



COMMUNE DE VÉTHEUIL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**PADD**

Plan d'Aménagement et de Développement Durables

Débatte le 23/09/2022



## **Table des matières**

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| LE PADD ? .....                                                                                                         | 4  |
| LE PADD : une démarche réglementaire.....                                                                               | 5  |
| LE PADD : des objectifs .....                                                                                           | 6  |
| ORIENTATION 1 : PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE,<br>ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE .....  | 10 |
| ORIENTATION 2 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL ET<br>MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE .....                     | 14 |
| ORIENTATION 3 : MAINTENIR ET POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT<br>ECONOMIQUE DANS UNE LOGIQUE COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE ... | 18 |

# Préambule

## LE PADD ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document juridique qui encadre l'utilisation des sols sur l'ensemble de la commune. Il permet d'éviter le gaspillage du foncier, de préserver les ressources de la commune et de prévoir les aménagements d'intérêt collectif à mettre en œuvre.

Les orientations en termes d'aménagement du territoire retenues par l'équipe municipale sont exposées dans le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui présente le projet communal pour les années à venir de façon claire, concise et non technique.

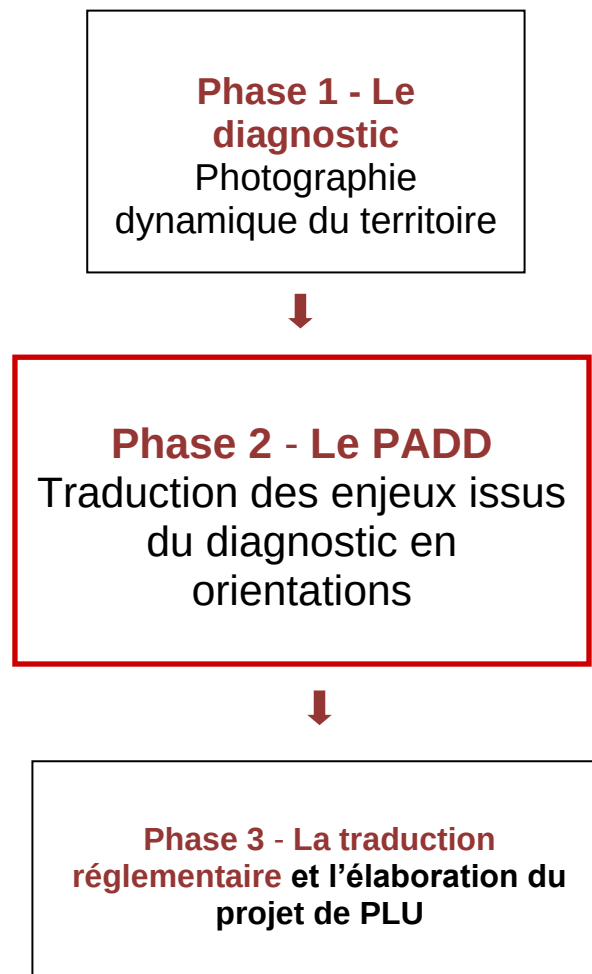
Le PADD est composé d'orientations générales, il est la «clef de voûte» du PLU et doit respecter les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement.

Il sert de guide à l'élaboration des règles d'urbanisme.

Il n'est pas opposable aux permis de construire.

Il doit demeurer général et concerner l'ensemble du territoire.

### Une démarche de projet en 3 temps :



## **LE PADD : une démarche réglementaire**

Le projet d'aménagement et de développement durables s'inscrit dans une évolution marquée par :

- La promulgation, le 12 juillet 2010, de la Loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Loi «Grenelle II», qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et récemment la loi Accès au logement pour un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

- le décret du 28 décembre 2015

- La loi Climat et Résilience, du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

- L'inscription de la commune dans le SDRIF (Schéma Directeur d'Ile de France) et dans le Parc Naturel du Vexin français

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit (L151-5 du cu) :

1° 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 ;

2° 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 l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces

urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

## **LE PADD : des objectifs**

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

# **Orientations générales**



# Le PADD se décline autour de

## 3 grandes thématiques :

### **ORIENTATION 1 : PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE**

La commune fait l'objet de nombreuses protections environnementales et paysagères et s'identifie aussi comme une commune touristique en bord de Seine, chargée d'histoire au sein du Parc Naturel du Vexin français. Cette définition s'accompagne d'éléments architecturaux, paysagers et environnementaux qui participent à l'identité de la commune. Ce sont tous ces éléments fragiles qui participent au cadre de vie qualitatif que la commune entend préserver voire renforcer tout en prenant en compte les risques et les nuisances.

### **ORIENTATION 2 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL ET MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE**

La commune souhaite s'engager dans une réflexion globale visant à intégrer le principe de gestion économe de son territoire. Elle choisit donc de densifier le tissu existant dans la logique de la loi climat et résilience, sans perdre de vue ce qui fait son identité.

La commune souhaite aussi continuer à maintenir voire développer l'offre des équipements tout en favorisant les modes doux de déplacement.

### **ORIENTATION 3 : MAINTENIR ET POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DANS UNE LOGIQUE COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE**

La commune possède des atouts économiques et touristiques en lien avec la Seine qu'elle souhaite maintenir voire renforcer comme des activités agricoles, les activités commerciales et artisanales.

## **ORIENTATION 1 : PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE**

### **Protéger les éléments structurants du paysage et des grandes entités paysagères et environnementales (préservation de la trame verte, bleue et noire)**

- ✓ Pérenniser la diversité des ambiances paysagères identifiée dans la charte du Parc qui participe à la définition de l'identité communale coteau à la Seine qui cadrent les vues sur la Seine et le coteau.
- ✓ Préserver les principales structures végétales existantes notamment afin de :
  - Protéger la biodiversité
  - Protéger les alignements et les arbres isolés remarquables qui caractérisent la couronne végétale mais aussi les ambiances urbaines.
  - Renforcer la présence du végétal depuis l'espace public
  - Protéger et renforcer le maillage des haies d'essences locales qui participent à l'identité villageoise tout en limitant les ruissellements
  - Protéger les espaces de jardin et les cœurs d'îlot en maîtrisant la construction en second rang
  - Protéger de l'urbanisation certains espaces identitaires : coteaux, ripisylves des rus et berges de la Seine,
  - Préserver l'ensemble des ouvrages hydrauliques de la commune
  - Préserver les vues vers et depuis la Seine.
- ✓ Préserver les ruptures d'urbanisation en maintenant des espaces non bâtis et paysagers qui marquent les contours de l'enveloppe urbaine de la commune.
- ✓ Préserver les liaisons écologiques et paysagères à travers et autour de la commune en tendant vers la désartificialisation des sols.
- ✓ Gérer le ruissellement des eaux pluviales
  - Les éléments réduisant les écoulements ou favorisant l'infiltration comme les boisements ou les haies seront préservés, leur plantation encouragée.
  - Des espaces potentiels pour la gestion des eaux seront réservés, en limitant les surfaces imperméabilisées, en régulant les volumes ruisselés à la source, et en favorisant les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- ✓ Protéger le captage : le captage d'eau potable présent à l'Est de la commune est à protéger.
- ✓ S'inscrire dans une logique d'extinction des luminaires la nuit, la commune souhaite limiter la pollution lumineuse.

### Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti

- ✓ L'église, l'escalier d'accès et la croix devant l'église bénéficient d'une protection patrimoniale au titre des Monuments Historiques générant une protection au titre des abords dans un périmètre de 500m de ceux-ci.  
Le reste du patrimoine bâti mérite d'être préservé. Pour permettre l'accompagnement des éléments les plus singuliers et ceux les plus caractéristiques de l'identité locale, le projet communal met en place les outils de protection efficaces.
- ✓ Les éléments du petit patrimoine comme les croix, les murs de clôtures participent eux aussi à la préservation de l'identité communale.

### Promouvoir une évolution qualitative des espaces bâtis et publics

- ✓ Les chemins piétonniers constituent une façon de sillonner le territoire qui présentent des qualités à préserver.
- ✓ Porter une vigilance particulière à l'insertion des nouvelles constructions ou dans le cadre de rénovation dans les zones de coteau comme dans le centre historique de façon à limiter les impacts paysagers et urbains.
- ✓ Préserver ou recomposer certains espaces publics structurants de la commune : place de la Mairie, place des Trois Tilleuls, place du Marché au Blé, la place de la Croix Blanche... Les bords de Seine sont aussi support de projets même s'ils ont déjà fait l'objet de réaménagement.
- ✓ La densification du tissu urbanisé doit être accompagné de façon à pérenniser l'identité villageoise. Des prescriptions architecturales seront donc proposées en rappel de l'architecture vernaculaire.

### Intégrer la présence de risques

- ✓ Le projet prend en compte les risques et les nuisances

La prise en compte des risques liés notamment aux ruissellements, aux cavités, aux mouvements de terrain, aux risques d'inondation... seront intégrés au PLU de façon à limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances connus par des choix d'aménagement du territoire visant à ne pas les aggraver.

Les zones à dominante humide présentes sur le territoire seront préservées de l'urbanisation.

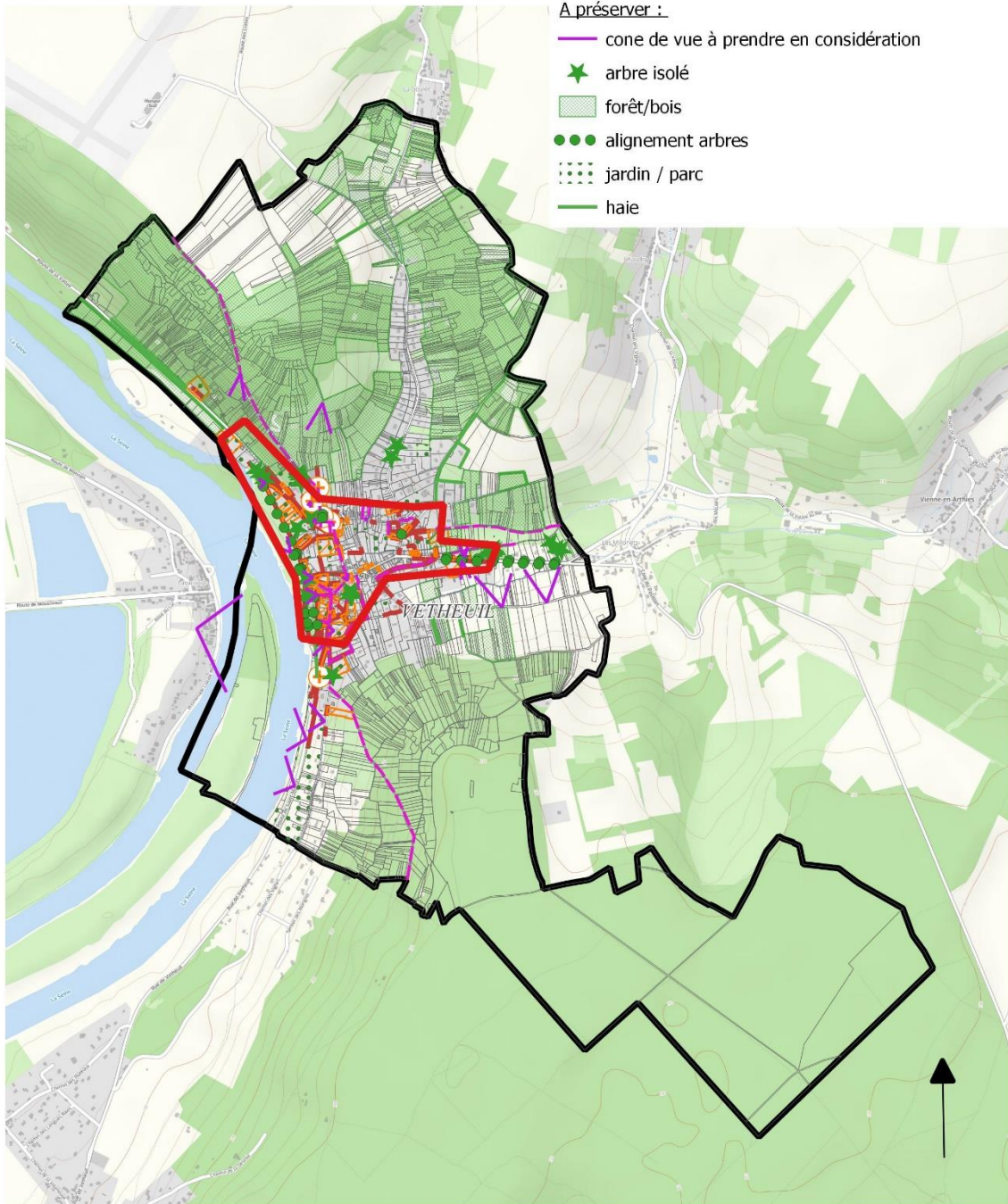
Orientation 1 : Préserver et valoriser l'identité paysagère, architecturale et environnementale de la commune

-  patrimoine à préserver
-  Eléments patrimoniaux (à titre indicatif)

-  sentier à conserver
-  Clôtures à préserver

A préserver :

-  cone de vue à prendre en considération
-  arbre isolé
-  forêt/bois
-  alignement arbres
-  jardin / parc
-  haie





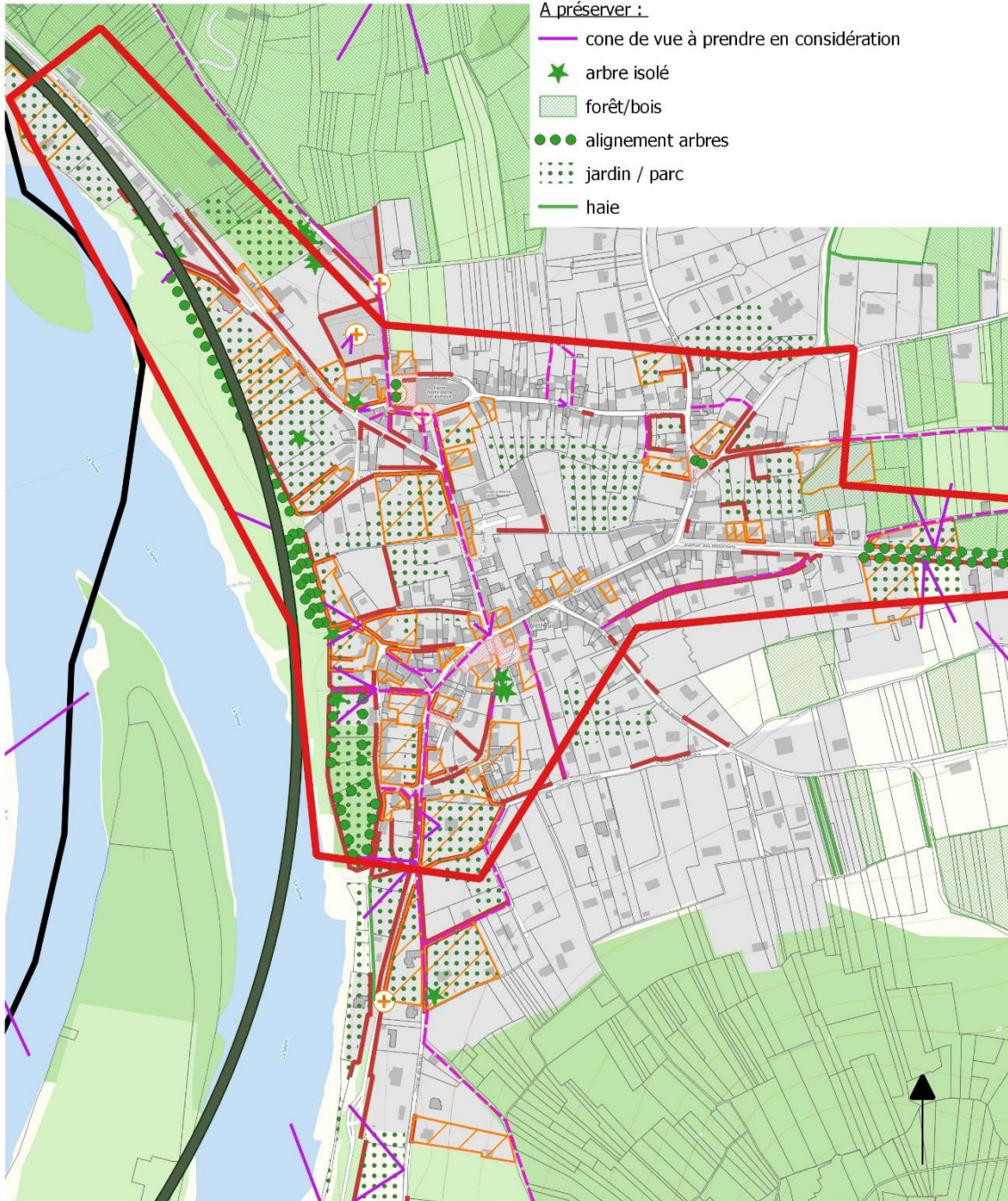
Orientation 1 : Préserver et valoriser l'identité paysagère, architecturale et environnementale de la commune

- patrimoine à préserver
- Eléments patrimoniaux (à titre indicatif)

- sentier à conserver
- Clôtures à préserver

A préserver :

- cone de vue à prendre en considération
- ★ arbre isolé
- forêt/bois
- alignement arbres
- jardin / parc
- haie



## **ORIENTATION 2 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL ET MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE**

### **Améliorer les déplacements communaux**

- ✓ Encourager la pratique du territoire par des modes doux en améliorant le cheminement piétonnier le long de la Seine entre Vétheuil et Haute-Isle, tout en poursuivant les actions en faveur des sentiers de découverte.
- ✓ Les rues étroites de la commune dont le trafic s'accroît sont le support pour favoriser les mobilités douces en renforçant le potentiel de parkings publics et en privilégiant le stationnement à la parcelle. Ceci rend nécessaire le développement du transport collectif.
- ✓ Sécuriser les déplacements le long des départementales notamment en limitant les accès en dehors de la partie urbanisée et en favorisant des aménagements de qualité.

### **Prendre en compte la transition énergétique**

- ✓ Le projet de développement urbain proposera une réglementation afin de permettre l'utilisation d'énergies renouvelables " mais faiblement émissives en gaz à effet de serre " et/ou favoriser les constructions peu énergivores et répondant aux enjeux du réchauffement climatique tout en préservant l'identité communale.

### **Renforcer l'armature des services et des équipements**

- ✓ Le développement économique et social de la commune suppose une constante mise à niveau des services existants, et des équipements publics en:
  - Prévoyant une aire de loisirs à proximité des équipements sportifs existants.
  - Envisageant l'aménagement d'un parc public paysager en bord de Seine.
  - Améliorant l'offre de soin notamment en agrandissant le cabinet médical.
  - Favorisant et développant les services aux publics et le tissu associatif.
  - En prévoyant l'extension du cimetière

### **Un développement urbain maîtrisé dans une logique de gestion économe du territoire**

- ✓ Privilégier la densification de l'enveloppe actuelle par le biais du comblement des dents creuses et la requalification de bâtis vétustes. La commune ne souhaite pas proposer de zones d'extension vouées à l'urbanisation mais

s'inscrire plutôt dans la logique de la loi climat et résilience qui favorise la maîtrise de l'artificialisation des sols.

- ✓ Sauf impossibilité technique, la densité sera affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation avec une densité minimale 15 logements/hectare dans les secteurs permettant la constructibilité de plusieurs logements.
- ✓ Le droit de préemption urbain sera reconduit pour constituer progressivement une réserve foncière communale notamment dans les secteurs du centre-bourg en lien avec ses projets d'aménagement.
- ✓ Rénover l'habitat sur la commune et équilibrer l'offre de logements en lien avec les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols
- ✓ Dans un principe de densification maîtrisée de la commune, la commune s'oriente vers la construction d'environ 30 logements neufs sur une dizaine d'années dans l'enveloppe urbaine existante. Le rythme de constructions neuves peut donc s'estimer à environ +3 à +4 logements / an correspondant au potentiel du tissu tout en respectant l'identité du territoire.
- ✓ Ainsi la population communale atteindrait environ 935 habitants vers 2032, soit environ 64 habitants supplémentaires par rapport au dernier recensement (871 habitants en 2018 recensement 2021 – données Insee).
- ✓ Ces objectifs constituent une modération de la consommation d'espace puisque la commune ne propose que la densification du tissu urbain avec une consommation envisagée à 10 ans d'environ 3.20 ha soit 0.74% de la surface communale (430 ha) sans consommation de terres agricoles et d'espaces naturels repérés.
- ✓ Réseau Numérique : La commune est desservie par la fibre. Dans les nouvelles opérations, la fibre devra être déployée.



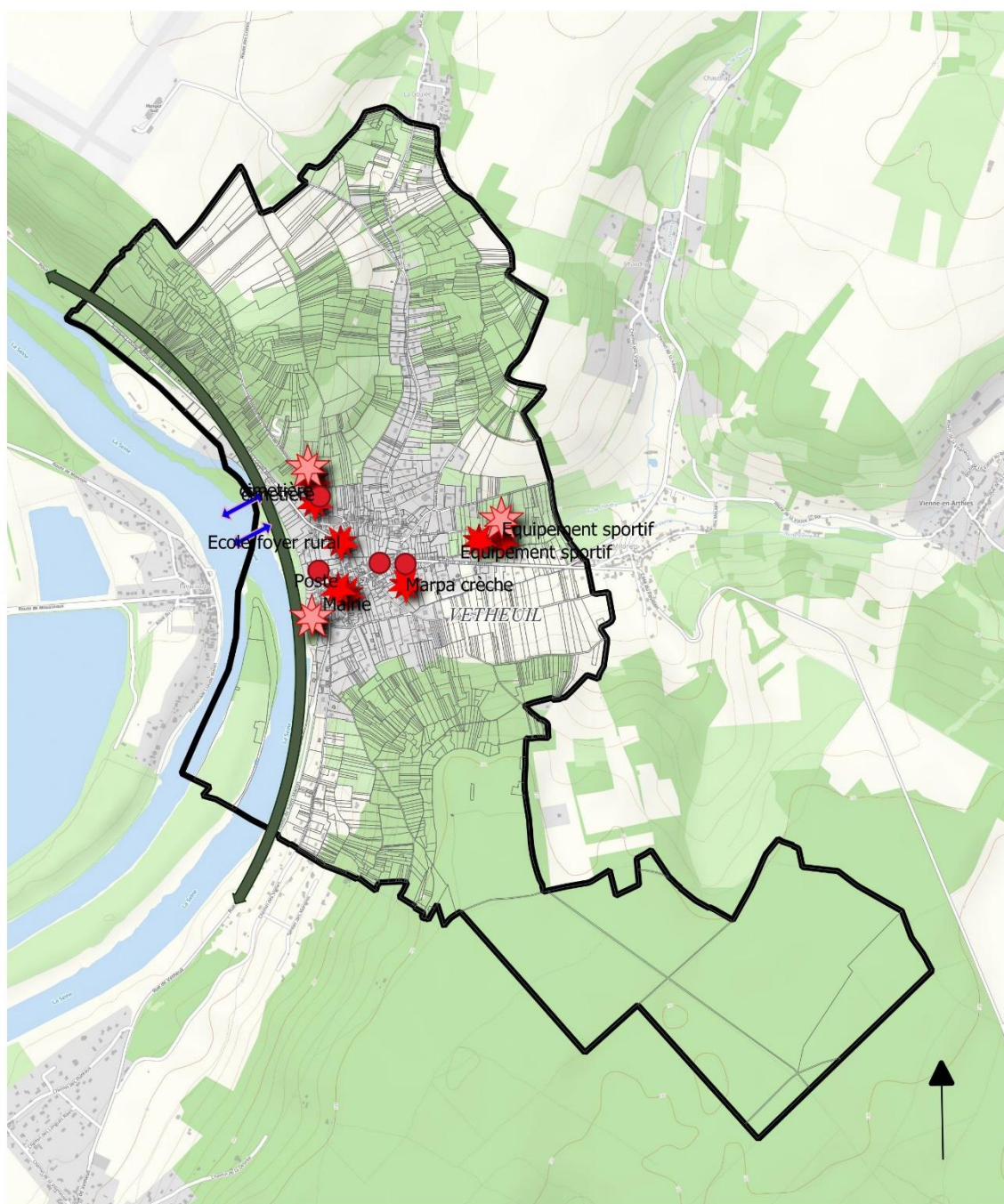
Orientation 2 : améliorer le fonctionnement communal  
et maîtriser la consommation d'espace

● Aire de stationnement envisagée

★ Projet à envisager

↔ Rapport à l'eau à maintenir

➡ Liaison piétonne à renforcer





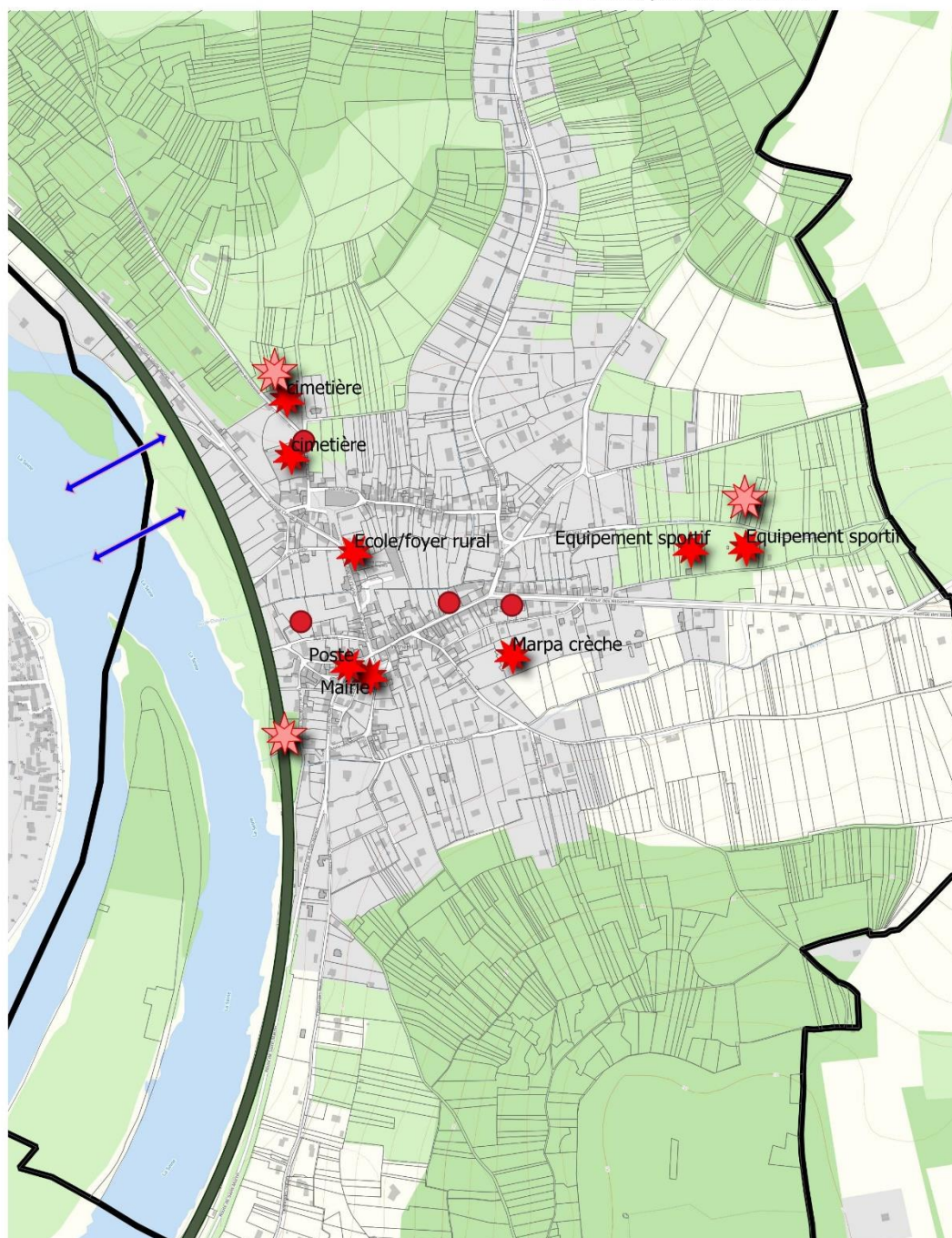
Orientation 2 : améliorer le fonctionnement communal  
et maîtriser la consommation d'espace

● Aire de stationnement envisagée

★ Projet à envisager

↔ Rapport à l'eau à maintenir

➡ Liaison piétonne à renforcer



### **ORIENTATION 3 : MAINTENIR ET POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DANS UNE LOGIQUE COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE**

#### **Pérenniser et développer l'offre économique et touristique de la commune :**

- ✓ Les activités commerciales et artisanales, notamment dans le centre bourg, seront préservées et encouragées. L'implantation d'activités en rez-de-chaussée sera encouragée.
- ✓ Les bords de Seine sont le support privilégié des activités fluviales qui seront pérennisées voire développées : bac, canoés, ...

#### **Préserver l'activité agricole**

- ✓ La commune ne comptant plus qu'un siège d'exploitation agricole, souhaite préserver la vocation agricole des terres en périphérie urbaine, comme activité économique dans ses fonctions de production locale et maraichère mais aussi comme espace de respiration entre les communes et en privilégiant les pratiques agricoles et maraichères responsables en accord avec la politique zérophyto de la commune.

#### **Soutenir et accompagner les projets de découverte et de mise en valeur du patrimoine naturel et bâti de la commune en lien avec le Parc Naturel**

- ✓ La commune souhaite développer et encourager des actions en faveur de la mise en valeur de son territoire dans la continuité du sentier du patrimoine ou du chemin des peintres.



Orientation 3 : Maintenir et poursuivre le développement économique dans la logique communale et intercommunale

↔ Maintenir et préserver le rapport à la Seine

☀ Commerce/ activités à préserver et à développer

