les avis et recommandations des PPA reçus (IGC, CD95, RTE, CA Ile-de-France, PNR Vexin Français, DDT 95, CPDENAF, CR Ile-de-France) ont été annexés au dossier d'enquête publique dès sa mise à disposition.

Des détails concernant ces avis sont apportés plus loin dans le présent rapport.

C. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Lors des 5 permanences, 22 personnes se sont présentées :

- Permanence n°1, en date du 6 janvier 2025 : 7 personnes ;
- Permanence n°2, en date du 18 janvier 2025 : 1 personne (+ 1 échange téléphonique) ;
- Permanence n°3, en date du 22 janvier 2025 : 8 personnes ;
- Permanence n°4, en date du 30 janvier 2025 : 5 personnes (dont une déjà venue le 18 janvier) ;
- Permanence n°5, en date du 7 février 2025 : 3 personnes (dont une déjà venue le 30 janvier).

En dehors des permanences, aucune observation écrite n'a été déposée sur le registre. Plusieurs mails ont été reçus sur l'adresse ouverte, les 6, 13 et 20 janvier, ainsi que 2 et 7 février 2025, faisant souvent écho à des échanges menés lors des permanences. 8 observations ont été déposées sur le registre numérique, les 24, 30 et 31 janvier 2025 et 6 et 7 février (en lien, pour la majorité, avec des échanges intervenus lors des permanences).

Certaines personnes ont également déposé des courriers / documents lors de leurs passages en permanence.

On compte donc un total de 32 personnes s'étant manifestées pendant toute la durée de l'enquête publique.

La participation du public à cette enquête peut être considérée comme modérée.

Les différents points évoqués dans ces mails ou lors des permanences ont été repris dans le Procès-Verbal de Synthèse (annexe n°5), transmis à la Mairie, auquel ont été annexés les éléments inscrits dans le registre et reçus par mails.

1) Observations émises par le public

Les observations ont été exprimées sous trois formes :

- Sur le registre numérique (observations repérées par la lettre « RN ») ;
- Par mail (observations repérées par la lettre « M ») ;
- Oralement et collectées par le commissaire enquêtrice lors des permanences (observations repérées par la lettre « O »).

Les observations ont été résumées, pour plus de clarté. Il convient toutefois d'examiner l'intégralité de chacune des contributions. Elles sont ainsi intégralement reprises en annexe du présent Procès-Verbal de Synthèse et accompagnées d'un tableau de synthèse. Les observations ont été regroupées par thématiques – sachant néanmoins que des liens peuvent exister entre les différents sujets.

Les réponses du porteur de projet sont présentées au fur et à mesure, observation après observation, **en bleu**. Les commentaires de la Commissaire Enquêtrice sont également présentés au fil de l'eau, **en vert**.

a) Sur la révision du PLU

a. Observations générales (rapport de présentation, PADD)

Observation n°1 (O) : Le PLU souhaite favoriser l'économie et le commerce. Or, tous les commerces de Vétheuil sont regroupés autour de la Mairie et rien n'est fait pour permettre un arrêt « minute » des usagers, ce qui entraîne des difficultés pour y accéder (surtout dans la mesure où la zone constitue un carrefour avec beaucoup de passages aux heures de pointe). Des arrêts minutes devraient être prévus – des emprises devraient être identifiées dans le PLU.

Réponse du MOA

La commune dispose d'une halte minute sur la place du foyer rural en plein centre bourg. La question du stationnement est une des préoccupations communales identifiée dans le PADD. C'est pourquoi sur les parcelles disponibles, des emplacements réservés ont été reconduits pour créer de nouveaux stationnements. La zone bleue instaurée sur la place de la mairie facilite l'alternance du stationnement.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°2 (O) : Concernant les transports collectifs (page 9 du rapport de présentation), la ligne 95-11 ne s'arrête pas à Vétheuil et les autres lignes ne fonctionnent qu'en période scolaire (pas de transport le dimanche, samedi après-midi, mercredi après-midi et pendant les vacances) : la desserte n'est donc pas efficace. Par ailleurs, le transport à la demande ne permet pas d'aller où l'on veut mais seulement sur les pôles du TAD (gare routière de Magny et gare de Mantes-la-Jolie).

Réponse du MOA

Le transport collectif est géré par Ile de France Mobilités (autorité organisatrice de transports) et non par la commune. Les données du rapport de présentation sont issues du site ile de France mobilité (<https://www.iledefrance-mobilites.fr/le-reseau/plans>). Pour plus de clarté, les éléments seront revus.

Les lignes régulières ont été supprimées et remplacées par des minibus de transport à la demande (TAD) fonctionnant sur réservation. Cependant, le maire a interpellé Ile-de-France Mobilités et sa Présidente à plusieurs reprises sur les dysfonctionnements rencontrés. La commune a été le relai de ses habitants auprès d'Ile-de-France Mobilités afin d'améliorer la desserte, les horaires et le nombre de transport tout en faisant évoluer le système de réservation qui ne répondait pas à la demande des usagers. Des réunions de mise au point ont eu lieu en mairie, un atelier auquel ont participé des usagers s'est tenu en mairie avec des représentants Ile-de-France Mobilités, de PADAM et du Conseil départemental du Val d'Oise.

[Voir CR atelier du 06/06/2023 et courrier du maire à la Présidente IdF Mobilités du 16/01/2023 \(annexe n°6\).](#)



Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse et des documents joints. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°3 (RN) : Page 9 du PADD, il est indiqué « *La commune souhaite aussi continuer à maintenir voire développer l'offre des équipements...* ». Il conviendrait déjà que les équipements existants (notamment les 2 courts de tennis) soient effectivement maintenus en bon état.

Concernant la page 14 du PADD « *Une constante mise à niveau des équipements publics notamment en prévoyant une aire de loisirs à proximité des équipements sportifs existants* » : de quoi s'agit-il exactement ? La page 17 semble préciser une localisation mais au-delà du ru. S'agit-il de l'aire de loisirs mentionnée ci-avant ?

Enfin, au regard de la présentation de réunion publique de mars 2024, page 22 « *Une identité végétale et paysagère forte* » : le groupe de conifères cèdre / pin, au sud des courts de tennis, y projette une ombre tellement importante en période hivernale qu'elle favorise malheureusement le développement d'une mousse difficilement compatible avec la pratique sportive. Une réflexion s'impose au sujet de cette situation assez paradoxale d'autant qu'elle se situe en zone de captage « Utp ».

Réponse du MOA

Le personnel communal entretient les courts et les abords des terrains très régulièrement et effectue le démaillage des courts avec du matériel spécifique. La commune a également engagé des dépenses de rénovation des courts en 2021 pour un coût de près de 10 000 €. En février 2025, elle a fait remplacer la canalisation amenant l'eau au club de tennis pour 14 272 €. Un récent devis pour la remise à niveau de certaines dalles et l'étanchéité des joints est évalué à 18 000 €.

L'emplacement réservé n°5 prévoit l'aménagement d'un terrain de découverte (paysager et non étanche) pour les enfants et les préadolescents. Il est situé au bon endroit. L'étoile du PADD a glissé et sera repositionnée.

Les grands arbres surplombant les terrains de tennis ne sont pas la propriété communale mais sur un terrain privé.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°4 (O) : Le PADD prévoit de renforcer les modes doux mais il n'y a pas de déclinaison opérationnelle dans les différents documents (pas d'emprise éventuelle, par exemple, pour une bande cyclable en bord de Seine ou ailleurs sur le territoire, même si cela est plus compliqué dans le centre avec les pentes existantes). Il en existe pourtant à Vernon, Giverny, ce qui permettrait d'assurer des liaisons.

Réponse du MOA

Les terrains le long de la Seine ne sont pas propriété communale. La commune travaille avec le PDIPR. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) est un document d'inventaire qui recense l'ensemble des chemins ouverts à la pratique de la randonnée (pédestre, VTT ou équestre) et définit leur cadre réglementaire. Il favorise ainsi la création d'itinéraires touristiques tout en protégeant le patrimoine des chemins ruraux. Par ailleurs, le projet des boucles du Vexin (boucle n°3) étudié et élaboré en concertation avec le PNR et le Conseil départemental est en « standby » ; le projet de voie de verte « Paris-Londres », dont le maître d'ouvrage est le Département du Val d'Oise, existe depuis plusieurs années ; son aménagement devait être terminé pour les jeux olympiques. Un Permis d'aménager (PA 95651 19 B001) a été déposé par le Conseil départemental du Val d'Oise en 2019 puis retiré. Cette voie (cf carte) doit passer en bord de Seine notamment à La Roche-Guyon, Haute-Isle et Vétheuil ; il semble qu'il y ait des difficultés dans les négociations avec Ile-de-France Nature, propriétaire de parcelles longées par la voie verte sur la commune d'Haute-Isle.

Voir les deux extraits de présentation de la boucle 3 et voie Paris-Londres (annexe n°6).

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire. On peut se reporter en complément aux éléments du PDIPR présentés sur <https://territoires.valdoise.fr/actualite/1077/2038-le-plan-departemental-des-itinéraires-de-promenade-et-de-randonnee-pdipr-actualise-.htm>.

Observation n°5 (O) : Le PLU ne présente pas d'objectif en termes d'assainissement Eaux Usées ni collectif. Notamment, il n'est pas prévu d'augmentation du nombre de raccordements (dont zones prévues de densification) alors que la station d'épuration n'est, à priori, pas saturée.

Réponse du MOA

Le schéma directeur d'assainissement est en cours. La contrainte physique et environnementale de la commune ne permet pas toujours le raccordement au réseau collectif.

Des travaux de création de collecteurs d'assainissement ont été menés en 2022/2023 permettant le raccordement de 30 propriétés situées avenue Claude Monet, Sente du Port, chemin du Moulin neuf et Chemin du Rocher ; ce projet a fait l'objet d'une convention de mutualisation avec la commune de Vienne-en-Arthies afin d'équiper d'un collecteur une partie de l'avenue des Millonets pour permettre le raccordement du hameau des Millonets (Vienne-en-Arthies) pour une soixantaine de propriétés.

Le schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration donnera les secteurs prioritaires à programmer et le planning associé. En effet, la prochaine étape de ce SDA concerne la mise à jour des zonages en fonction de la comparaison technico-économique AC-ANC avec une proposition de programme de travaux hiérarchisé. Ce schéma devra être approuvé par l'Agence de l'Eau Seine Normandie.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

On peut rappeler que, le cas échéant, conformément à l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales, le Schéma Directeur d'Assainissement sera soumis à enquête publique, ce qui permettra au public de faire remonter ses observations.

Observation n°6 (O) : Sur la carte des zones de densification, page 147 du rapport de présentation, le repère 30 (« ER Parking public ») concerne des parcelles en forte pente avec un accès via le chemin des clos pourtant interdit aux circulations. Cet objectif n'est donc pas logique. La parcelle est par ailleurs aujourd'hui constituée de jardins : y créer un parking va à l'encontre de la lutte contre l'imperméabilisation.

Réponse du MOA

Le stationnement n'était prévu qu'en partie basse, avenue des Millonets mais cet emplacement réservé sera retiré car cette parcelle a été acquise par un pétitionnaire depuis l'arrêt projet.

La commune s'efforce de trouver des possibilités de stationnement public sur le territoire communal. Elle entend aménager ces aires dans une logique paysagère (comme pour le stationnement du bon coin et de la rue Soignée).

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Il conviendra de mettre à jour les pièces du PLU au regard de la suppression de cet emplacement réservé.

Observation n°7 (O) : Le risque associé aux coulées de boue n'est pas pris en compte dans le PLU : les champs labourés, notamment, entraînent des écoulements de boues (par exemple : zone des Boucherons vers l'ouest, lavoir plein de boue... désordres constatés début 2025). Aucune mesure de protection n'est prise, aucune préconisation n'est émise (labourer en travers plutôt qu'en grande pente, par exemple...).

Réponse du MOA

Le PLU n'a pas d'emprise sur les cultures agricoles néanmoins la commune souhaite, dans ses compétences, limiter la densification massive et l'étanchement des sols en préservant par exemple les espaces de jardin (et leur constructibilité), les haies, ... Le mode de labour a déjà été évoqué avec les agriculteurs lors de l'étude sur le ruissellement avec le PNR.

La commune a toujours travaillé à la remise en état des continuités écologiques comme lors de la remise à ciel ouvert du ru naturel de la vallée du Roy à sa confluence avec la Seine.

Un aménagement d'avaloir rue du Moutier, à l'occasion des travaux d'assainissement menés en 2022/2023 a permis également de mettre fin aux désordres rue de l'Orme/rue du Moutier. Il n'y a eu aucun désordre depuis cette date.

Le syndicat intercommunal du bassin versant des rus de la Vallée du Roy a été dissout en 2021 et la compétence Ruissellement transférée à la Communauté de Communes Vexin Val de Seine comme l'avait été précédemment la compétence GEMAPI. La communauté de communes a délégué ces deux compétences au SMSO (Syndicat Mixte Seine Ouest). La commune travaille en lien étroit avec ce syndicat en fonction des crédits modérés alloués par la communauté de communes.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°8 (O) : Le cabinet médical a déménagé dans une commune voisine car il n'y a pas de parcelle prévue pour conserver son implantation à Vétheuil.

Réponse du MOA

Un des deux cabinets médicaux existe toujours. La mairie, afin de répondre aux besoins de la population à travers l'accès aux soins, a rénové l'ancien logement du directeur de l'école en cabinet médical comprenant deux salles de consultation, une salle d'attente, une salle de réunion et un logement. Le tout a été rénové et attend l'installation prochaine de médecins généralistes afin d'anticiper le futur départ à la retraite du médecin généraliste présent dans la commune.

La commune recherche d'ailleurs des médecins. Elle est notamment en étroite relation avec la CPTS du Vexin (Communauté Professionnelle Territoriale de Santé) pour cela.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°9 (O) : La pluviosité, qui va s'accroître du fait du changement climatique, représente un danger pour le village (effondrements de terrain / cavités...). Or, les documents du PLU ne mentionnent pas l'adéquation ou non du système qui délivre l'eau potable (canalisations vieillissantes, avec inondations de caves dues à une rupture de canalisation abimant les soubassements des maisons), collecte les eaux pluviales (dans la partie du village dépourvue de collecteur, l'eau est visible à l'œil nu) et collecte les eaux usées (toute une partie du village n'est pas raccordée à l'assainissement collectif, ce qui, peut avoir un impact sur des terrains saturés d'eau en saison de pluies).

Réponse du MOA

Le règlement du PLU a introduit des notions réglementaires visant à limiter l'étanchement des sols en visant une plus grande perméabilité des terrains.

Plusieurs changements de canalisation d'eau, (les plus anciennes et/ou les plus exposées) ont été faits ces dernières années représentant environ 2,7 km de canalisations. Le coût des travaux est répercuté sur le prix de l'eau.

Quant à l'assainissement collectif, il n'est techniquement pas possible dans tous les secteurs du village en raison des déclivités et parfois des souterrains et caves privées s'étendant sous le domaine public (ex : rue du Bourg) mais l'assainissement individuel doit prendre en compte la gestion des eaux usées et pluviales.

Le SIAA (syndicat intercommunal d'assainissement autonome) auquel la commune adhère a prévu un contrôle de tous les assainissements autonomes des propriétés privées sur la commune, programme qui doit commencer en 2025. Cela permettra de vérifier la qualité des installations en place.

A noter : la traversée du village par des poids lourds malgré l'interdiction existant depuis 1991 (arrêté du 23/10/1991) entraîne des vibrations pouvant altérer la stabilité des canalisations et branchements.

Voir le courrier remis le 14/01/2025 à la Présidente du Conseil départemental, gestionnaire de la voirie, en ce sens (annexe n°6).

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

b. Observations portant sur le règlement et le plan de zonage

i. Règlements écrit et graphique

1. Généralités

Observation n°10 (O) : Dans le règlement, quand on parle d'unité foncière, cela équivaut-il à la parcelle cadastrale ?

Réponse du MOA

Une Unité Foncière (UF) est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. La définition est proposée en annexe du règlement.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Effectivement, la définition est présente page 57 du projet de règlement.

Observation n°11 (O) : Sur le plan de zonage, il y a un tracé rouge, chemin des clos, « interdisant la création de nouveaux accès » : quelle est la justification pour la mise en place de cette contrainte ?

Réponse du MOA

Le chemin des Clos est une voie très étroite dont le débouché rue de Montrond est de moins d'1.50m. La commune ne souhaite donc pas favoriser des flux routiers, confrontée régulièrement à des véhicules bloqués dus à l'étroitesse de la voie et devant reculer sur toute la longueur de la voie au risque d'endommager les murs de soutènement de cette voie.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

2. Sur les zones urbaines U telles que présentées dans le projet de PLU

Observation n°12 (O) : Il a été demandé quelles contraintes pouvaient s'appliquer à une parcelle porteuse d'un garage, à priori en zone U ou Ut dans le nouveau PLU.

Note de la CE : Le numéro de parcelle n'a pas été précisé. Le cas échéant, pour la personne concernée, et une fois la référence cadastrale connue, il conviendra de se référer au règlement écrit du PLU pour obtenir les informations relatives aux autorisations et interdictions dans la zone effectivement concernée.

Observation n°13 (O/M) : Le règlement écrit de zone Ub est très permissif. Il permet même de construire des hôtels. La zone urbaine de près de 60 000m² permettrait le cas échéant des centaines de logements individuels voire des projets d'envergure. Il est incompréhensible qu'une zone aussi vaste non pourvue par les réseaux essentiels Eaux Pluviales / Eaux Usées soit classée en zone Ub. Cela peut être catastrophique quand on sait les problématiques liées à une urbanisation sauvage non maîtrisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

Réponse du MOA

Les hébergements hôteliers sont possibles en zone U mais la possibilité d'hébergement hôtelier sera supprimée en secteur Ub.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

3. Sur les zones naturelles N telles que présentées dans le projet de PLU

Observation n°14 (O/M) : Cette observation concerne les quatre parcelles B1156, B279, B278 et B277 actuellement en zone N (et restant en zone N dans le projet de révision du PLU). Le bien présent sur la parcelle 1156 a été détruit par le feu en mars 2024. Une plainte a été déposée suite à la destruction du bien (qui n'aurait pas été provoquée selon Enedis et EDF par un court-circuit, comme évoqué par les gendarmes au début). Une reconstruction à l'identique est souhaitée. Il est par ailleurs précisé que la construction est aujourd'hui bien intégrée visuellement sur la parcelle (non visible depuis l'église notamment).

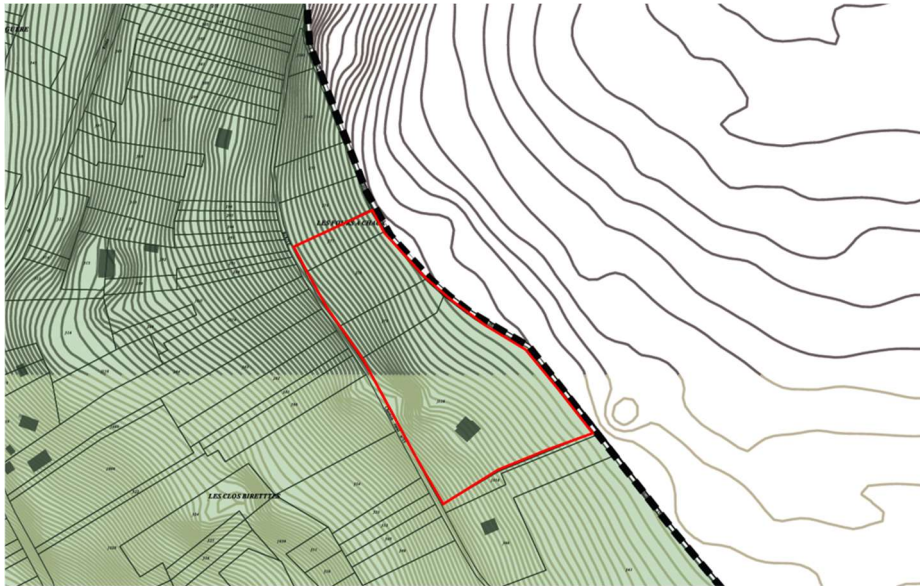
Un courrier du pôle Urbanisme de la Communauté de Communes indique qu'il est possible, selon le PLU actuellement en vigueur, de reconstruire après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités, selon l'article N2 du règlement.

Or, le projet de PLU ne présente plus cet article. On retrouve néanmoins un article général s'appliquant à toutes les zones permettant la reconstruction en cas de catastrophe naturelle.

Cela signifie-t-il qu'en cas de sinistre issu d'une autre cause, cette possibilité n'est plus offerte ? Qu'est-il possible de faire dans l'attente de l'approbation du nouveau PLU ? La mairie peut-elle bloquer l'instruction de toute demande de permis, le temps que le nouveau règlement PLU s'applique ?

Ne pas pouvoir le reconstruire constitue pour le propriétaire un préjudice, puisque le terrain sans maison dessus ou possibilité de reconstruction n'aura plus la même valeur.

Il est ainsi demandé par les personnes concernées un maintien de l'article N2 du PLU existant et une non-réduction du droit à reconstruire au seul cas de catastrophe naturelle comme projeté dans le projet de PLU.



Parcelles B1156, B279, B278 et B277 – Secteur des Fours à Chaux, au nord de la commune (projet de plan de zonage)

Note de la CE : Actuellement, dans le règlement en vigueur, on retrouve l'article N2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES » (page 46 du règlement) :

- la reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la surface de plancher, respecter au maximum les règles applicables à la zone concernée, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales. **La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.**

Dans le projet de PLU, on retrouve page 3 dans les dispositions générales, au paragraphe « DEROGATIONS AU PLU » :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins de 10 ans, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

La même problématique pourrait par ailleurs concerner d'autres parcelles, comme par exemple les B1018 et B360 (et plus largement l'ensemble de la zone N).

Réponse du MOA

La reconstruction à l'identique est définie à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, tel que la présence de risques, ruissellement, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

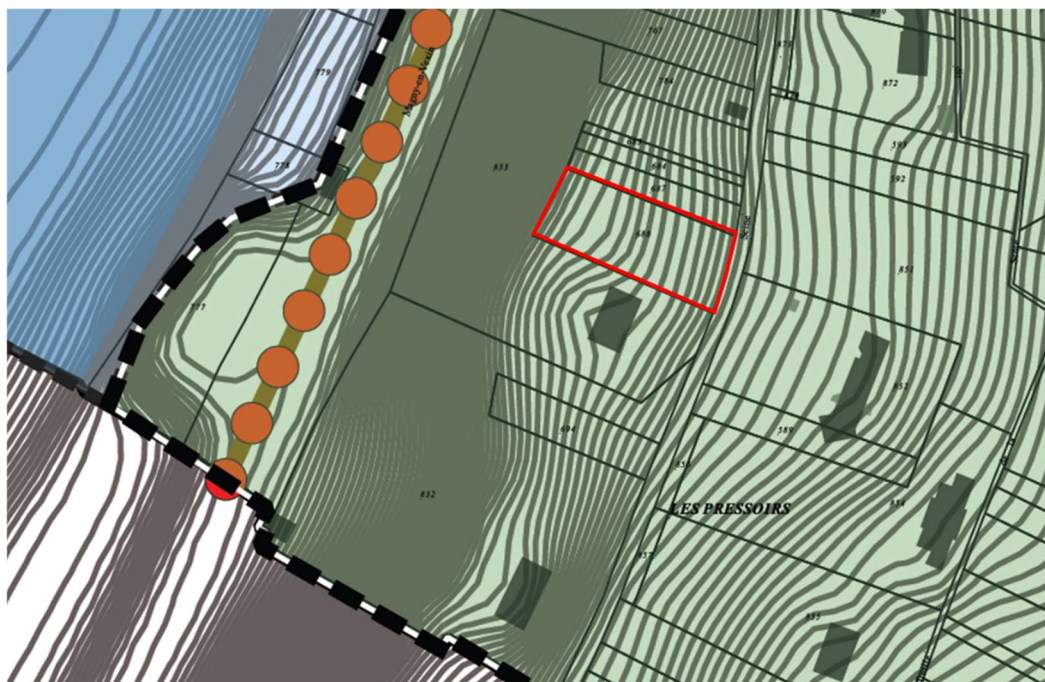
Néanmoins pour des raisons de clarté, il sera rajouté dans le règlement : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, tel que la présence de risques. »

Avis de la commissaire enquêteur

L'article L111-15 du code de l'urbanisme est consultable à ce lien : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031210209.

La réponse apportée manque de clarté (ou semble incomplète). Pour éviter toute confusion, il conviendrait de s'en tenir au Code de l'Urbanisme avec la mention « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans ».

Observation n°15 (O) : Cette observation concerne la parcelle C688, actuellement en zone N et restant en zone N dans le projet de PLU. Il est demandé à ce que la parcelle redevienne constructible comme c'était le cas lors de son acquisition en 1983 (le propriétaire indiquant n'avoir pas été informé en 2004 du changement de zonage prévu sur la parcelle).



Parcelle 688 (projet de plan de zonage) – la parcelle étant déjà en zone N dans le PLU actuellement en vigueur

Réponse du MOA

La commune a souhaité reconduire le zonage sur ce secteur qui n'a pas vocation à être densifié au regard de la sensibilité paysagère et environnementale, de la forte déclivité et de la nature du sol.

Avis de la commissaire enquêteur

La Commissaire Enquêteur prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Les observations qui suivent (16 à 21) concernent des modifications de zonage proposées dans le projet de PLU pour plusieurs parcelles actuellement constructibles (en zone U), devenant inconstructibles (passage en zone N). Les sujets abordés sont donc similaires mais les observations déposées restent présentées individuellement, les arguments de fond pouvant différer.

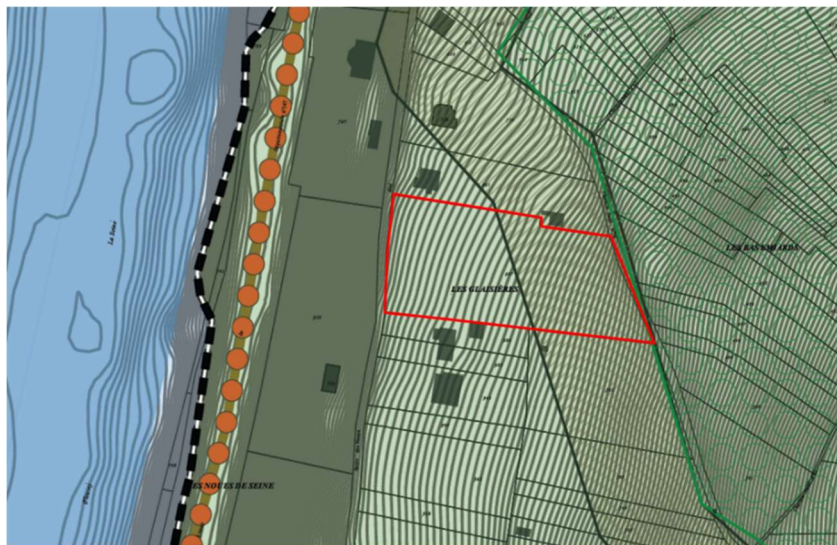
Voir aussi observation n°45.

Observation n°16 (O) : Cette observation concerne la parcelle C607 (chemin des noues), actuellement en zone UHB au sud et en zone N au nord. Dans le projet de PLU, la parcelle se retrouve intégralement en zone N. Une « lisière forestière à préserver » est également présentée sur le projet de plan de zonage au nord (indiquée comme « bande inconstructible de 50 mètres » dans le PLU actuel).

Cette parcelle est aujourd'hui non construite, mais se situe entre des parcelles à l'est et à l'ouest présentant des maisons sur les terrains (ces parcelles passant également en zone N dans le projet de PLU). Le passage de la zone urbaine UHB à la zone N entraînerait une impossibilité de construire, ce qui est donc pénalisant dans le cadre d'une vente.



Parcelle C607– Chemin des noues (plan de zonage actuel)



Parcelle C607– Chemin des noues (projet de plan de zonage)

Une demande de permis d'aménager a été déposée en avril 2023 pour diviser la parcelle, l'idée étant de pouvoir construire une maison sur le bas de la parcelle (actuellement en zone UHb), comme sur les autres parcelles du chemin des noues. Un arrêté municipal opposant un sursis à statuer a toutefois été transmis en septembre 2023 suite au dépôt de cette demande. Celui-ci s'appuie sur un avis défavorable de l'ABF pour des raisons de mitage paysager ; un avis favorable ayant pourtant été donné sur une autre demande (permis de construire) pour une maison un peu plus loin sur le chemin en février 2023.

Réponse du MOA

La commune n'a pas souhaité reconduire la possibilité de densification chemin des Noues au regard de la défense incendie qui n'est pas suffisante. C'est pourquoi l'ensemble de ces terrains ont été reclassé en zone N permettant une extension limitée des constructions existantes.

Rappelons que la zone UH du PLU en cours concernait « les secteurs d'extension de faible densité, principalement à caractère d'habitat. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu, souvent isolées. »

Concernant le permis de février 2023, la commune n'avait alors pas connaissance de l'importance du fait que la défense incendie était aussi peu suffisante. Aujourd'hui ce permis serait refusé.

[Voir extrait rapport PEI \(annexe n°6\).](#)

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse et du document joint. Pas de remarque complémentaire.

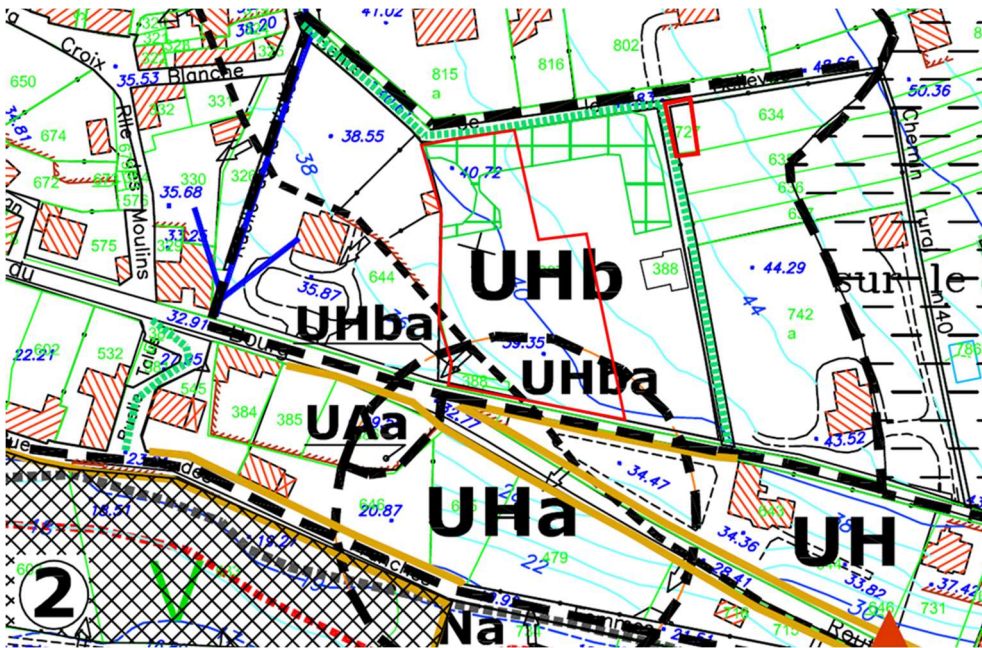
Observation n°17 (O) : Cette observation concerne les parcelles D797 (3 route de Saint Martin) et C727 (lieu-dit Sur le Moulin), actuellement en zone UHB / UHba. Dans le projet de PLU, la parcelle C727 passe en zone Ub alors que la parcelle D797 passe intégralement en zone N. A noter en revanche que l'Espace Boisé Classé identifié dans le plan de zonage actuel sur la parcelle n'apparaît plus.

Cette parcelle est aujourd'hui non construite, et un entretien est souvent demandé par la Mairie. Les propriétaires n'étant pas sur place, celui-ci est donc compliqué et des incidences sur les voiries alentours ont pu apparaître. Par ailleurs, le passage de la zone urbaine UHB/UHba à la zone N entraîne une impossibilité de construire, ce qui est donc pénalisant dans le cadre d'une éventuelle cession.

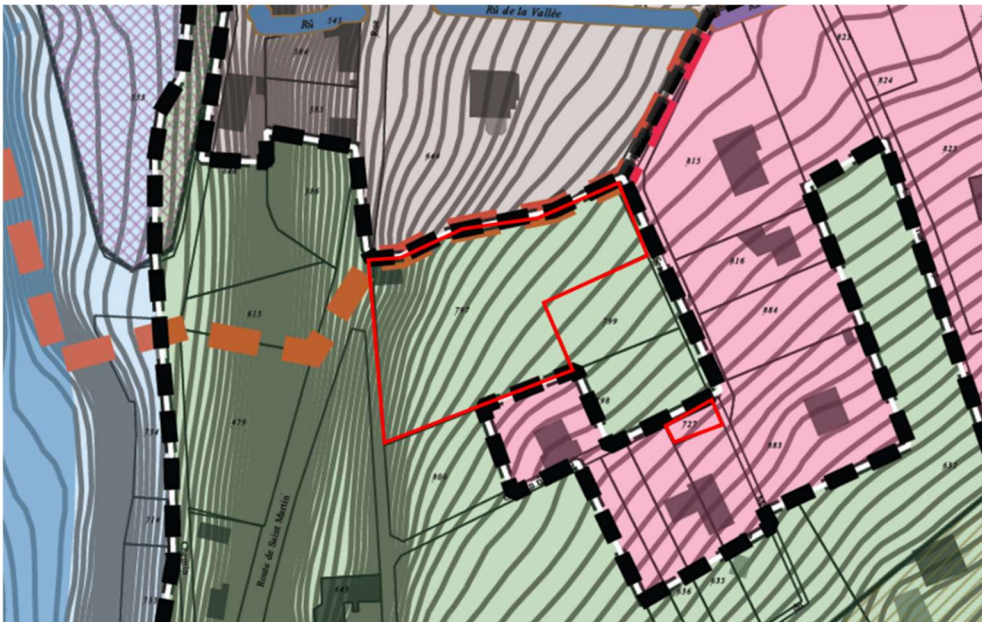
Une offre d'achat a en effet été faite via l'agence AIV pour y faire construire une future résidence principale. Les démarches ont démarré avec une première demande de Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUB) le 13 août 2024, inexploitable car il manquait l'échelle sur le plan. Puis une nouvelle demande a été faite le 16 octobre 2024, alors défavorable car le projet ne respectait pas certaines zones et règles du PLU en vigueur.

Le projet a alors été repensé avec l'aide d'un architecte, pour une meilleure insertion et une bonne prise en compte des espaces boisés classés qui sont et resteront sanctuarisés. Le projet prévoit également la démolition d'un ancien garage en état de ruine et la création d'un talutage avec de nouveaux arbres qui seront plantés pour renaturer cet espace potentiellement dangereux (espace pouvant aujourd'hui être accessible à n'importe qui).

Une demande de permis de construire a ainsi été déposée le 21 janvier 2025 auprès du GNAU de Vigny.



Parcelles D797 et C727 (plan de zonage actuel)



Parcelles D797 et C727 (projet de plan de zonage)



Photographies de la parcelle

Note de la CE : La Mairie a indiqué avoir donné un avis favorable sur la demande de permis de construire car conforme au PLU en vigueur. Le dossier a été transmis automatiquement par le logiciel au pôle instructeur et à l'UDAP.

Réponse du MOA

Le PLU identifie bien la bande boisée au titre du L151-23 comme espace paysager à préserver.

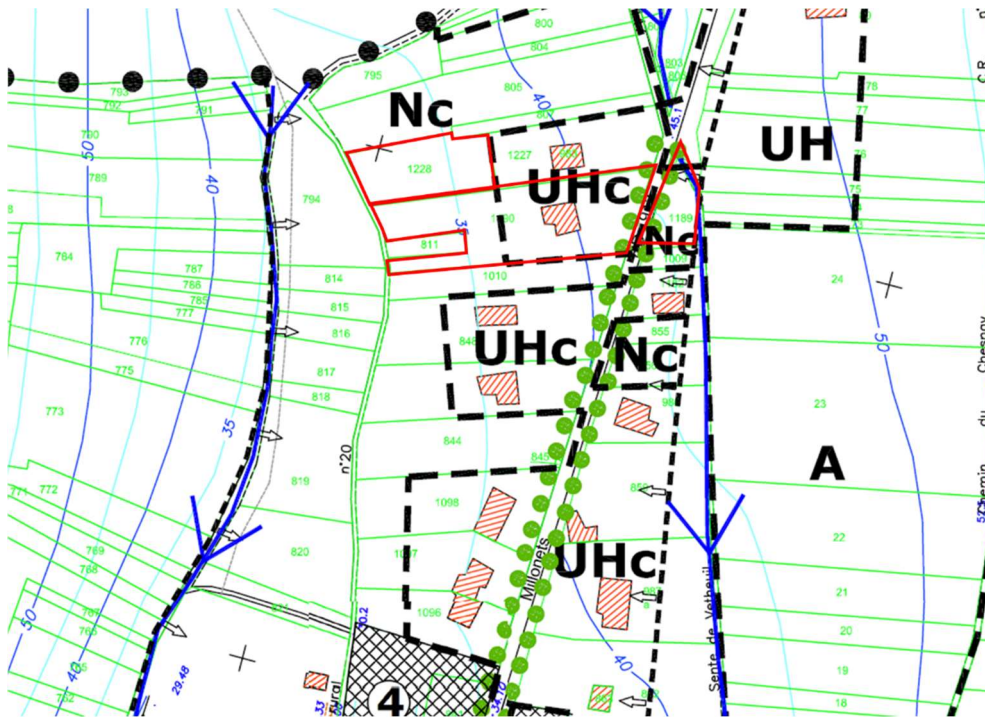
Dans le PLU futur, ce secteur n'a pas vocation à être densifié ; le dépôt de CUB est instruit sur la base du PLU actuel.

Avis de la commissaire enquêtrice

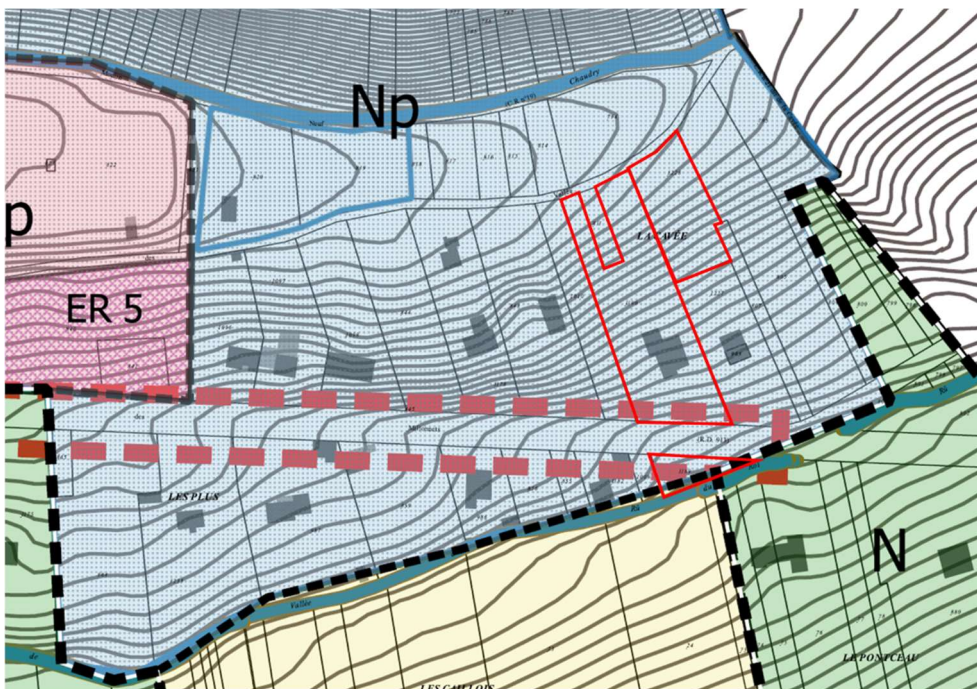
La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°18 (O) : Cette observation concerne les parcelles B1189, B1228 et B1190, actuellement en zone Nc pour les parcelles 1228 et 1189 et partiellement en zone UHc et en zone Nc pour la parcelle 1190. Dans le projet de PLU, celles-ci passent intégralement en zone Np. Les parcelles sont également identifiées en « périmètre du captage ».

Une maison est actuellement construite sur la parcelle B1190 (actuellement en zone UHc). Il est demandé si, en cas de destruction totale ou partielle de la maison par suite d'un sinistre, il serait possible de reconstruire à l'identique malgré le passage envisagé dans le PLU en zone Np.



Parcelles B1189, B1228 et B1190 (plan de zonage actuel)



Parcelles B1189, B1228 et B1190 (projet de plan de zonage)

Réponse du MOA

La reconstruction à l'identique est définie à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme et sera rajoutée au règlement pour plus de clarté.

Il convient de rappeler que ce terrain se situe dans le périmètre du captage d'eau potable et la reconstruction devrait être conforme à l'arrêté du captage annexé au PLU.

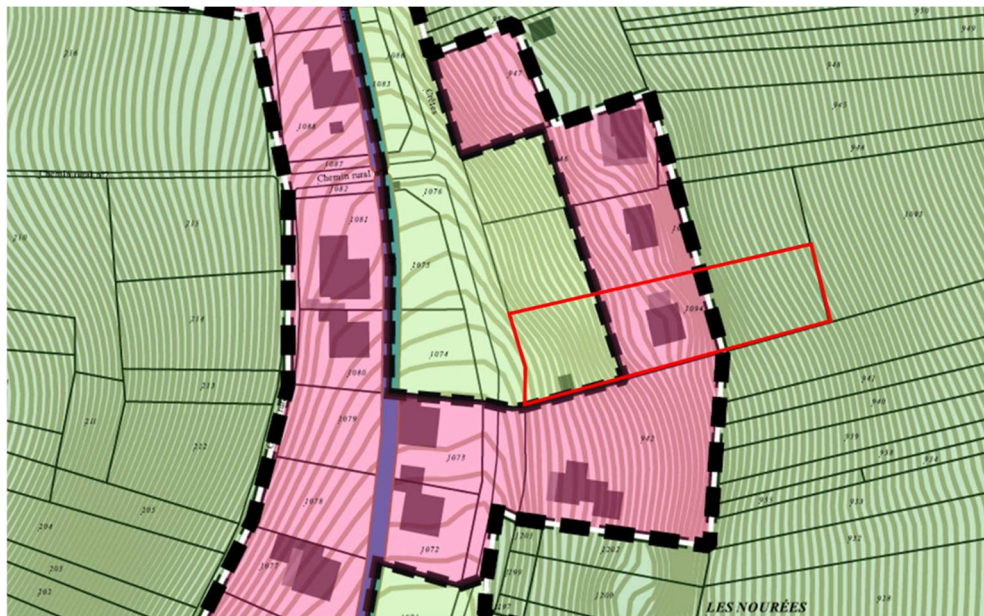
Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire. Voir également l'observation n°14.

Observation n°19 (O-M) : Cette observation concerne la parcelle B1094 (36 route des crêtes). Au sud, la parcelle est en UHB actuellement et en N au nord. Le classement en zone N est étendu dans le projet de PLU. Les propriétaires aimeraient pouvoir faire des travaux sur le garage présent le cas échéant (garage en dur, avec parpaing et toiture comme la maison, qui se retrouve en zone N dans le cadre de la révision du PLU) et demandent donc à rester en zone constructible sur la totalité de la parcelle. A noter que la parcelle du 34 route des crêtes est en zone constructible (parcelle mitoyenne).



Parcelle 1094 (plan de zonage actuel)



Parcelle 1094 (projet de plan de zonage)

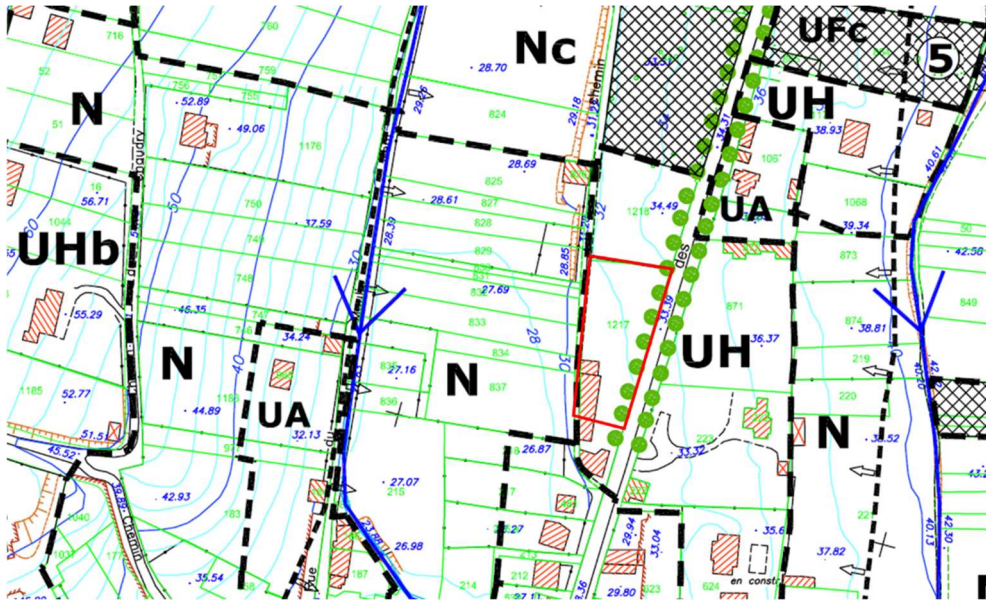
Réponse du MOA

Le garage est situé en secteur Nj où il est interdit la construction de nouvelles constructions principales (où la densification n'est pas souhaitée). Néanmoins, le secteur Nj permet tout à fait les extensions limitées des constructions existantes.

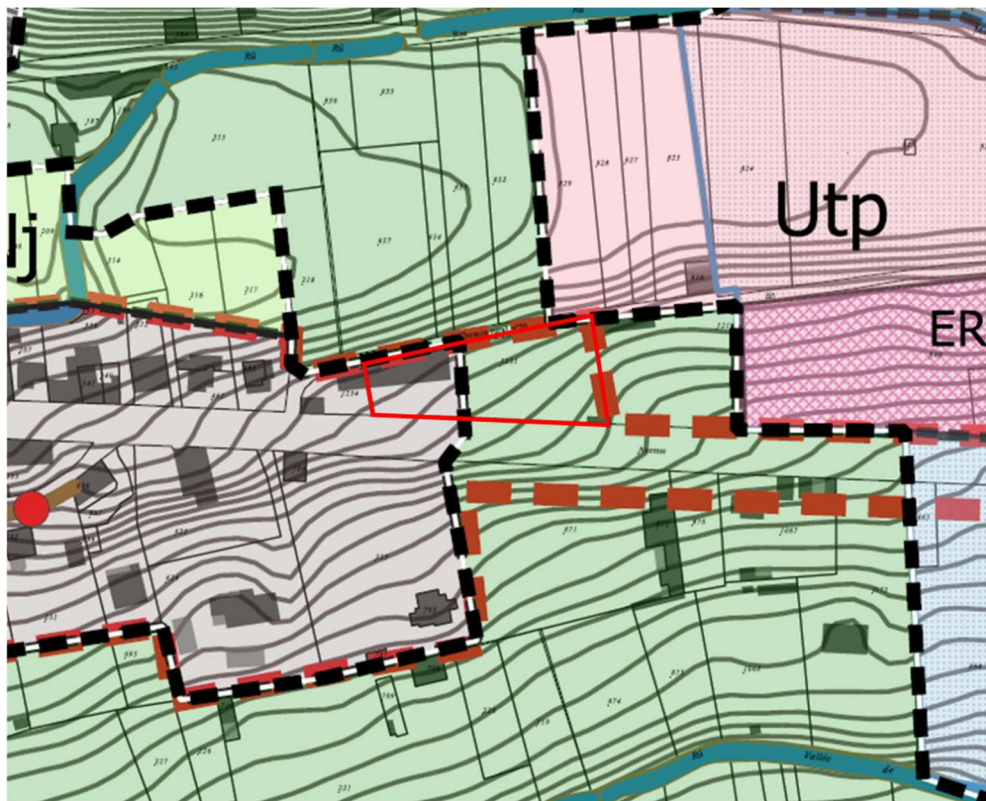
Avis de la commissaire enquêteur

La Commissaire Enquêteur prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°20 (O-M) : Cette observation concerne la parcelle B1235, actuellement en zone UH et passant en zone N au nord (et restant en U au sud) dans le cadre de la révision (seul le bâtiment existant reste en zone U). Ce passage empêche toute construction de garage, SPA ou piscine sur la partie nord, ce qui est donc préjudiciable en cas de vente.



Parcelle B1235 (plan de zonage actuel)



Parcelle B1235 (projet de plan de zonage)

Réponse du MOA

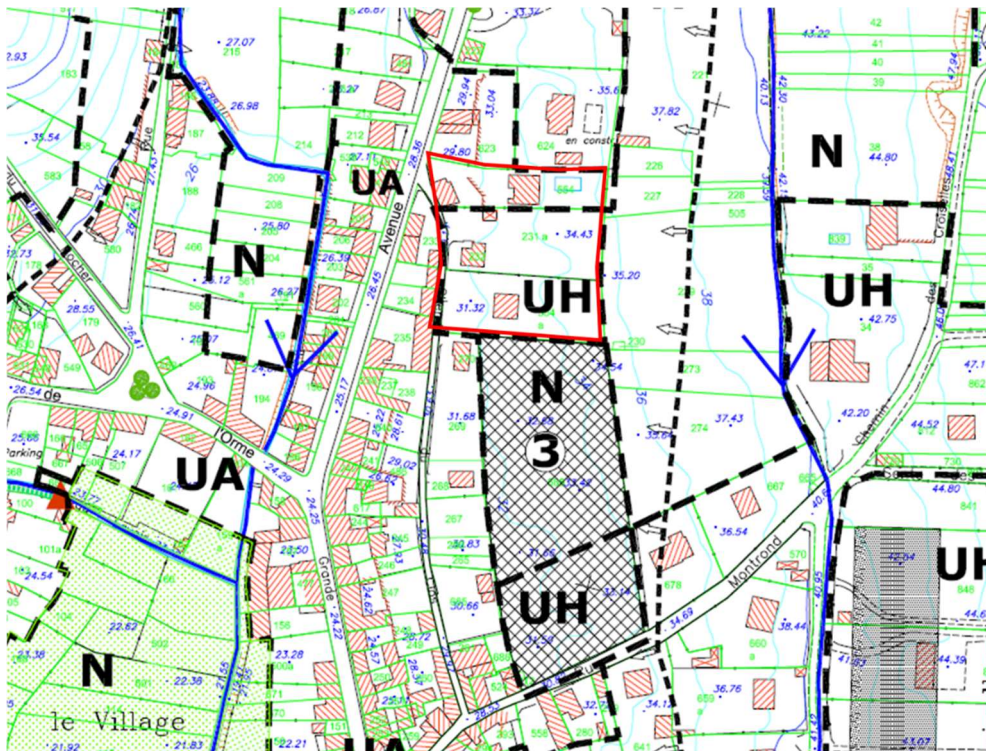
Cette parcelle en zone N permet les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les annexes et extension.

Néanmoins pour plus de clarté, ce terrain rattaché à la maison sera reclassé en zone Nj et le règlement précisera bien la possibilité de construire des piscines.

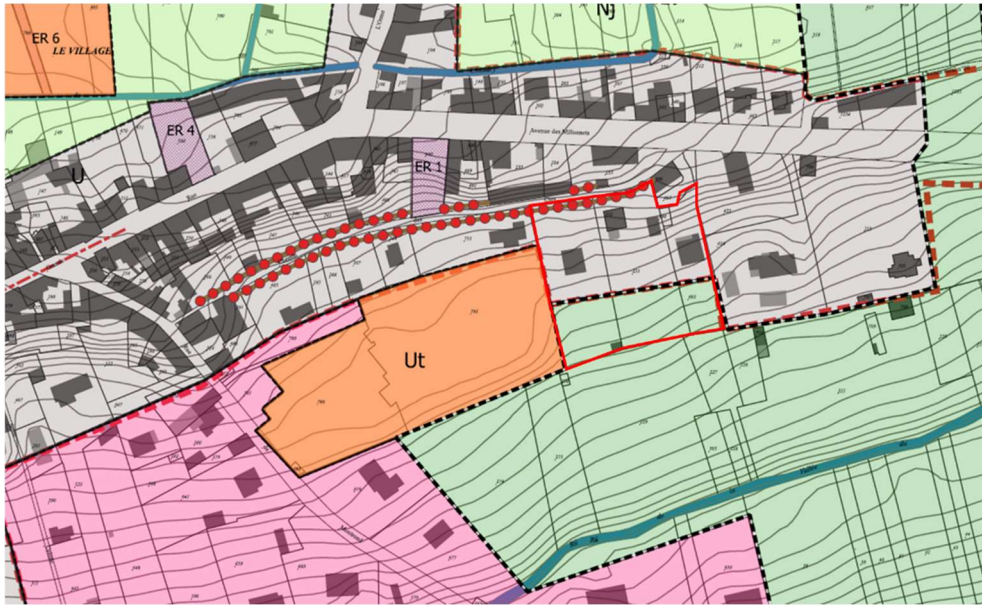
Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°21 (O) : Une partie des parcelles D564, D231 et D695, actuellement en zones UH/UA passe en zone N dans le projet de PLU. Il est demandé de rester dans les zonages actuels, en continuité de la future zone Ut à l'ouest et de la zone U à l'est.



Parcelles 564, 231 et 695 (plan de zonage actuel)



Parcelles 564, 231 et 695 (projet de plan de zonage)

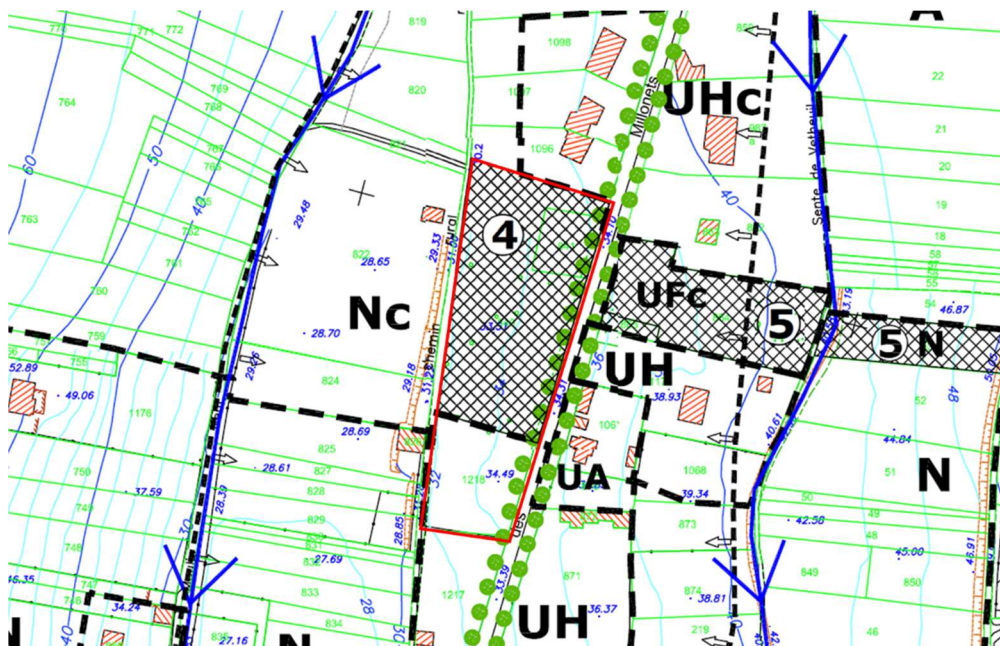
Réponse du MOA

Ces parcelles sont les fonds de jardin non accessibles de trois propriétés. Pour plus de clarté, elles seront placées en zonage Nj.

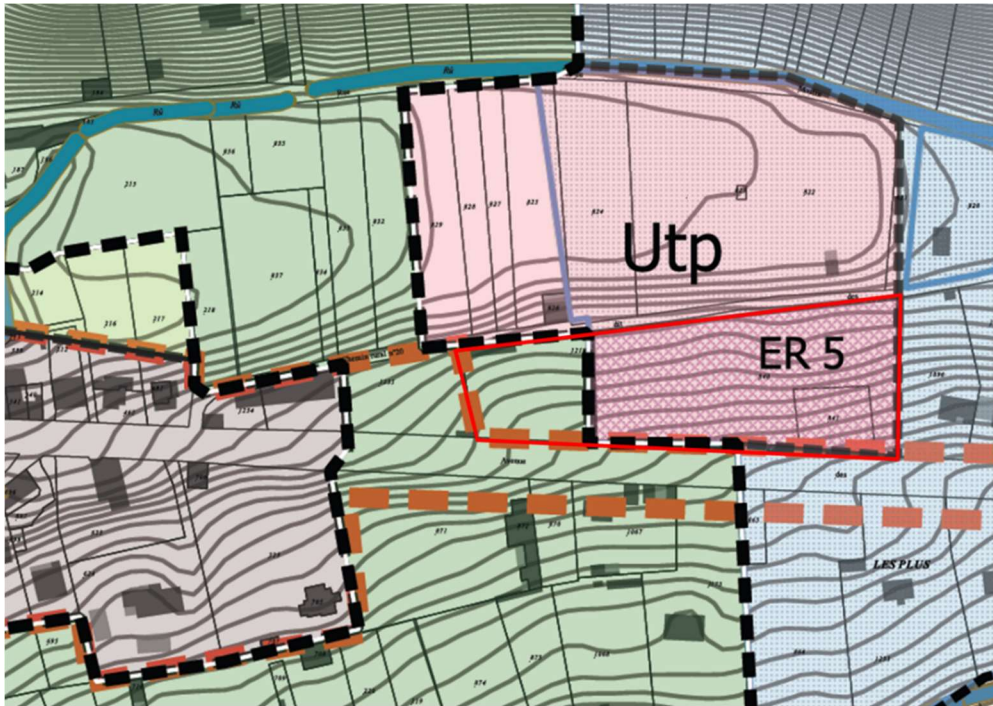
Avis de la commissaire enquêteur

La Commissaire Enquêteur prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°22 (O/M) : Cette observation concerne les parcelles B1218, B840 et B841, actuellement en zone UH pour la parcelle B1218 et Nc pour les parcelles B840 et B841 (et plus largement l'avenue des Millonets). Dans le cadre de la révision, la parcelle B1218 passe en zone N et les parcelles B840 et B841 en zone Utp. Un emplacement réservée (ER n°5 « Extension d'une aire sportive paysagère ») concerne par ailleurs les parcelles B840 et B841 (ancien emplacement réservé 4 dans le PLU actuellement en vigueur) – [Voir point 1 ci-après.](#)



Parcelles B1218, B840 et B841 (plan de zonage actuel)

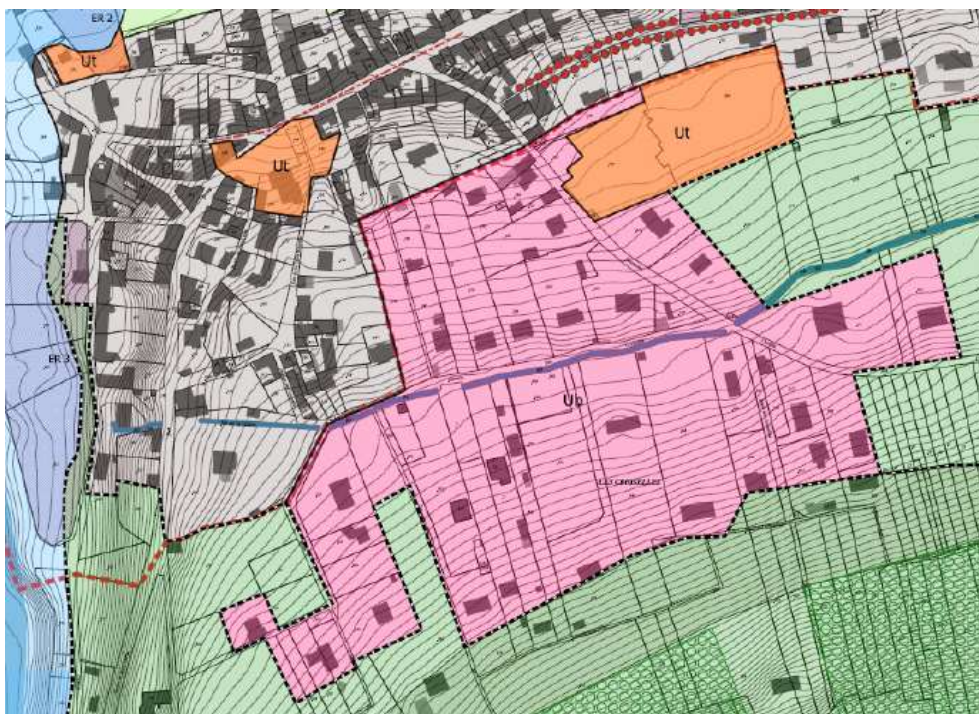


Parcelles B1218, B840 et B841 (projet de plan de zonage)

L'avenue des Millonets (RD 913), sur laquelle sont adressées ces parcelles, présente un continuum de constructions et constitue une zone urbanisée historique. Elle présente notamment une urbanisation dense des n°1 à 31, puis plus diffuse des n°33 à 41 (partie est). Elle est par ailleurs, desservie par tous les réseaux : eau potable, assainissement collectif et eaux pluviales, électricité, téléphone, fibre. Elle est parcourue par les lignes de bus (et desservie par la ligne 95-11). Elle dispose donc de toutes les caractéristiques d'une zone urbaine, desservie par une route large permettant une circulation à double sens. Elle est pourtant ignorée dans son potentiel de densification alors que d'autres secteurs sont privilégiés malgré, notamment, l'absence de réseaux Eaux Usées et Eaux Pluviales (secteurs des Croiselles et de la route des crêtes).

Une analyse des trois secteurs (Croiselles, Crêtes et Millonets) est présentée ci-après.

Secteur des Croiselles



Secteur des Croiselles

- Présence du ru de la Vallée du Roy (interdiction de comblement / busage, risque d'inondation associé au ruissellement lors d'orages ou de fortes pluies, éléments mis en avant par les études menées par le Syndicat intercommunal des rus de la vallée du Roy) et impossibilité d'effectuer des travaux pour amener le réseau d'évacuation d'eaux pluviales de ce côté de la voie publique concerné par le passage du ru de la Vallée du Roy – l'urbanisation entraînant une imperméabilisation et donc un afflux de ruissellements et potentiellement de nouvelles inondations ;
- Impossibilité d'élargir le chemin étroit des Croiselles (moins de 3-4 mètres en certains endroits) ou les autres chemins proches en raison du passage de ce ru de la Vallée du Roy et donc impossible d'absorber de nouveaux flux de circulation en cas de densification ;
- Voies d'accès du secteur également sous-équipées et inadaptées à recevoir les flux de véhicules supplémentaires ;

Les justifications des dispositions du projet de PLU sur le classement des zones urbaines ne tiennent pas compte de ces aspects urbanistiques (risques d'inondation, pollution...) qui fondent le classement des parcelles en zone urbaine conformément à l'article R151-18 du Code de l'urbanisme.

Note de la CE : L'article R151-18 du Code de l'Urbanisme indique que « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720615).

Le secteur Les Croiselles devrait être classé en zone A Urbaniser (AU) imposant des travaux à réaliser sur le secteur Les Croiselles et à la périphérie du secteur au préalable : « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone » (R151-20 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux suivants semblent en effet nécessaires avant d'urbaniser le secteur des Croiselles :

- Travaux amenant le réseau d'eaux usées sur le chemin des Croiselles ;
- Travaux amenant le réseau d'eaux pluviales sur le chemin des Croiselles ;
- Travaux de recalibrage et d'élargissement du chemin des Croiselles notamment sur les tronçons de voies dont la largeur est inférieure à 3,5 m (les camions du SDIS nécessitent une largeur d'accès de 3,5 mètres, surtout dans les cas où les véhicules se garent sur la route (comme c'est le cas sur le chemin des Croiselles) ;
- Etudes précises du potentiel urbanisable et du flux de véhicules supplémentaires, pour confirmation que l'ensemble du secteur est correctement desservi par des voies adaptées.

[Voir point 2 ci-après.](#)

Route des crêtes



Route des crêtes

- Desserte incomplète par le réseau d'eaux usées, notamment pour des dizaines de parcelles non bâties ou grandes parcelles susceptibles d'être divisées en plusieurs lots pour être bâties ;
- Absence de desserte par le réseau d'eaux pluviales ;
- Fortes pentes (7 à 34%) : si ces terrains sont bâtis (bétonnés), ils ne seront plus aptes à absorber les eaux de pluies. Le phénomène de ruissellements sur le centre-ville sera d'autant plus aggravé en l'absence d'un réseau d'évacuation d'eaux pluviales adapté ;
- Avis défavorable du PNR du Vexin Français qui estime que les règles d'implantation dans ce secteur sont « *trop permissives, notamment le long de la RD100* » et demande d'imposer un retrait des constructions de l'ordre d'une quinzaine de mètres pour préserver le paysage de vallon ; ce qui réduit les possibilités de densification dans cette zone.

Le tableau de recensement des possibilités de densification retient 5 emplacements dans cette zone non desservis par les réseaux, pouvant contribuer à la réalisation de 6 habitations, soit 20 % de l'objectif de densification (63, 65, 66, 67 et 68). Le projet de PLU ne prévoit la création d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales que sur la partie basse du secteur de la RD100. Il conviendrait d'attendre que les travaux d'aménage des réseaux d'eaux usées et d'évacuations d'eaux pluviales aient été réalisés sur la partie basse de la RD100 avant d'urbaniser tout le potentiel non bâti de ce secteur (surtout sur sa partie haute sous équipée). Il convient de retirer toute la partie haute du secteur des Crêtes de la zone UB au motif qu'aucun travaux d'aménage des réseaux eaux usées et eaux pluviales ne sont programmés.

Il convient également de tenir compte du positionnement géographique du secteur au-dessus du centre-ville et de la topographie des lieux, secteur très en pente, aggravant considérablement les risques de ruissellements sur le centre-ville.

[Voir point 3 ci-après.](#)

Avenue des Millonets

- Beaucoup de terrains relativement plats ;
- Directement aux abords d'une grande voie à double sens ;
- Intégralement desservie par un réseau d'évacuation des eaux usées ;
- Intégralement desservie par un réseau d'évacuation des eaux pluviales ;
- Non traversée par un rû d'intérêt ;
- En continuité directe du centre urbain ;
- Correspondant à la définition de la zone Ub, telle que définie page 160 du Rapport de Présentation : « *Le secteur Ub comprend l'enveloppe urbanisée en extension du centre ancien de Vétheuil.* » ;
- Identifiée en zone urbaine sur toute sa longueur par le PNR du Vexin ;
- Parcelles bordant l'avenue des Millonets dans sa partie est qui ont toujours été classées en zone UH jusqu'au PLU de 2004.

Le périmètre de protection du captage n'empêche par ailleurs pas le rétablissement du classement des parcelles en zone urbaine : l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2014, portant Déclaration d'utilité publique de l'instauration des périmètres de protection du captage, ne prescrit pas une classification en zone N des parcelles se situant dans le périmètre de protection rapprochée.

Le rapport de présentation ne fournit aucune explication pour écarter le classement en zone Ub des abords de la partie haute (ou est) de l'avenue des Millonets. Il n'explique pas pour quelle raison cette partie de cette avenue, longue d'environ 450 mètres, est concernée par 4 zonages différents : U, N, Utp, Np.

[Voir point 4 ci-après.](#)

Il existe par ailleurs des incohérences quant aux « réserves foncières » non justifiées et contradictoires. Les tableaux et schémas figurant aux pages 147/148 du Rapport de Présentation présentent plusieurs erreurs / manques : numéros du tableau qui ne sont pas tous reportés sur la carte (impossible de les identifier et de les localiser physiquement), pas d'indication de la section cadastrale et des numéros de parcelles, surfaces mentionnées qui ne correspondent pas à la surface des parcelles, indications erronées...

[Voir point 5 ci-après.](#)

Des exemples précis sont donnés dans le courrier complet transmis en annexe du PV de synthèse.

La carte présentée page 153 du Rapport de Présentation présente les trames vertes et bleues de la commune. Si la plupart semblent s'inscrire dans la logique du territoire, la trame verte Nord/Sud pose question puisqu'elle traverse une route départementale caractérisée par un flux de plus de 1 000 véhicules par jour, roulant parfois très vite.

[Voir point 6 ci-après.](#)

Par ailleurs, le secteur comprend l'ancien terrain de football et les deux cours de tennis. Ce secteur est traversé par le chemin rural n°20, dit chemin des Vallées ; ce chemin délimite au nord la vaste étendue verte sur laquelle sont implantés l'ancien terrain de football et les 2 cours de tennis et au sud les abords de l'avenue des Millonets, formant ainsi une frontière naturelle entre ce fonds de vallée et la partie urbanisée de l'avenue des Millonets (et donc pas un ensemble cohérent). D'un point de vue topographique, les parties au nord et au sud du chemin rural ne sont pas au même niveau ; la zone Nord sur laquelle sont implantées les installations sportives étant en contrebas du chemin qui lui-même est en contrebas de la zone Millonets.

Le Rapport de Présentation précise page 164 : « *Le secteur Utp permet de renforcer la présence d'un équipement sportif de plein air existant en anticipant son développement par le biais d'un emplacement réservé* ». Or, les installations sportives existantes occupent une surface de près de 11 500 m². L'emplacement réservé porte sur une surface de plus de 4 000 m² : cet ajout correspondrait à une augmentation de surface de 40 %. Or, le diagnostic du Rapport de Présentation ne présente aucune statistique sur l'utilisation de ces équipements sportifs ; ce qui est regrettable dans une perspective de développement. Par ailleurs, il n'est pas précisé que l'ancien terrain de football (d'une surface supérieure à 5 000 m²) n'est plus en usage. Malgré l'aménagement récent d'un terrain de jeu de ballon, et la disposition de deux cages à buts, il reste sur cet emplacement une très grande surface non utilisée. **Dans ce contexte, l'ER5 apparaît en contradiction avec l'orientation du PADD prônant une gestion économe du territoire.** Le développement des infrastructures sportives peut parfaitement se réaliser sur la surface inutilisée de l'ancien terrain de football dans une logique de modération de la consommation foncière. Cela d'autant plus que la commune doit d'abord mobiliser du foncier pour prévoir des emplacements de stationnement, indispensables à tout développement touristique, comme prévu dans l'orientation 3 du PADD.

[Voir point 7 ci-après.](#)

Pour plus de détails, il convient de se reporter au courrier complet transmis en annexe du PV de synthèse.

Pour en revenir spécifiquement à la parcelle B1218, actuellement en zone UH et passant en zone N dans le projet de PLU, ce classement est jugé non cohérent (parcelle enserrée entre l'avenue des Millonets au sud et le chemin rural n°20, accès direct sur l'avenue des Millonets, à proximité immédiate du centre-ville, parcelle non boisée ni en prolongement d'un tel espace, non traversée par un rû, aucun intérêt écologique...). Elle est par ailleurs identifiée comme faisant partie des zones bâties du PNR du Vexin et figure comme réserve foncière dans le recensement des possibilités de densification dans le tissu urbain existant (page 147 Rapport de Présentation).

Cette parcelle constructible a donc vocation à le rester et cela a été confirmé par la Mairie en 2018.

Pour les parcelles B840 et B841, situées dans l'emplacement réservé ER5, il conviendrait plutôt de les utiliser pour de la densification de logements (ensemble urbain cohérent, pas de justification de la nécessité d'une augmentation des surfaces sportives, pas de contre-indication avec le captage au vu de la présence des réseaux...).

[Voir point 8 ci-après.](#)

En conclusion, il est demandé ce que le secteur des Crêtes, tel que présenté dans le projet de PLU, soit retiré de la zone UB pour être intégrée à une zone NH Naturelle habitée autorisant uniquement travaux d'extension, annexes, reconstruction en cas de sinistre.

Pour le secteur des Croiselles, il est demandé à ce que le secteur UB soit remplacé par une zone 2AU.

Les potentiels de ces zones UB doivent être reportés sur l'avenue des Millonets.

[Voir aussi observation n°45.](#)

Réponse du MOA

Point 1

La commune n'a pas souhaité favoriser la densification de ce secteur dont l'urbanisation est peu dense voire mitée.

Il convient de rappeler que ce PLU a été révisé dans le cadre de La Loi climat et résilience (adopté le 20 juillet 2021) dont l'un des objectifs majeurs est de diviser par deux l'artificialisation des sols, c'est à dire l'étalement urbain, par rapport à 2010, pour atteindre d'ici 2050 l'objectif de « zéro artificialisation nette ».

En complément, il est précisé qu'il s'agit d'une reconduction de l'emplacement réservé existant n°4, désigné ER5 dans le document soumis à l'enquête.

Point 2

Il n'existe pas d'obligation générale de raccordement en ce qui concerne les eaux pluviales. Le PLU prévoit bien que les eaux pluviales des parcelles privées doivent être gérées à la parcelle et non rejetées sur le domaine public.

Le PLU favorise l'utilisation de matériaux non étanches tel que précisé à l'article U3.

La zone U doit donc être desservie par une voie publique et être équipée des réseaux d'eau et d'électricité pour qu'un classement soit légalement admis. L'absence d'un réseau d'assainissement ne constitue pas un défaut rédhibitoire. Sans assainissement collectif, l'assainissement autonome sera envisagé.

La largeur et la constitution de la voirie permet le passage de véhicule définie comme une zone 30. Le SDIS 95 indique qu'une voie de 3m minimum permet l'accès aux habitations, ce qui est le cas ici. Enfin, le chemin des Croiselles est parfois plus large qu'à certains endroits de la rue du Château. Des rues étroites marquent l'identité communale.

L'assainissement reste en individuel dans ce secteur pour des raisons de déclivité d'une part et de présence du ru d'autre part.

Un assainissement collectif obligerait les constructions situées sous le niveau du chemin des Croiselles à des équipements coûteux d'installation et d'entretien comme des pompes de relevage ; les constructions situées au-dessus du ru nécessiteraient le passage de collecteurs et branchements sous le ru. L'étude du schéma directeur d'assainissement en cours a jugé ces travaux trop coûteux et techniquement difficilement réalisables pour le peu de propriétés à raccorder.

Point 3

Le PLU prévoit bien que les eaux pluviales des parcelles privées doivent être gérées à la parcelle et non rejetées sur le domaine public.

Le PLU favorise l'utilisation de matériaux non étanches tel que précisé à l'article U3.

Le PLU ne prévoit pas une densification massive de ce secteur puisque le futur PLU a réduit la zone urbaine de ce secteur complété par des secteurs de jardin.

Point 4

La préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine constitue un objectif prioritaire de la directive cadre sur l'eau, fixé en son article 7 et repris dans le SDAGE Seine Normandie auquel appartient la commune.

Avenue des Millonets, l'urbanisation est diffuse et s'éloigne du centre bourg. Dans le projet de la future charte du PNR qui a été soumise à enquête publique, l'avenue des Millonets apparaît hors zone blanche de la future charte (donc en secteur non constructible) donc non densifiable répondant ainsi aux objectifs de la loi Climat et Résilience.

Rappelons que la zone UH du PLU approuvé concernait « les secteurs d'extension de faible densité, principalement à caractère d'habitat. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu, souvent isolées. »

La commune n'a pas souhaité densifier cette partie aussi en raison du flux important de 1000 véhicules/jour. Il apparaît difficile de créer de nouveaux accès sans compromettre l'alignement d'arbres protégé tant au titre du patrimoine local et culturel que pour son rôle dans la préservation de la biodiversité. L'abattage de ces arbres d'alignement s'inscrit dans une réglementation bien précise (article 350-3 du code de l'environnement et décret 2023-384 du 19 mai 2023).

L'avenue des Millonets est longue et s'inscrit dans des typologies urbanistiques différentes. Une partie se situe d'ailleurs dans le périmètre du captage (Utp et Up).

Voir arrêté 18010 du 28 octobre 2024 (annexe n°6).

Point 5

La surface des parcelles sont portées à titre indicatives et sont issues du cadastre.

Quant aux numéros des parcelles, la carte sera revue de façon à les faire apparaître.

Point 6

La carte des continuités représente les fonctionnements écologiques du territoire et concerne de façon globale les fonctionnements environnementaux comme par exemple les oiseaux.... Les animaux traversent les voiries même avec 1000 véhicules / jours.

En dehors de la partie dense, on note la présence de nombreux écureuils roux (*Sciurus vulgaris*) installés dans les tilleuls et dans les espaces naturels de l'avenue montrent s'il est besoin la présence d'une faune sauvage bien installée dans ce secteur.

Par ailleurs, cette avenue présente un alignement d'arbres protégé tant au titre du patrimoine local et culturel que pour son rôle dans la préservation de la biodiversité. L'abattage de ces arbres d'alignement s'inscrit dans une réglementation bien précise (article 350-3 du code de l'environnement et décret 2023-384 du 19 mai 2023).

Cela lui confère une vraie valeur écologique, cependant dans la suite de la parcelle 1235 placée en partie en zone Nj, il a semblé cohérent de rendre une partie de la parcelle 1218 en zone U et l'autre en Nj en continuité avec l'existant sans compromettre l'équilibre environnemental de la zone.

Point 7

L'emplacement réservé n°5 permettra l'accueil d'un circuit de découverte pour enfants et préadolescents. Il ne s'agit pas là de créer un complexe sportif d'envergure et étanche.

Le terrain de football est toujours en activité et utilisé par moitié par des équipes de 2 X 7 joueurs.

Quant à l'emplacement réservé, il y est prévu un aménagement doux avec la création d'un parcours piétonnier et d'un parcours cyclable d'apprentissage (pour enfants et préadolescents) et de maniabilité en milieu « forestier » tenant compte des caractéristiques altimétriques et environnementales : activités physiques sport santé nature. Cela permet, en outre, une requalification paysagère de mise en valeur du site incluant la préservation de bosquets favorables à l'habitat de la faune et de la flore et une protection des arbres remarquables de cette parcelle non entretenue aujourd'hui.

Point 8

La commune n'a pas souhaité favoriser la densification de ce secteur dont l'urbanisation est peu dense voire mitée.

Il convient de rappeler que ce PLU a été révisé dans le cadre de La Loi climat et résilience (adopté le 20 juillet 2021) dont l'un des objectifs majeurs est de diviser par deux l'artificialisation des sols, c'est à dire l'étalement urbain, par rapport à 2010, pour atteindre d'ici 2050 l'objectif de « zéro artificialisation nette ».

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, qui permettent de justifier les choix opérés par la commune dans son projet de PLU. Ces développements pourraient utilement être repris / étayés dans les différentes pièces composant le PLU.

ii. Emplacements réservés et autres prescriptions

1. Emplacements réservés

Observation n°23 (O) : Concernant l'Emplacement Réservé n°ER2 : en cas de réalisation, comment sera faite l'insertion de l'extension du parking ? Il existe aujourd'hui un vis-à-vis entre le parking existant et les habitations limitrophes. La question des nuisances associées se pose également selon le type de revêtement qui serait mis en place (gravillons...). Il conviendrait d'associer les riverains au projet le cas échéant. N'est-il pas possible de plutôt créer un jardin à cet emplacement ?

Par ailleurs, comment a été définie la nouvelle surface de cet ER (plus importante que dans le PLU actuellement en vigueur) ? Est-il possible d'ajouter quelques places mais sans prendre toute la zone définie dans le projet de zonage ?

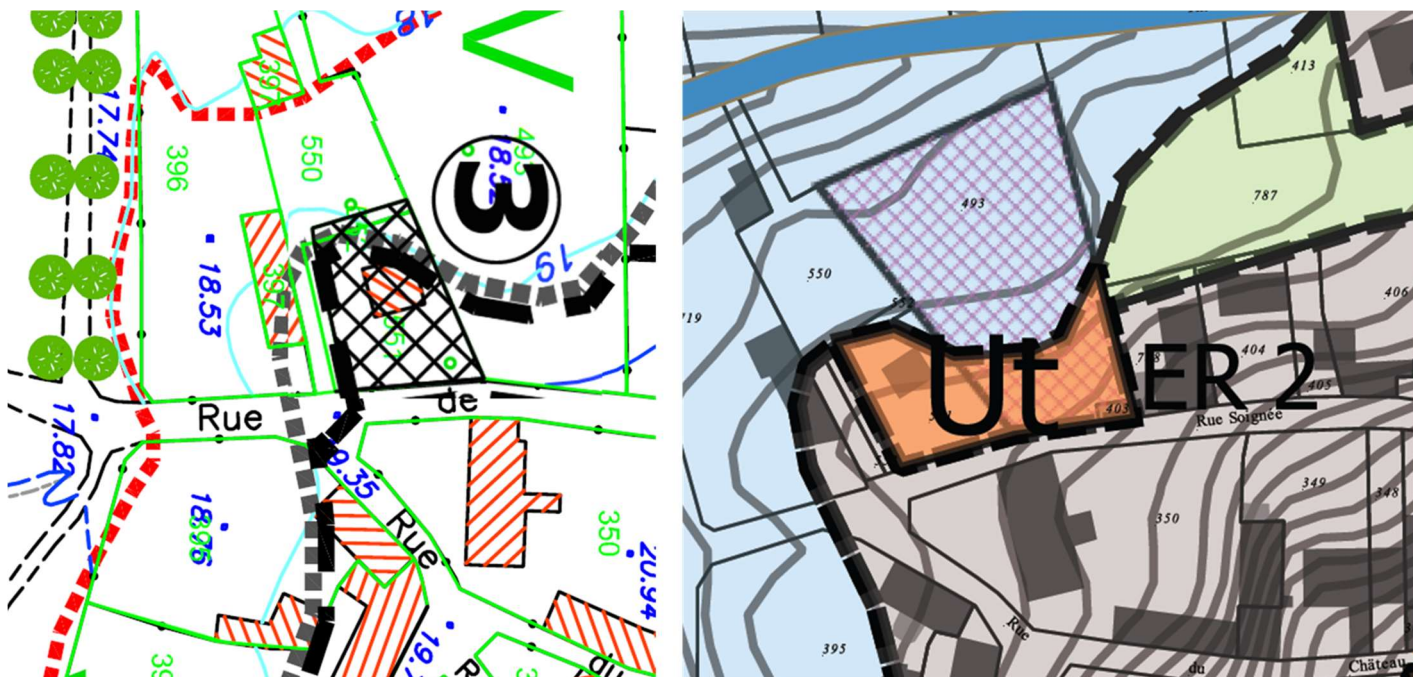
Enfin, de manière générale, comment seront gérés les risques de pollution des sols et eaux liés à la mise en place d'un parking ? Les propriétaires de maisons sont très contraints sur ce sujet et cela semble être moins le cas pour les aménagements de type « parking ».



Photos du parking existant

Note de la CE : Il est rappelé qu'un emplacement réservé (n°3 « Création d'une aire de stationnement ») existe déjà dans le PLU actuellement opposable. Sa surface est actuellement de 430 m² et il concerne essentiellement la parcelle D551 (et, à la marge, la parcelle D550). Il a vraisemblablement permis la réalisation du parking existant. Le projet de PLU présente quant à lui un emplacement réservé (n°2) de 1 450 m² sur, essentiellement, les parcelles D403, D493 et D551.

Voir aussi observation n°46.



Emplacement réservé dans le PLU actuellement en vigueur (n°3) – à gauche et dans le projet de PLU (n°2) – à droite

Réponse du MOA

La commune a fait le choix de mettre un ER sur cette parcelle car les parcelles non construites et proches du centre sont rares. La question du stationnement est cruciale pour la commune.

La réalisation d'une aire de stationnement est soumise à un dossier loi sur l'eau qui permettra de définir les moyens de maîtrise de la gestion des eaux et d'une éventuelle pollution.

Quand le projet sera élaboré, la commune le soumettra à la concertation.

La commune comprend les enjeux du pétitionnaire, c'est pourquoi elle propose une partition du terrain, la partie sur rue en zone U et la partie arrière en UT (ER2).

La construction d'une maison pourrait alors se faire sur rue dans la continuité de la propriété existante.

L'accès au parking envisagé se fera alors par le parking existant en permettant ainsi de l'agrandir. L'aménagement sera paysager tout en tenant compte des risques liés à la zone verte.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, proposant un compromis entre les besoins de la commune en termes de stationnement et la demande du propriétaire actuel (voir observation suivante).

Observation n°24 (O) : Toujours pour l'Emplacement Réserve n°ER2, et au vu du zonage Ut prévu dans le projet de PLU, le parking ne semble être envisagé qu'en bordure directe de la rue Soignée, en continuité du parking existant : aussi, pourquoi avoir inclus la parcelle 493 complète dans l'emplacement réservé (le reste de la parcelle étant en zone inondable, avec un dénivelé important et donc de fortes contraintes techniques) ? – [Voir point 1 ci-après.](#)

Le propriétaire de la parcelle D493 regrette de n'avoir pas été associé en amont : un projet de construction est en effet envisagé sur le terrain (constructible) en continuité des bâtis existants (cohérence urbaine). Techniquement, la réalisation d'un nouveau parking semble par ailleurs difficilement réalisable : démolition du mur existant, besoin d'un second accès ou de reprendre les places du parking existant pour permettre les manœuvres... – [Voir point 2 ci-après.](#)

D'autres terrains communaux sont sans doute plus appropriés pour la mise en place d'un nouveau parking – [Voir point 3 ci-après.](#)

Par ailleurs, le parking voisin existant de l'Emplacement Réserve n°ER2 (18 places) n'est pas intégré dans le décompte des places existantes sur le territoire, ce qui ne permet donc pas de justifier la nécessité d'un nouveau parking – [Voir point 4 ci-après.](#)

Note de la CE : Le parking en question, et les places associées, ne sont en effet pas repris, par exemple, page 16 du rapport de présentation.

[Voir aussi observation n°46.](#)

Réponse du MOA

Point 1

Le projet s'intégrera dans le PPRI et la taille de la parcelle permettra la mise en place d'un véritable projet de paysage.

Point 2

La commune soumettra à concertation quand le projet sera élaboré.

Point 3

La commune n'a pas de foncier disponible.

Point 4

Ce parking sera rajouté à la carte.

[Voir également la réponse à l'observation précédente.](#)

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

[Voir également la réponse à l'observation précédente.](#)

Observation n°25 (O) : L'Emplacement Réservé n°ER3 correspond au jardin du château de Vétheuil, et présente notamment une belle grille d'entrée qui pourrait être mise en valeur. Il convient de s'assurer que la parcelle ne soit pas rendue constructible et de recenser l'emplacement comme endroit remarquable (pour intérêt historique).

Réponse du MOA

La grille, les pilastres et le mur d'enceinte sont repérés au titre du L151-19. L'idée de la commune via cet emplacement réservé et de protéger les éléments architecturaux remarquables et de mettre en valeur cet ensemble.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

2. Éléments paysagers et environnementaux à conserver (L151-23)

Observation n°26 (O-RN) : La maison localisée au 2 rue du Bourg (parcelle D357), mitoyenne de la Poste, est identifiée comme « immeuble d'intérêt patrimonial remarquable » sur le plan correspondant (n°17) dans le projet de PLU, alors que le descriptif ne parle que de la Poste.

<u>Localisation :</u>	
Adresse	12 rue du Bourg
Parcelle	357-358
Situation	en cœur de bourg
<u>Typologie</u>	
	La poste
<u>Statut</u>	
Edification	
Intérêt patrimonial	Construction
Etat de conservation 2022	bon



Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable n°17 et intitulé dans le Cahier de recensement et de prescriptions

La maison en question fut construite originellement comme un édifice complètement indépendant de la Poste, comme l'atteste la carte postale ancienne qui sert d'illustration au Catalogue page 64 (prise sans doute fin XIX^{ème} ou début XX^{ème}) où la toiture dont les tuiles sont différentes. C'est donc probablement lors d'une réforme postérieure qu'ont été harmonisées les façades des deux maisons.

Toutefois, cet aménagement ne saurait forcément justifier l'inclusion de la maison entière comme si elle constituait un tout unifié avec l'édifice de la Poste. Cela pourrait conduire à des incohérences, comme par exemple obliger, en cas de réforme de la toiture, à conserver la même tuile que l'actuelle, alors qu'elle est justement en désharmonie avec celle de la Poste.



Photo du catalogue

En conclusion, il est demandé que la maison ne soit pas incluse dans ce catalogue, comme si elle était un simple prolongement de la Poste et, en cas de réponse négative, que seuls soient inclus et définis les éléments à conserver réellement (par exemple l'aspect de la façade qui donne sur la rue du Bourg) sans inclure l'édifice complet présent sur la parcelle 357.

Réponse du MOA

L'ensemble est vraiment cohérent d'un point de vue architectural : même modénature, même gabarit, ... Cet ensemble sera soumis à l'avis de l'ABF en cas de travaux.

Cependant, pour éviter tout amalgame avec la Poste, la fiche sera revue et la maison retirée de la fiche.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°27 (O) : L'élément bâti n°22 (page 78 du cahier de recensement) ne correspond pas à la réalité.

Note de la CE : Aucun détail n'étant donné, il conviendra de vérifier que les informations présentées dans le projet de PLU pour l'élément bâti correspondent bien à la réalité.

b. Autres observations

Observation n°28 (O) : Il est demandé le zonage associé à plusieurs parcelles sur le territoire de Vétheuil et les éventuelles évolutions de zonage envisagées : parcelles C193, C194, C463, C525, C229, C55, ZA20, ZA49, B79, B935, B940 et B162.

Note de la CE : Après consultation du cadastre (<https://cadastre.gouv.fr/>), il est précisé que les parcelles semblent concernées par les zonages suivants :

- Parcelles C193 et C194 → N dans le PLU actuellement en vigueur et dans le projet de PLU – classement en intégralité en Espace Boisé Classé en complément dans le projet de PLU (classé partiellement actuellement) ;
- Parcelles C463 et C229 → N et Espace Boisé Classé dans le PLU actuellement en vigueur et dans le projet de PLU ;
- Parcelle C525 → N dans le PLU actuellement en vigueur et dans le projet de PLU ;
- Parcelles C55 et ZA20 → A dans le PLU actuellement en vigueur et Ap dans le projet de PLU ;
- Parcelle ZA49 → A et Ad dans le PLU actuellement en vigueur et Ap dans le projet de PLU ;
- Parcelle B79 → N et Espace Boisé Classé dans le PLU actuellement en vigueur et seulement N dans le projet de PLU (suppression de l'EBC) ;
- Parcelles B935 et B940 → N dans le PLU actuellement en vigueur et dans le projet de PLU ;
- Parcelle B162 → UH et N dans le PLU actuellement en vigueur et Ub et N dans le projet de PLU.

On peut ensuite se référer au règlement écrit du PLU pour obtenir les informations relatives aux autorisations et interdictions dans chaque zone.

Observation n°29 (O) : Il est demandé le zonage associé à la parcelle D717 sur le territoire de Vétheuil et les éventuelles évolutions de zonage envisagées.

Note de la CE : Après consultation du cadastre (<https://cadastre.gouv.fr/>), il est précisé que la parcelle est actuellement classée en zones UA et N. Le projet de PLU, quant à lui, présente cette parcelle en zones U et Nj. La zone NJ semble être plus étendue à l'est que ne l'était la zone N (mais sans, à priori, concerner les bâtiments).

On peut, ici aussi, ensuite se référer au règlement écrit du PLU pour obtenir les informations relatives aux autorisations et interdictions dans chaque zone.

Observation n°30 (O) : Il est demandé le zonage associé aux parcelles B1257 et B1258 sur le territoire de Vétheuil et les éventuelles évolutions de zonage envisagées.

Note de la CE : Après consultation du cadastre (<https://cadastre.gouv.fr/>), il est précisé que les parcelles sont actuellement classées en zone N. Le zonage ne change pas dans le projet de PLU.

Observation n°31 (O-RN) : Les parcelles D111, D806, D112, D117 et D633, sur la rue du Moutier, sont aujourd'hui très enclavées, ce qui entraîne des problèmes pour l'évacuation des déchets verts et est très problématique en cas de nécessité de travaux (les engins devant passer par le foyer rural, cela limitant par ailleurs les gabarits). Cet enclavement entraîne également des risques pour la sécurité.

Serait-il possible de réaliser un chemin stabilisé, derrière la parcelle D786 (accès depuis la place Jean Moulin, en pignon sud du bâtiment, puis 2 mètres sur la parcelle 115 pour accéder à la parcelle D805, et 20 mètres le long du foyer rural ou le long du mur de la parcelle 805) ?

Comment cela pourrait-il être inscrit dans le PLU le cas échéant ?

Réponse du MOA

La commune n'est pas propriétaire de la parcelle D786 permettant de rejoindre les parcelles D 805 et 115 ; elle n'a donc pas d'accès direct sur la place Jean Moulin en dehors de l'accès piéton à son propre bâtiment.

Il n'est pas envisageable de créer un emplacement réservé qui devrait avoir un objectif d'intérêt général tel que listé dans le code de l'urbanisme et non pour des intérêts privés.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°32 (O) : Concernant le plan page 15 de l'étude « Diagnostic de lutte contre le ruissellement », la zone orangée correspond-elle à la zone en dehors de laquelle il convient d'éviter le ruissellement ou, au contraire, la zone à l'intérieur de laquelle il convient d'éviter le ruissellement ?

Réponse du MOA

La zone orange correspond à la zone à l'intérieur de laquelle il convient d'éviter le ruissellement.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

10) Sur le Plan Délimité des Abords

Aucune observation n'a été émise sur le projet de Plan Délimité des Abords.

2) Observations émises par les Personnes Publiques Associées

Pour rappel, le projet de révision générale du PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées concernées. Certains avis ont été transmis en retour et ont donc été annexés au dossier d'enquête publique et mis à disposition du public dès le démarrage de l'enquête, avec le mémoire en réponse de la Mairie :

- L'Inspection Générale des Carrières (IGC) (avis demandant des ajustements) – en date du 14 juin 2024 ;
- Le Département du Val d'Oise (avis favorable) – en date du 17 juillet 2024 ;
- L'Agence Régionale de la Santé Ile-de-France (avis favorable sous réserve) – en date du 25 juillet 2024 ;
- RTE (aucune observation) – en date du 17 juillet 2024 ;
- La Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France (avis défavorable) – en date du 27 août 2024 ;
- Le Parc Naturel Régional du Vexin Français (avis demandant des ajustements) – en date du 1^{er} octobre 2024 ;
- La Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (avis favorable sous réserve) – en date du 22 octobre 2024 ;
- La Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (avis favorable sous réserve) – en date du 18 septembre 2024 ;
- Le Conseil Régional d'Ile-de-France (avis demandant des ajustements) – en date du 11 octobre 2024.

On peut également rappeler que la MRAe a émis un avis en date du 9 octobre 2024 (n°MRAe APPIF-2024-095), sur l'évaluation environnementale de la révision générale, disponible dans les pièces du dossier d'enquête publique, avec le mémoire en réponse de la Mairie.

Après lecture des différents avis et des mémoires en réponse, certains points soulevés par les PPA sont précisés ci-après.

Observation n°33 (ARS) : Concernant l'avis de l'ARS, certaines remarques n'ont pas fait l'objet de réponses dans le mémoire de la Mairie :

- Le PPA Francilien n'est pas mentionné dans le rapport de présentation – [Voir point 1 ci-après](#) ;
- Le règlement du PLU n'impose pas de prescriptions concernant le stationnement des vélos et des véhicules électriques en cas de construction de logements collectifs et équipements de service – [Voir point 2 ci-après](#) ;
- La localisation et l'orientation des nouvelles constructions sont à envisager en évitant les zones de conflits « secteurs bruyants / secteurs calmes » (éviter la construction de logements à proximité de bâtiments ou d'équipements potentiellement bruyants) – [Voir point 3 ci-après](#) ;
- Le guide élaboré par la DGS et l'EHESP permet de réfléchir à l'intégration de concepts d'urbanisme favorable à la santé dans les projets de révision de PLU – [Voir point 4 ci-après](#).

Réponse du MOA

Point 1

Ce point sera rajouté.

Point 2

Le PLU prévoit du stationnement vélo pour les habitations (U6). En outre, des racks à vélo sont prévus à côté du foyer rural, il en existe déjà sur la place de la mairie et à l'école.

Point 3

La commune ne présente pas de bâtiment bruyant et les interdit.

Point 4

Le rapport de présentation fera référence à ce guide.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°34 (DDT95/CDPENAF) : Concernant la zone Na (STECAL) prévue dans le projet de zonage, pour permettre l'élevage de Chevaux (parcelles B362, B363, B364, B365, B366 et B367), cette zone est-elle conservée ou finalement prévue en zone A (la réponse apportée dans le mémoire nécessite d'être clarifiée) ?

Réponse du MOA

La zone sera reclassée en zone A pour permettre l'activité agricole dont le projet a été porté à la connaissance de la commune

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

3) Observations sortant du champ de la présente enquête publique

Plusieurs observations ont été émises dans le cadre de la présente enquête publique, bien que non directement liées à la révision générale du PLU ou à la mise en place du Plan Délimité des Abords. Elles sont replacées ci-après. La Mairie peut, si elle le souhaite, apporter des éléments de réponse complémentaires.

Observation n°35 (M) : Une demande a été effectuée pour pouvoir consulter le plan de zonage du PLU approuvé en 2004.

Réponse du MOA

Le plan a été transmis

Observation n°36 (O) : Au niveau des habitations de la rue du moulin neuf, sont constatées des nuisances sonores, venant du city-stade et de l'aire de jeux. De l'insécurité (alcool, drogue, dégradations) existe également, en lien avec la fréquentation du site, notamment en été, par des jeunes (de Vétheuil et des communes avoisinantes). En cas d'appel, la Gendarmerie renvoie vers la Mairie et inversement. Ne serait-il pas possible de prendre un arrêté municipal pour limiter la fréquentation nocturne du site et les désagréments associés ?

Réponse du MOA

Un arrêté interdisant la consommation d'alcool sur la voie publique existe depuis octobre 2010 (arrêté 2010-40) ; quand elle est appelée, la gendarmerie se déplace. Par ailleurs, si les élus ont souhaité procéder à une extinction de l'éclairage public de 23h30 à 5h30 afin de participer à la réduction de la pollution lumineuse, ils ont également supprimé les éclairages dans le secteur du city stade afin de réduire les nuisances nocturnes.

Observation n°37 (O) : Le trafic sur la rue du Moulin Neuf est gênant pour les riverains y habitant : les propriétaires de l'avenue des Millonets, notamment, l'empruntent plutôt que le plan de circulation « classique ». A l'époque, il existait une barrière avec cadenas pour réserver l'accès aux riverains de la rue du Moulin Neuf mais cela a été enlevé.



Rue du Moulin neuf

Réponse du MOA

Pour les observations 36 et 37, afin de réduire les nuisances, la commune souhaite remettre en place les barrières, qui avaient été détruites par un riverain, pour limiter les accès de ce secteur aux riverains et aux sportifs se rendant sur l'espace qui leur est dédié. Un devis de 5 662 € a été signé pour l'acquisition de ces barrières.

Observation n°38 (O) : Les comptes-rendus des conseil municipaux de la commune ne sont plus affichés.

Réponse du MOA

Dans un souci de simplification, l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 supprime le compte rendu des séances du conseil municipal. Ce document, qui n'avait pas d'équivalent dans les autres catégories de collectivités territoriales (département et région), faisait en pratique doublon avec le procès-verbal. Cette suppression, qui a pris effet au 1^{er} juillet 2022, doit être lue comme une suppression tant de l'obligation de tenue que de l'obligation d'affichage du compte rendu des séances du conseil municipal.

Conformément à l'article L. 2121-25 modifié du CGCT, la liste des délibérations examinées par le conseil municipal, est affichée. En outre, les délibérations sont publiées sur le site de la commune.

Observation n°39 (O) : Rue du château, la Mairie a fait installer des plots (amovibles avec une clé, mais seulement exceptionnellement) : pour quelle raison ? Cela ne nécessitait-il pas au préalable la prise d'un arrêté municipal ou une information particulière ?

Réponse du MOA

Cette installation fait partie de l'aménagement de la place de la mairie ; une concertation a été menée avec les commerçants (réunion le 10/11/2021) et tout au long de l'exécution des travaux ; le projet de réaménagement de la place a été présentée lors d'une réunion publique (02/04/2022). L'ouverture se fait à la demande (livraisons notamment) par la commune et éventuellement auprès des deux commerçants concernés.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, qui sortaient pourtant du champ de la présente enquête publique.

4) Observations complémentaires de la Commissaire Enquêtrice

En complément des questionnements émis par le public et les PPA, j'ajoute personnellement les interrogations / observations / demandes de compléments suivantes.

Observation n°40 : Les surfaces d'Espaces Boisés Classés évoluent dans le cadre de cette révision. Des EBC sont notamment supprimés en certains endroits. Il conviendrait, pour plus de lisibilité, de fournir un plan avant-après des EBC sur le territoire (sortis du plan de zonage). Un récapitulatif des surfaces pourrait également utilement être joint, avec justification des évolutions proposées (l'exercice n'étant, à priori, pas argumenté dans les différentes pièces du projet de PLU).

Réponse du MOA

Ce point sera revu avec les éléments demandés

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse.

Observation n°41 : Comme indiqué dans le rapport de présentation, notamment, certaines dispositions de la charte du PNR du Vexin français sont à prendre en compte dans le PLU de Vétheuil. La charte du PNR est actuellement en cours de révision, l'enquête publique a été réalisée à l'automne 2024. La ville de Vétheuil a-t-elle anticipé cette révision ? Quelles sont les dispositions prises par la commune permettant d'anticiper la compatibilité du PLU avec cette future charte ?

Réponse du MOA

Les éléments de la future Charte ont été communiqués à la commune qui a pu anticiper l'application de celle-ci.

Par ailleurs, des rendez-vous avec le PNR ont été organisés de façon à anticiper l'évolution de la charte (Le PNR a été présent à la dernière réunion PPA).

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°42 : Comment les objectifs du SDRIF-E (<https://www.iledefrance.fr/participer-la-vie-citoyenne/je-participe-la-vie-de-la-region/le-sdrif-e-ile-de-france-objectif-2040>) ont-ils été pris en compte / anticipés dans le projet de PLU ?

Réponse du MOA

Le PLU a été arrêté avant l'adoption du SDRIF-E en séance plénière du Conseil régional en date du 11/09/2024.

Réglementairement, la compatibilité du PLU en cours de révision a été élaboré sur la base du SDRIF en cours toujours opposable.

Outre les éléments accessibles sur le site du SDRIF, au moment de la consultation des PPA, un échange de mail avec Mr Bruno, chargé de mission territorial de la région a porté à l'attention de la commune, le fait que le PLU « puisse tenir compte également du SDRIF-E qui sera arrêté à l'été prochain et validé en Conseil d'Etat d'ici la fin de l'année ou en début d'année prochaine. Celui-ci impose à la commune de Vétheuil de ne consommer que 1,46 ha entre 2021 (cf. MOS mode d'occupation du sol) et l'échéance du SDRIF-E en 2040. Ce qui est à prendre en compte, c'est l'occupation du sol de ces espaces au MOS 2021 : s'ils ne sont pas urbanisés au MOS 2021 (même s'ils sont inscrits en zone U ou AU), ils ne seront urbanisables qu'à hauteur de 1,46 ha. »

Dans ce cadre, il lui a été répondu que seuls 2 terrains sont hors MOS représentant environ 5 200m² (ce point n'a pas été repris dans les courriers des PPA)

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°43 : Une incohérence existe dans les documents du projet de PLU concernant les dents creuses. Par exemple, page 146 du rapport de présentation, colonne de gauche, il est indiqué que « *Il est important de noter que la commune ne dispose pas de dents creuses* ». Ensuite, page 149 (mais également page 174), un objectif de 30 logements est indiqué pour les dents creuses du territoire communal. Qu'en est-il ? Une vérification et une mise en cohérence des différents documents du projet de PLU sur ce point est nécessaire.

Réponse du MOA

Oui effectivement c'est une erreur, la commune dispose bien d'un potentiel de 30 logements. Le rapport de présentation sera modifié dans ce sens.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°44 : Aucun indicateur de suivi n'a été mis en évidence pour certaines thématiques, pourtant mises en évidence comme importantes dans le PADD, notamment : biodiversité (protection des espèces protégées et communes) et corridors écologiques (corridor de la sous-trame arborée à préserver et corridor des milieux calcaires à restaurer, en particulier), préservation de la ressource en eau potable (protection des captages...).

Réponse du MOA

Ces indicateurs seront rajoutés avec les partenaires afférents (ils sont néanmoins repris dans l'évaluation environnementale).

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°45 : Concernant les différentes parcelles construites, actuellement en zone U dans le PLU en vigueur, et proposées pour un classement en zone N dans le projet de PLU, les considérations environnementales ou d'aménagement du territoire justifiant cette évolution peuvent-elles être précisées ? Par ailleurs, ces évolutions avaient-elles été clairement présentées lors de la concertation préalable (les éléments présentés dans le bilan de la concertation ne semblent pas l'indiquer) ? Des cartes de zonage ont, à priori, été affichées en mairie et librement accessibles courant 2023, dans le cadre de cette concertation. Ces cartes peuvent-elles être transmises ?

Voir, notamment, observations n°16 à 22.

Réponse du MOA

Un complément d'information pour le classement en zone « N » sera rajouté au rapport de présentation.

La concertation a fait l'objet de nombreux bulletins et d'une réunion publique. Le PowerPoint qui a été présenté lors de la réunion publique du 1^{er} mars 2024 (et qui est en ligne sur le site internet de la commune) montre les plans de zonage en cours de réalisation les changements de zonage sont donc bien visibles outre leur mise à disposition à la mairie. Aucune remarque ni objections n'ont été portées au registre de la concertation.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°46 : Comment les riverains /propriétaires concernés ont-ils été associés dans le cadre de la définition des emplacements réservés envisagés (notamment ER2 et ER5) ?

Voir, notamment, observations n°22 à 24.

Réponse du MOA

L'emplacement réservé n°5 dont il est fait mention a été reconduit, il ne s'agit pas là d'un élément nouveau.

Une diapo portant sur les ER a été montré lors de la réunion publique.

La commune comprend bien les interrogations des riverains ainsi lors de la mise en place du projet une concertation spécifique sera menée mais c'est aussi pourquoi elle a apporté des modifications à l'emplacement réservé 2.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

D. SUITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1) Pour le PLU

Pour rappel, une modification du projet de PLU est possible après enquête publique pour tenir compte des avis joints (PPA), des observations du public ou encore du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur à condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications soient bien en lien avec l'enquête publique – conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme.

⇒ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041410593?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF#LEGIARTI000041410593

Le projet de PLU doit ensuite être approuvé par délibération du Conseil Municipal. La délibération d'approbation doit être affichée pendant un mois en Mairie et doit également être insérée, en caractères apparents, dans un journal local.

⇒ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041410593?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF#LEGISCTA000031211774

Le registre d'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif de PLU.

2) Pour le PDA

Sur la base de l'examen du présent rapport et des conclusions, l'autorité compétente doit prendre une décision concernant le projet. Cette décision peut être :

- L'approbation du plan tel qu'il a été présenté ;
- L'approbation du plan avec des modifications, en tenant compte des recommandations du commissaire enquêteur ;
- Le rejet du projet.

Une fois la décision prise, celle-ci doit être publiée. Cela se fait généralement par voie d'affichage dans les locaux de la collectivité et sur son site internet. Cette publication est essentielle pour informer le public de la décision prise.

PARTIE II : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A. RAPPEL SUCCINCT DE LA PROCEDURE

J'ai été désignée par décision du 31 octobre 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour conduire l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'élaboration du Plan Délimité des Abords (PDA) de Vétheuil s'est déroulée du lundi 6 janvier 2025 au vendredi 7 février 2025 inclus.

J'ai pris connaissance des enjeux de l'enquête suite à la transmission du dossier par la Mairie et à plusieurs visites sur le territoire communal.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 6 janvier au vendredi 7 février 2025. La Mairie de Vétheuil fut le lieu des permanences, au nombre de 5.

L'enquête publique a ainsi duré 33 jours consécutifs.

B. CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de Vétheuil dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 12 février 2004. Il a été révisé une première fois en 2018.

Par délibération en date du 12 novembre 2021, le conseil municipal a décidé une nouvelle révision du Plan Local d'Urbanisme.

C. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION

Comme indiqué dans le dossier d'enquête, les grandes orientations de la révision du PLU sont :

- Inscrire la planification urbaine dans une perspective de développement durable ;
- Favoriser la prise en compte du patrimoine ;
- Préserver le cadre de vie, les milieux naturels et les continuités écologiques ;
- Mettre en œuvre les engagements souscrits dans les documents supra- communaux ;
- Toilettier le règlement et le plan de zonage compte tenu des nouvelles législations et jurisprudences et de l'évolution de la commune.

Ainsi, la révision du PLU entraîne des modifications dans l'ensemble des pièces du PLU existant : Diagnostic, PADD, OAP, mais également plan de zonage et règlement.

D. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PDA

Plusieurs Monuments historiques sont présents sur le territoire communal :

- Eglise de Notre-Dame, classée sur la liste de 1840 ;
- Croix devant l'église, classée le 10 février 1921 ;
- Escalier de l'église, inscrit le 11 octobre 1984.

Ces monuments font l'objet de la proposition de Plan Délimité des Abords soumise à la présente enquête publique.

Un PDA doit être principalement envisagé dans les cas suivants :

- **A l'occasion de l'élaboration, la révision ou la modification d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou du document d'urbanisme en tenant lieu, notamment à l'échelle intercommunale ce qui permet d'établir un véritable projet de territoire, ou lors de l'élaboration ou révision d'une carte communale ;**
- Lors de l'inscription ou du classement d'un immeuble au titre des monuments historiques, ce qui assure la protection conjointe du monument et de ses abords.

Il a pour objectif principal de limiter les servitudes de protection aux espaces naturels et bâtis qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

E. POINT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Il convient tout d'abord, en synthèse, de souligner :

- Que la publicité légale de l'enquête a été correctement assurée. Par ailleurs, la diffusion d'informations sur le site internet de la Mairie et via le bulletin municipal, a permis, également, d'informer de manière efficace le public de l'enquête publique à venir et en cours ;
- Que l'enquête publique en tant que telle s'est déroulée de manière satisfaisante et conformément à l'arrêté municipal n°2024_46 du 11 décembre 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'élaboration du Plan Délimité des Abords (PDA) de Vétheuil ;
- Que le dossier d'enquête publique était facilement consultable par le public en Mairie, lors des permanences ou via le site internet de la commune et que son contenu était, par ailleurs, conforme à la réglementation et de bonne qualité ;
- Que la participation du public peut être jugée comme relativement significative.

Le procès-verbal de synthèse a été présenté à la Mairie le vendredi 14 février 2025. Un mémoire en réponse a été transmis à la Commissaire Enquêtrice en date du 27 février 2025. Celui-ci répondait à l'ensemble des questionnements / observations émis(es) lors de l'enquête publique.

Par ailleurs, parmi les Personnes Publiques Associées qui ont répondu à la communication du projet de PLU par la Mairie, certaines ont demandé / proposé des modifications que la commune s'est globalement engagée à prendre en compte (engagement dans le mémoire en réponse au PV de synthèse), à quelques exceptions près qui semblent justifiées.

Le projet de tracé du PDA et sa notice justificative ont été transmis par l'ABF en mars 2024.

F. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE PLU SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Après avoir analysé les informations présentées dans le dossier d'enquête publique puis dans les éléments transmis par la Mairie suite au procès-verbal de synthèse, m'être rendue sur le territoire à plusieurs reprises et pris note de la participation du public et de ses questionnements,

Je considère que :

Sur la forme de la procédure :

- La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vétheuil et le déroulé de l'enquête publique en tant que tel respectent la réglementation en vigueur et l'arrêté municipal n°2024_46 du 11 décembre 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'élaboration du Plan Délimité des Abords (PDA) de Vétheuil ;
- La publicité légale de l'enquête a été correctement assurée et, de manière générale, l'information du public a été efficace (site internet, bulletin municipal) ;
- L'enquête publique en tant que telle s'est déroulée de manière satisfaisante ;
- La participation du public peut être considérée comme relativement significative ;
- La Mairie a apporté des éléments de réponse clairs suite à la transmission du PV de Synthèse.

Sur le fond de l'enquête publique :

- Le projet de révision du PLU présenté à l'Enquête Publique semble cohérent avec les besoins de la commune et les objectifs inscrits dans les textes de Loi ainsi que dans les documents de planification territoriale supra-communaux. Il traduit la vision de la commune en termes de développement urbain tout en tenant compte des enjeux environnementaux et en limitant l'artificialisation des sols ;
- Au regard du projet de PLU et des engagements pris par la commune dans celui-ci et dans le cadre du mémoire en réponse au PV de synthèse, 152 hectares d'espaces boisés sont préservés. Les espaces boisés ont été revus de façon à ne pas gêner les plans de gestion mis en place sur certains massif forestiers. Dans cette même logique de préservation, la commune protège près de 11 km de haie ;
- Concernant l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture, dans son mémoire en réponse, la Mairie s'est engagée à modifier plusieurs articles tout en réaffirmant son choix de préserver certains espaces. Des modifications seront notamment apportées sur la réglementation des clôtures et des marges de retrait ;
- Les autres Personnes Publiques Associées n'ont pas exprimé de réserve majeure sur le projet de PLU (mais certaines demandes de modification ont été énoncées et seront prises en compte par la Mairie dans le PLU définitif) ;
- L'emplacement réservé n°1 du projet de PLU est finalement supprimé car acquis par un particulier depuis l'arrêt du projet. Il sera donc supprimé de la liste (et du plan de zonage) avant l'approbation ;
- Le projet de révision du PLU dans son ensemble n'a pas été remis en cause par les habitants. La Mairie a par ailleurs accédé aux demandes ou proposé des compromis à la majorité des observations émises par les riverains (reconstruction à l'identique en zone N, extensions limitées en zone de jardin, revue de périmètre d'emplacement réservé...). Le choix de densifier certains secteurs plutôt que d'autres a été justifié dans le mémoire en réponse et sera étayé dans les pièces du PLU ;
- La commune a présenté, dans l'évaluation environnementale du projet de PLU, des indicateurs qui permettront de suivre les incidences effectives du nouveau PLU et ainsi d'adapter, au besoin, certaines dispositions prises. Ces indicateurs seront par ailleurs complétés au regard des éléments remontés dans le cadre de l'enquête publique.

Aussi, au vu de ces raisons et des différents éléments repris dans le rapport d'enquête publique, j'émet sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Vétheuil un **AVIS FAVORABLE, sous réserve** :

- **Réserve n°1 : De la bonne prise en compte des différents avis des Personnes Publiques Associées tels qu'évoqué dans le mémoire en réponse de la Mairie à ces avis, et repris dans le rapport d'enquête publique ;**
- **Réserve n°2 : Des autres modifications et ajouts évoqués dans le mémoire en réponse de la Mairie au PV de synthèse et dans le rapport d'enquête.**

Et avec les recommandations suivantes :

- La première est de veiller, le cas échéant, à la bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans le cadre de l'aménagement des terrains associés aux différents secteurs d'Emplacements Réservés ;
- La seconde est de poursuivre la concertation, autant que possible, avec les riverains concernés par ces mêmes emplacements réservés ou les autres prescriptions du PLU, pour favoriser une bonne compréhension des enjeux associés et incidences éventuelles, permettant par ailleurs de garantir un projet de territoire optimisé et satisfaisant pour la population.

Il est précisé que si les réserves ne sont pas levées par la commune de Vétheuil, l'avis du commissaire-enquêteur est réputé défavorable. Les recommandations correspondent, quant à elle, à des préconisations souhaitées et encouragées, mais ne remettent pas en cause l'avis du commissaire enquêteur.

Le 7 mars 2025

La commissaire enquêtrice

Anaïs SOKIL

G. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE PDA

Après avoir analysé les informations présentées dans le dossier d'enquête publique puis dans les éléments transmis par la Mairie suite au procès-verbal de synthèse, m'être rendue sur le territoire à plusieurs reprises et pris note de la participation du public et de ses questionnements,

Je considère que :

Sur la forme de la procédure :

- La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vétheuil et le déroulé de l'enquête publique en tant que tel respectent la réglementation en vigueur et l'arrêté municipal n°2024_46 du 11 décembre 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'élaboration du Plan Délimité des Abords (PDA) de Vétheuil ;
- La publicité légale de l'enquête a été correctement assurée et, de manière générale, l'information du public a été efficace (site internet, bulletin municipal) ;
- L'enquête publique en tant que telle s'est déroulée de manière satisfaisante ;
- La participation du public peut être considérée comme relativement significative au global mais aucune observation n'a été émise sur le projet de PDA.

Sur le fond de l'enquête publique :

- Le tracé du PDA proposé par l'Architecte des Bâtiments de France tient compte du contexte architectural, urbain et paysager. C'est à l'intérieur de ce périmètre que les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble bâti seront soumis à une autorisation préalable, refusée suivant les cas, ou autorisée, assortie éventuellement de prescriptions spécifiques. Ce périmètre englobe les monuments historiques présents sur le territoire (Eglise de Notre-Dame, Croix devant l'église et Escalier de l'église) ;
- Le PDA a pour objectif principal de limiter les servitudes de protection aux espaces naturels et bâtis qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur ;
- Aucune opposition n'a été émise sur le projet de PDA dans le cadre de l'enquête publique.

Aussi, au vu de ces raisons et des différents éléments repris dans le rapport d'enquête publique, j'émet sur le projet de Plan Délimité des Abords de Vétheuil un **AVIS FAVORABLE**.

Le 7 mars 2025

La commissaire enquêtrice

Anaïs SOKIL

ANNEXES

Annexe 1 : Décision n°E24000055/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 31 octobre 2024 désignant Madame Anaïs SOKIL en qualité de commissaire enquêteur

Annexe 2 : Arrêté municipal n°2024_46 du 11 décembre 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'élaboration du Plan Délimité des Abords (PDA) de Vétheuil

Annexe 3 : Certificat d'affichage

Annexe 4 : Publications légales dans les journaux

Annexe 5 : Procès-Verbal de Synthèse

Annexe 6 : Mémoire en réponse de la Mairie de Vétheuil aux observations énoncées dans le PV de synthèse