



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique

Un PLU?

La délibération du 12/11/2021 prescrit la révision du PLU

Objectifs :

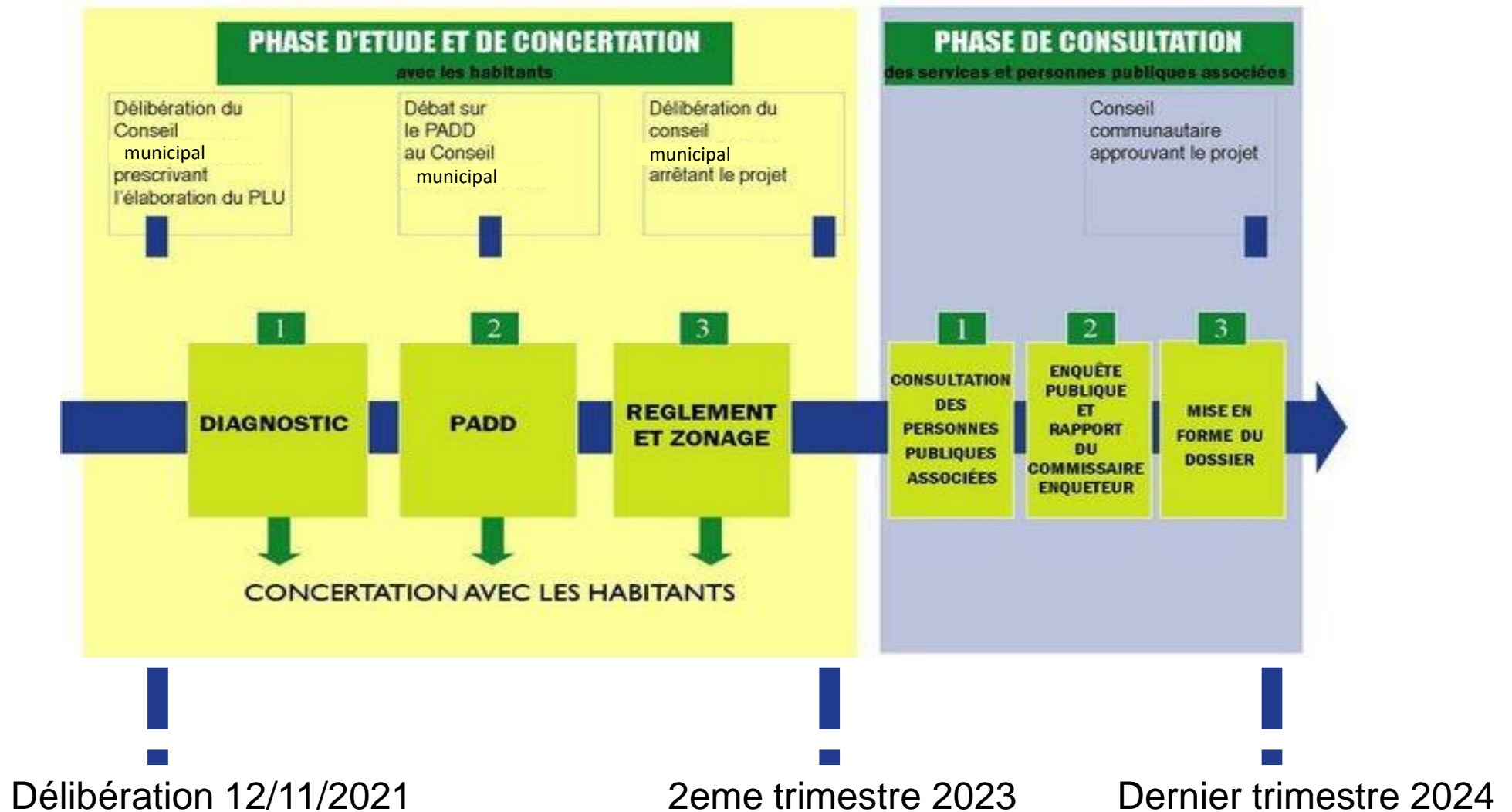
- intégrer le nouveau Schéma Régional d'Ile de France (SDRIF)
 - intégrer un volet patrimonial
 - intégrer la révision de la charte du Parc Naturel du Vexin français
- Le PLU représente le projet politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune**

Il donne à la commune un cadre de cohérence aux différentes actions qu'elle est appelée à engager sur 10 à 15 ans :

- Développement, aménagement,
- Politique de l'habitat,
- Traitement de l'espace public,
- Protection des paysages et de l'environnement,
- Etc...

Il permet de préciser le droit des sols applicable au cas par cas.

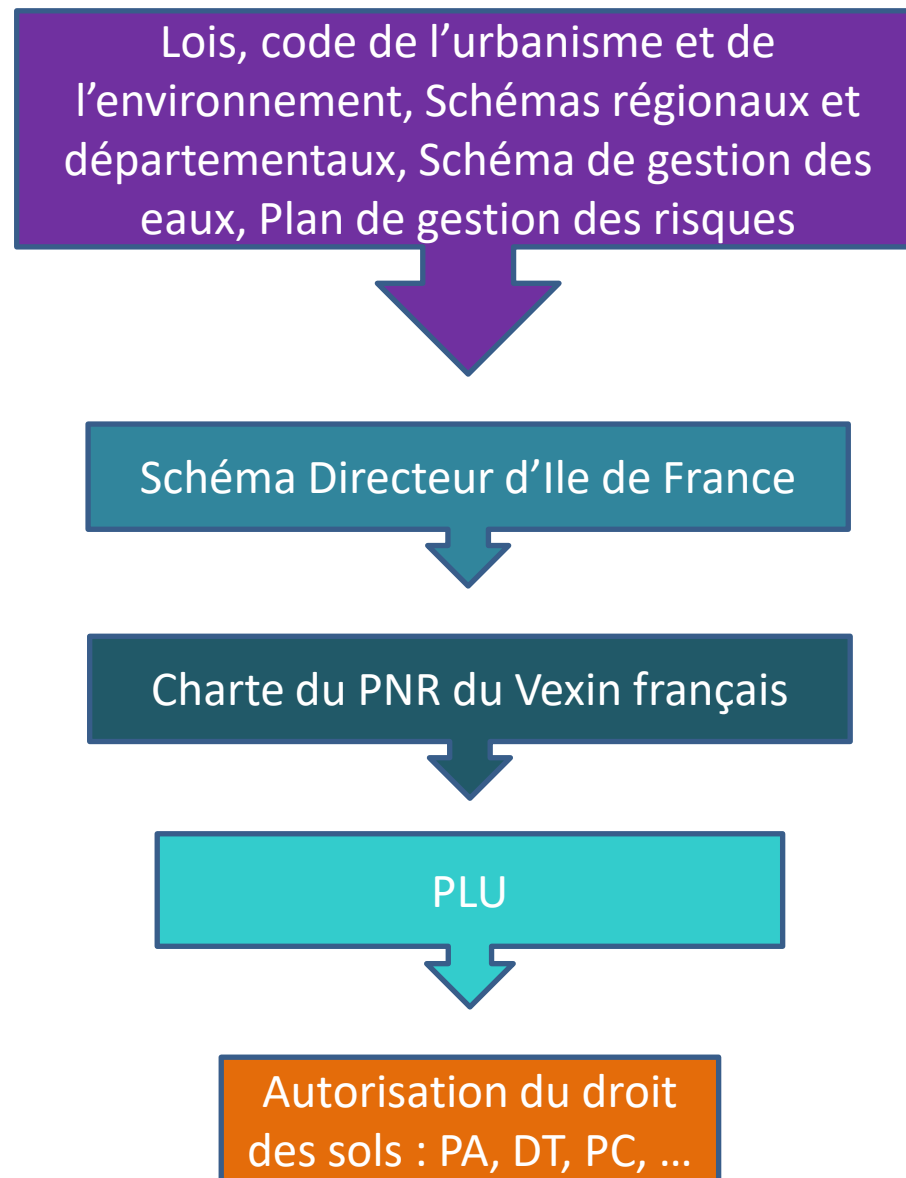
UN PLU, une procédure



Que doit respecter le PLU?

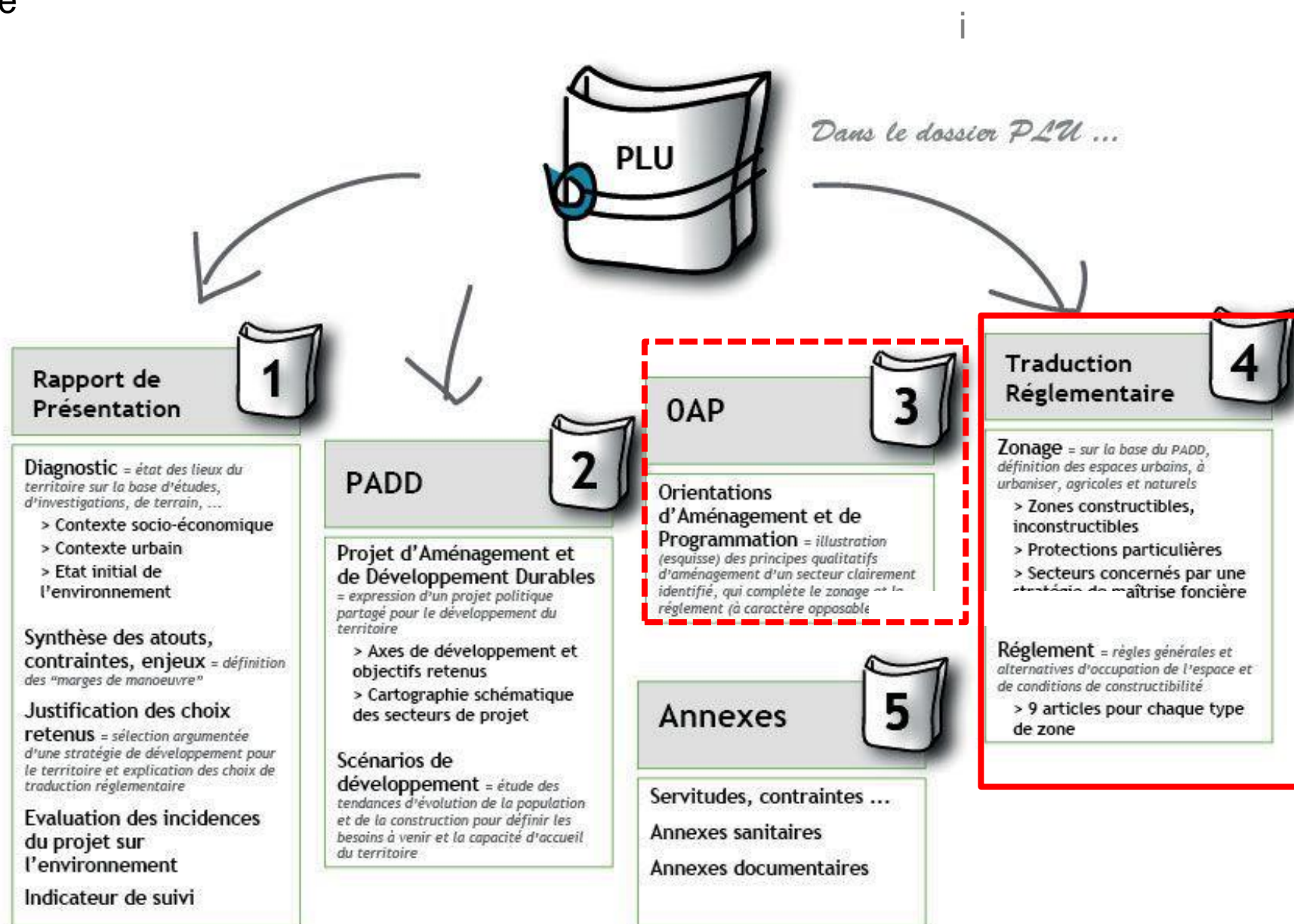
Principes généraux définis par les articles L101-2 du code de l'urbanisme

- Une utilisation économe du foncier : loi Résilience et Climat
- Une protection des milieux naturels
- Une prise en compte des risques,
- La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières
- La protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La diminution des obligations de déplacements, ...

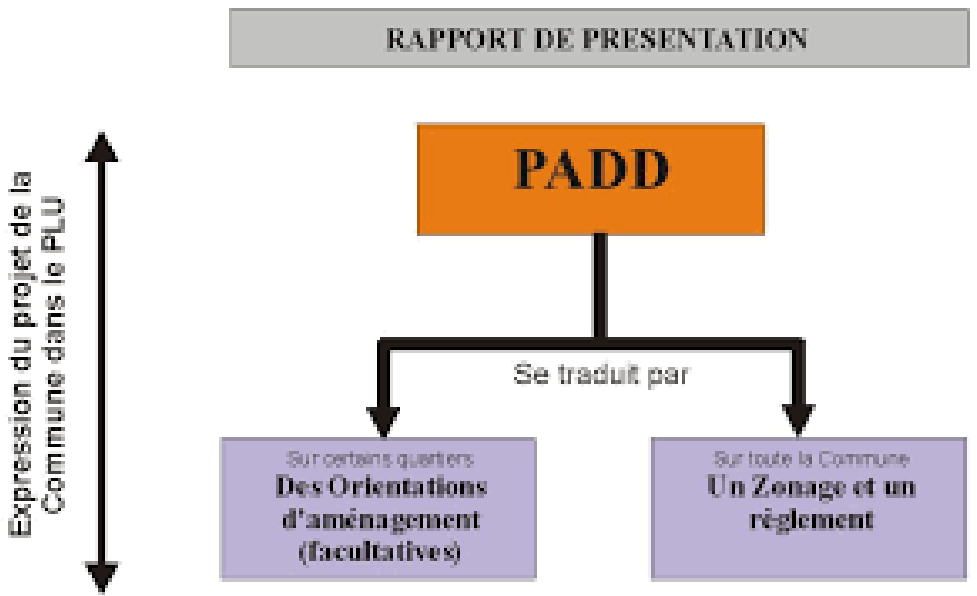


Le PLU, contenu du dossier

-  Compatibilité
-  Conformité



Un PADD : Pièce centrale du dossier



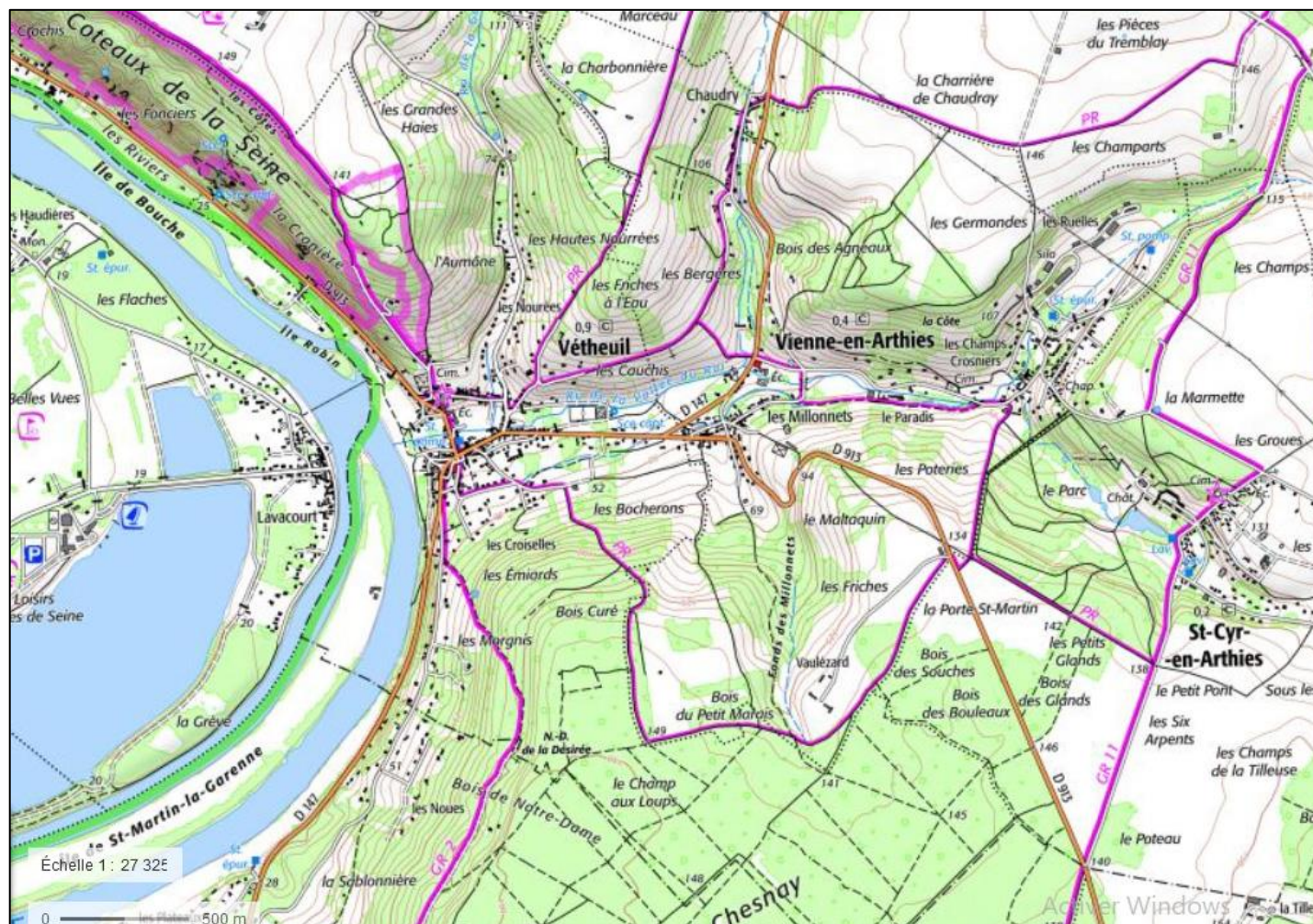
Un territoire , une identité

IDENTITE

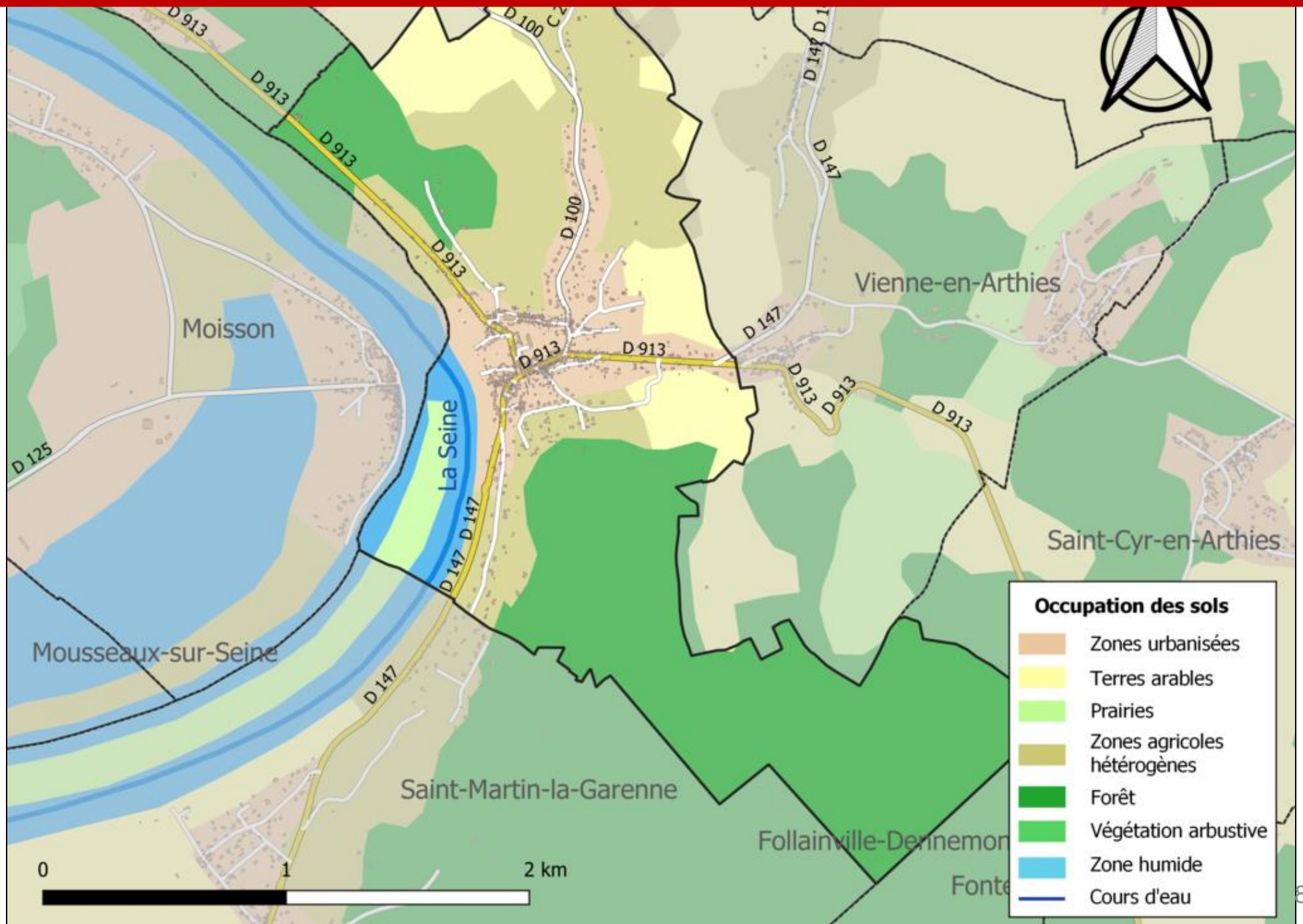
- 430 ha,
- en limite Sud-Ouest du département du Val d'Oise,
- à environ 10 kilomètres au Nord de Mantes La Jolie.
- sur la rive gauche de la Seine,

Desservie par

- RD913 sur la rive Nord de la Seine qui relie la commune notamment à La Roche Guyon et Meulan.
 - La RD 147 relie la commune à Mante La Jolie
 - La RD 100 relie Vétheuil à Chérence et à la route des crêtes au Nord
 - De nombreux chemins piétonniers
- fait partie de la Communauté de Communes Vexin-Val de Seine

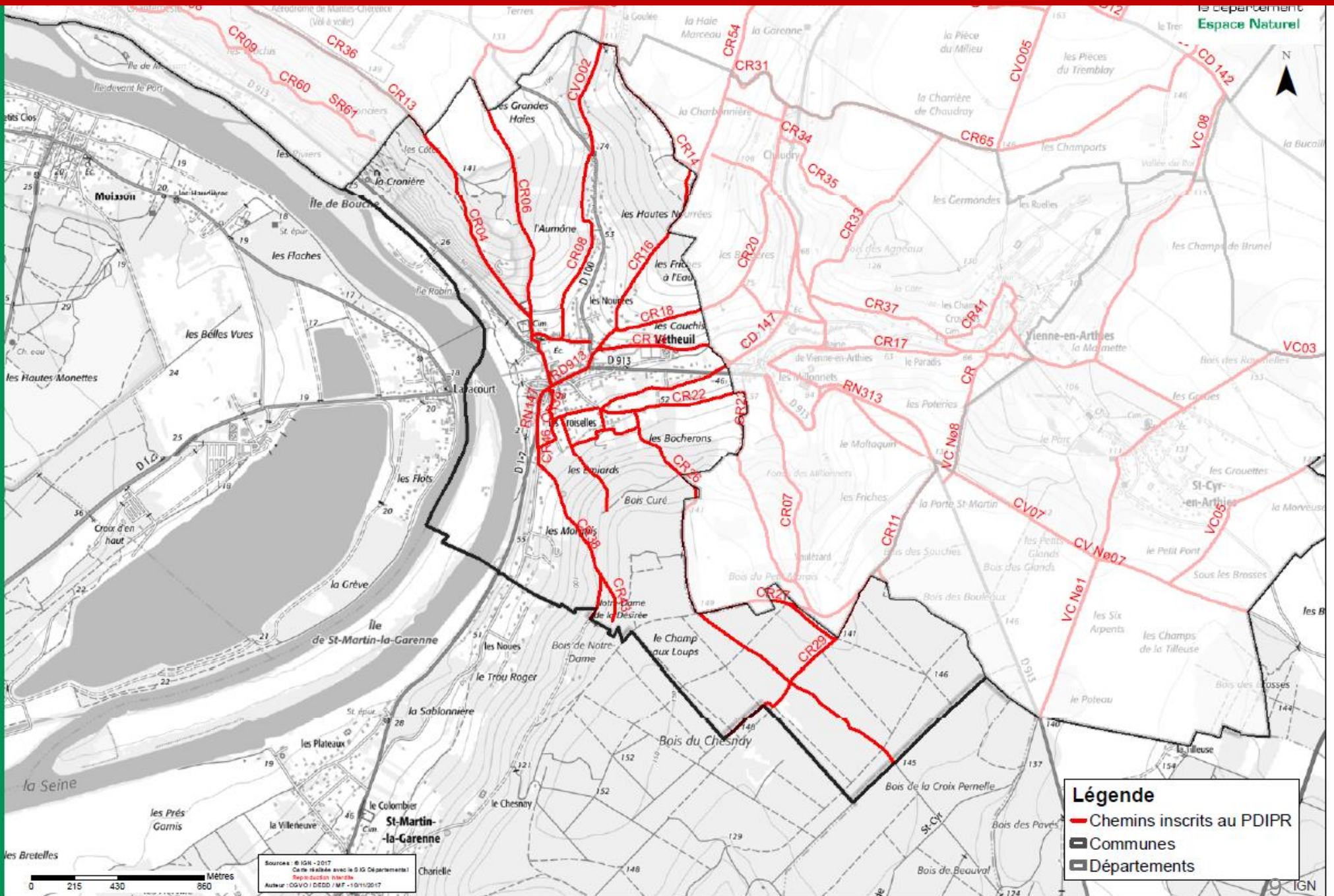


Un territoire , une identité



Un territoire , une identité

PDIPR 2017 communal - Vétheuil



Des enjeux environnementaux

Protections naturelles à prendre en considération

Sites Natura 2000



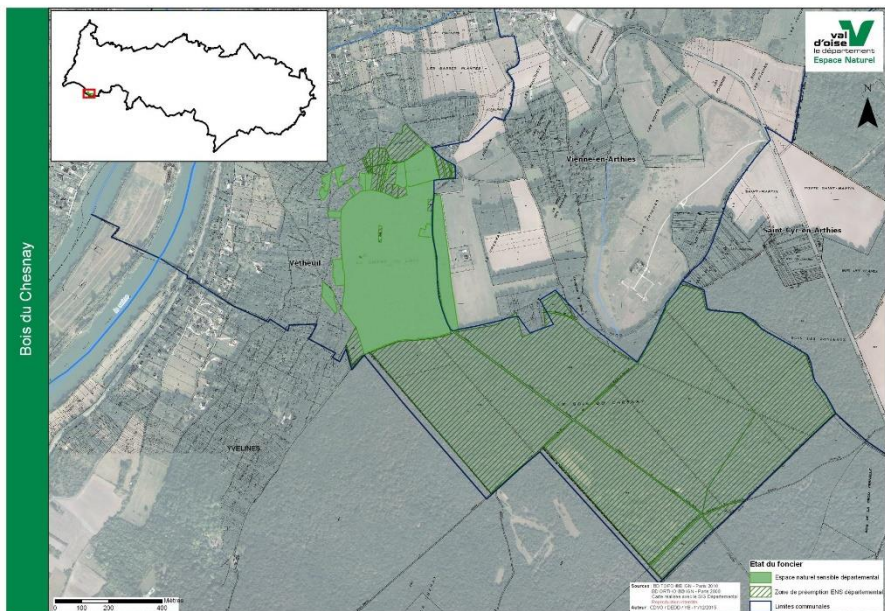
Des enjeux environnementaux

Protections naturelles à prendre en considération

Réserves naturelles

Site classé et site inscrit

Espaces Naturels sensibles



Situation

Localiser

Choisir un département: VAL-D'OISE

Choisir une commune: VETHEUIL

Localiser Réinitialiser

Recentrer

Projection: RGF93 / Lambert 93

x:

y:

Centrer

Légende

- Contenu de la carte
- Espaces naturels sensibles
- continuités écologiques du SRCE
- Paysage et sites
 - Sites classés
 - Sites inscrits
 - Patrimoine UNESCO
 - Patrimoine mondial
- Sites patrimoniaux remarquables (rempl)
- Réserves et biotopes protégés
- Inventaires et biodiversité

Échelle: 1/20.559

1km

Activer Windows Accédez aux paramètres

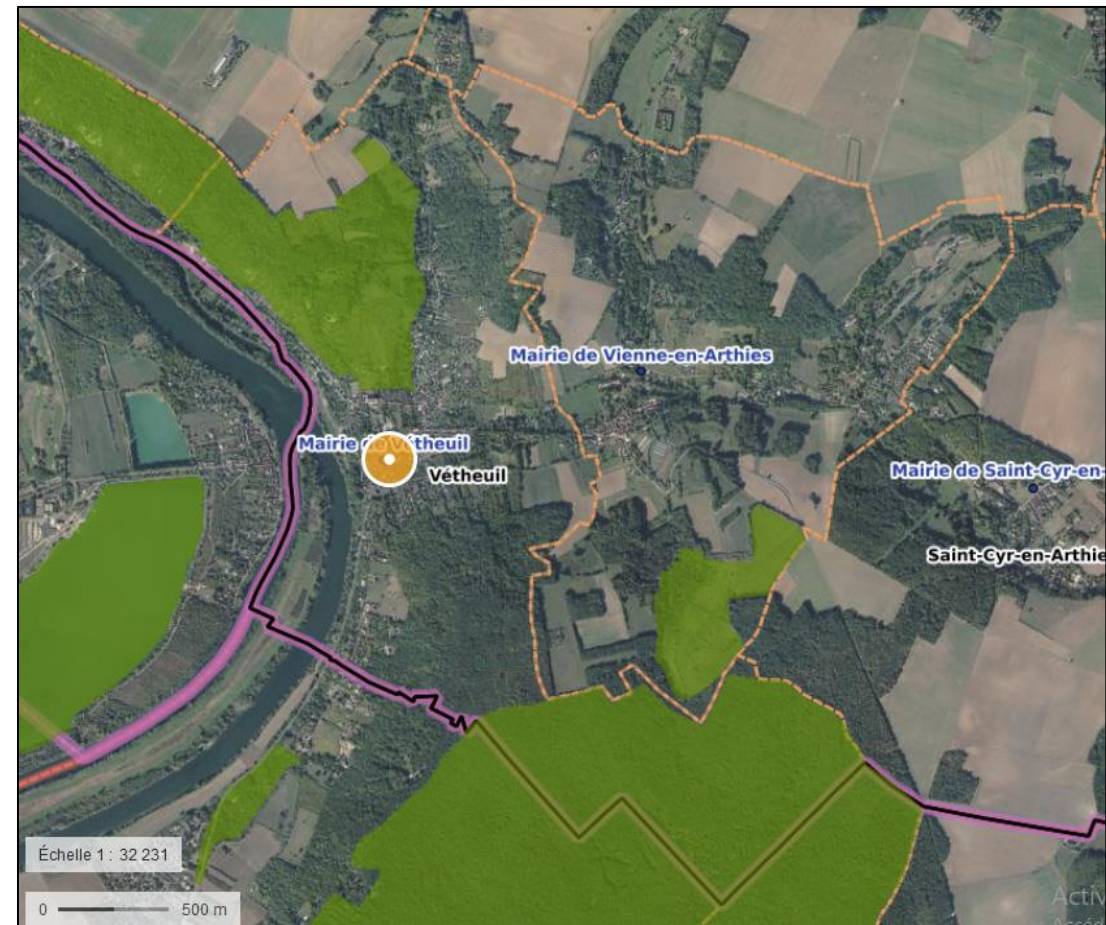
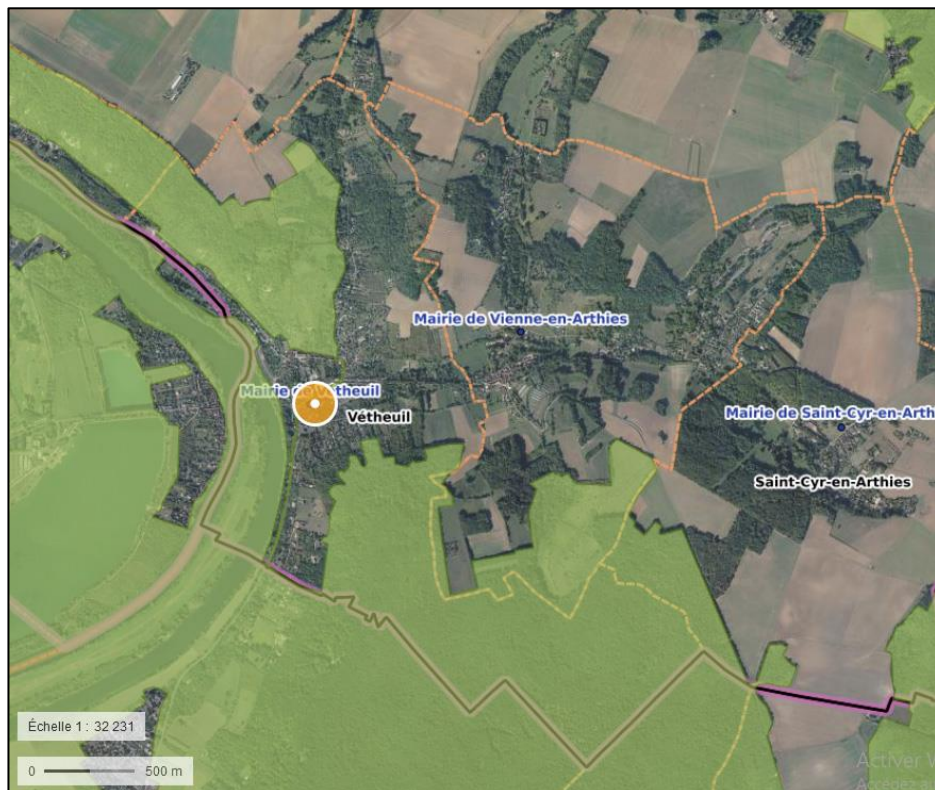
Données: DRIEE-FZPRAUP - Ministère de la Culture et de la Co

Des enjeux environnementaux

Protections naturelles à prendre en considération

Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)

De type 2



De type 1

Des enjeux environnementaux

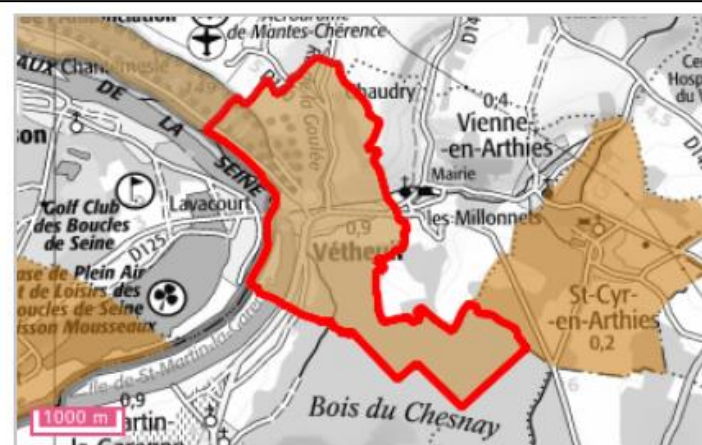


Dans le cadre du SDRIF

Des enjeux environnementaux

Risques à prendre en compte

Mouvements de terrain / cavités

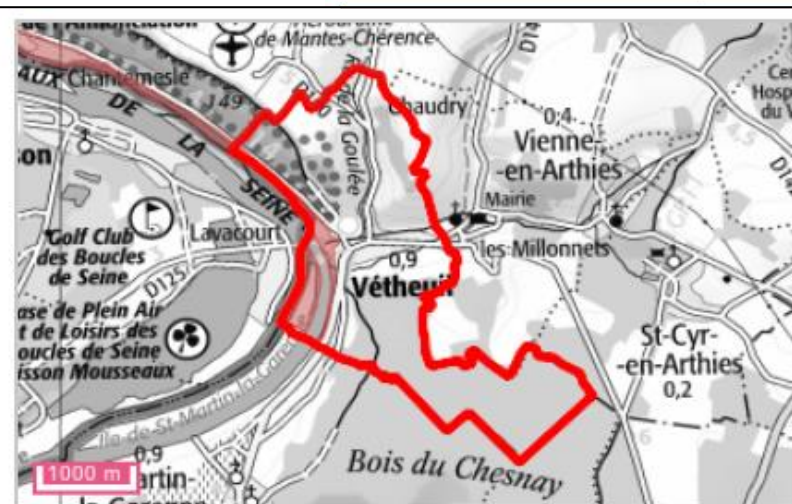


- Commune concernée par un PPRN Risque Mouvement de terrain prescrit
- Commune concernée par un PPRN Risque Mouvement de terrain approuvé

Source: BRGM

PPR	Aléa	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Déprescrit / annulé / abrogé le	Révisé
95DDT201300 19 - PPR Boucle de Moisson	Eboulement ou chutes de pierres et de blocs, Tassements différentiels	23/12/2009					- / - / -	
95PREF19840 106 - R111.3 de 1987	Mouvement de terrain, Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines)		23/05/1984	08/04/1987			- / - / -	

Inondations : Plan de Prévention des Risques



Zonage réglementaire - PPRN Risque Inondation

- Prescription hors zone d'aléa
- Prescriptions
- Interdiction
- Interdiction stricte

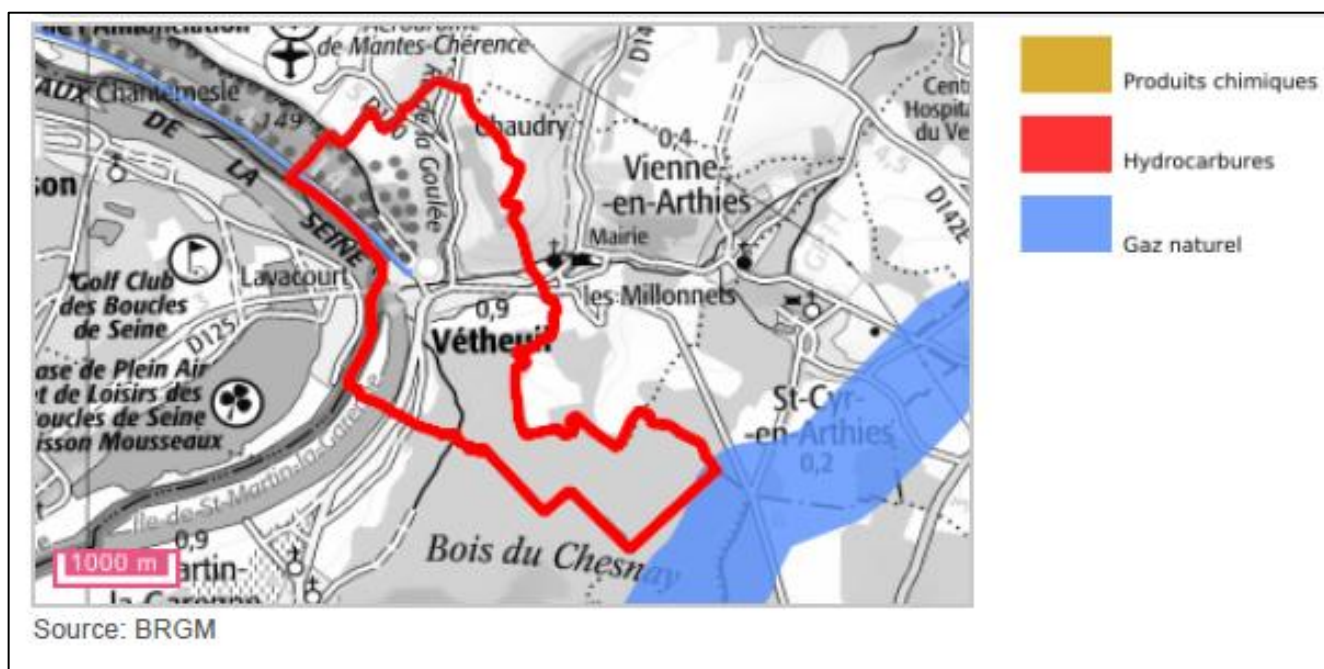
Source: BRGM

Des enjeux environnementaux

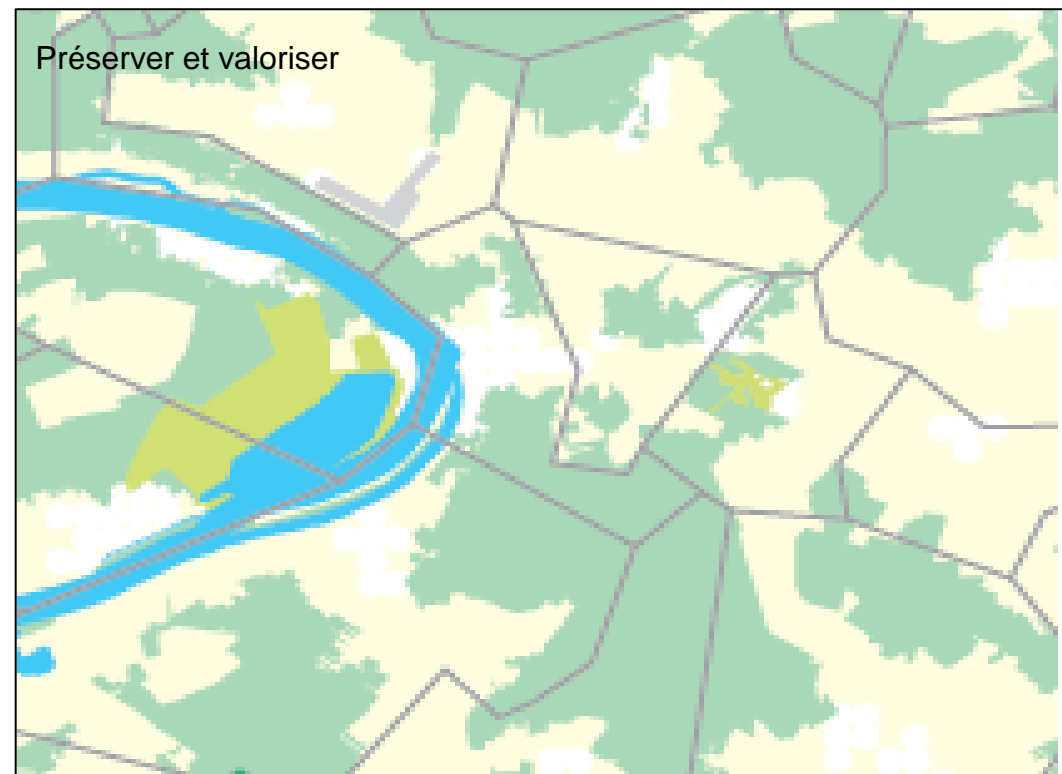
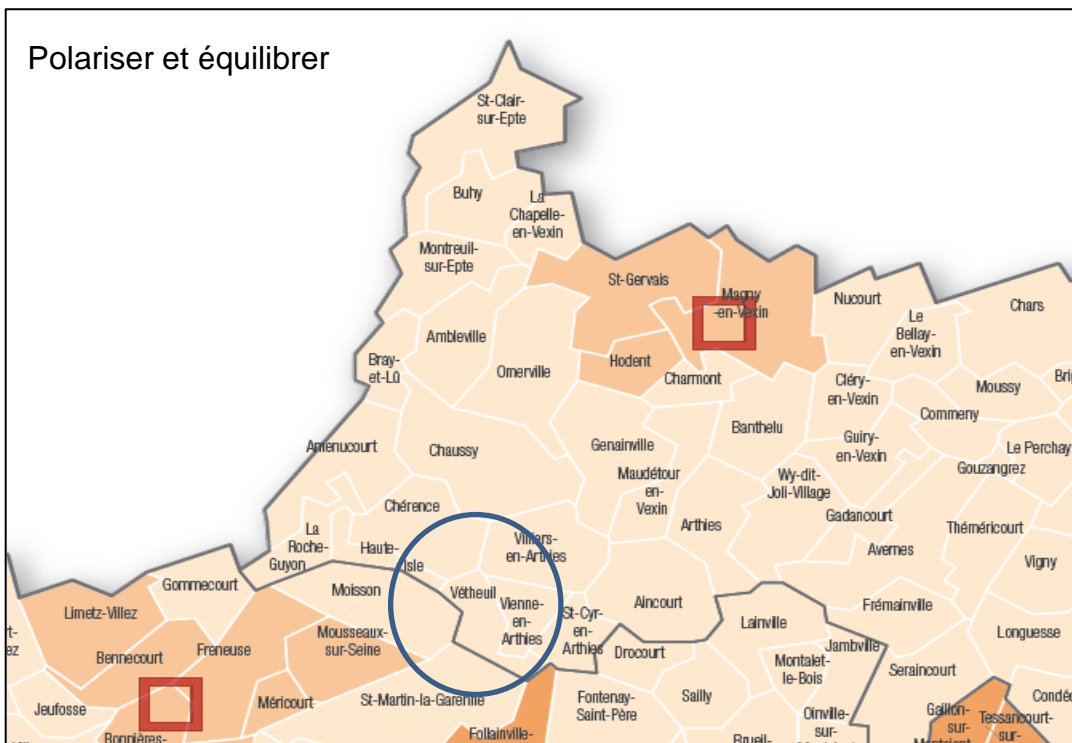
Risques à prendre en compte
Retrait et gonflement des sols
argileux









Transport de matières dangereuses








Des documents supra-communaux



Grandes entités géographiques

-  Agglomération centrale (414 communes)
-  Agglomération des pôles de centralité (198 communes)
-  Bourg, village et hameau (669 communes)
-  Commune ayant plus de 220 logements par hectare en 2008
-  Cœur de métropole
-  Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
-  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

SDRIF

Des enjeux environnementaux

Axe 1 : Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines

- Maîtriser l'urbanisation, d'une part, pour préserver les bourgs et les villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale et, d'autre part, pour préserver les espaces naturels et agricoles.
- Promouvoir une politique de l'habitat favorisant l'équilibre social.
- Préserver et valoriser les ressources, la biodiversité et les patrimoines remarquables : patrimoines naturel, géologique, paysager, bâti, archéologique, culturel, agricole, humain...

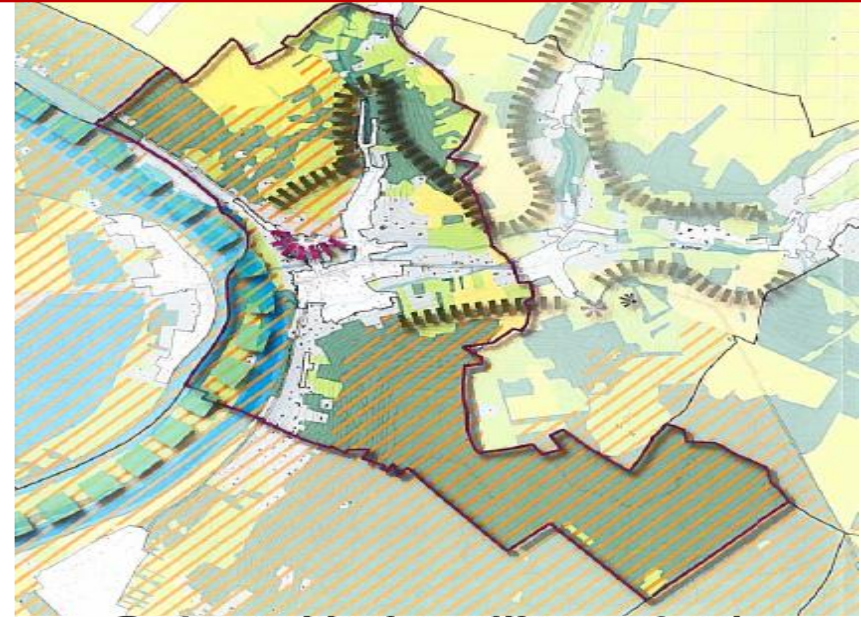
Axe 2 : Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité

- Développer une agriculture économiquement viable, écologiquement responsable et socialement dynamique indispensable au maintien d'un cadre de vie authentiquement rural.
- Conforter un développement économique durable pour maintenir un territoire vivant et un tissu social diversifié.
- Mettre en œuvre une politique de développement touristique durable.
- Dynamiser la vie locale en favorisant l'offre de services de proximité, d'activités culturelles et de loisirs.

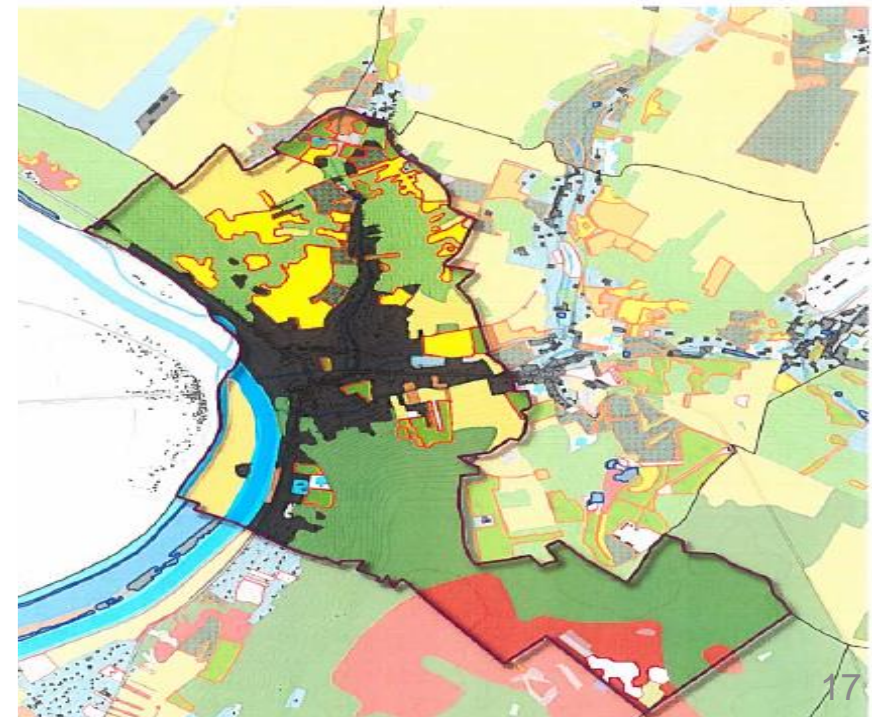
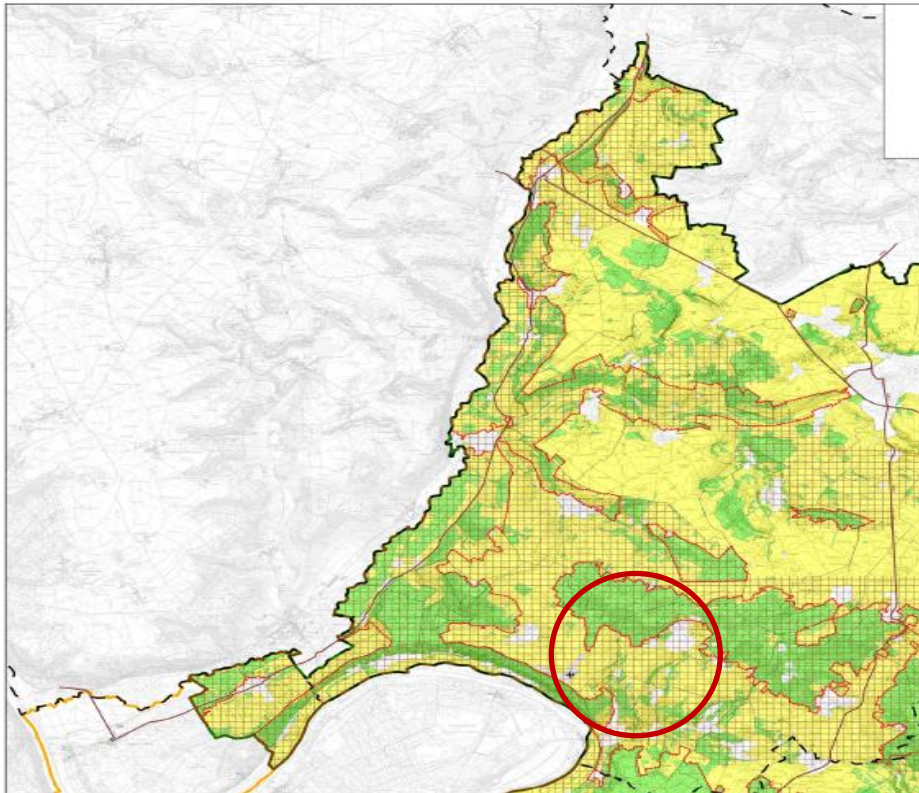
Axe 3 : Mettre l'Homme au cœur d'un projet territorial innovant et exemplaire

- Favoriser les solidarités au sein du territoire et dans l'espace régional : solidarités entre les habitants, les communes, les territoires, solidarités sociales et entre générations.
- Sensibiliser tous les habitants et acteurs du Vexin français aux enjeux du Parc afin

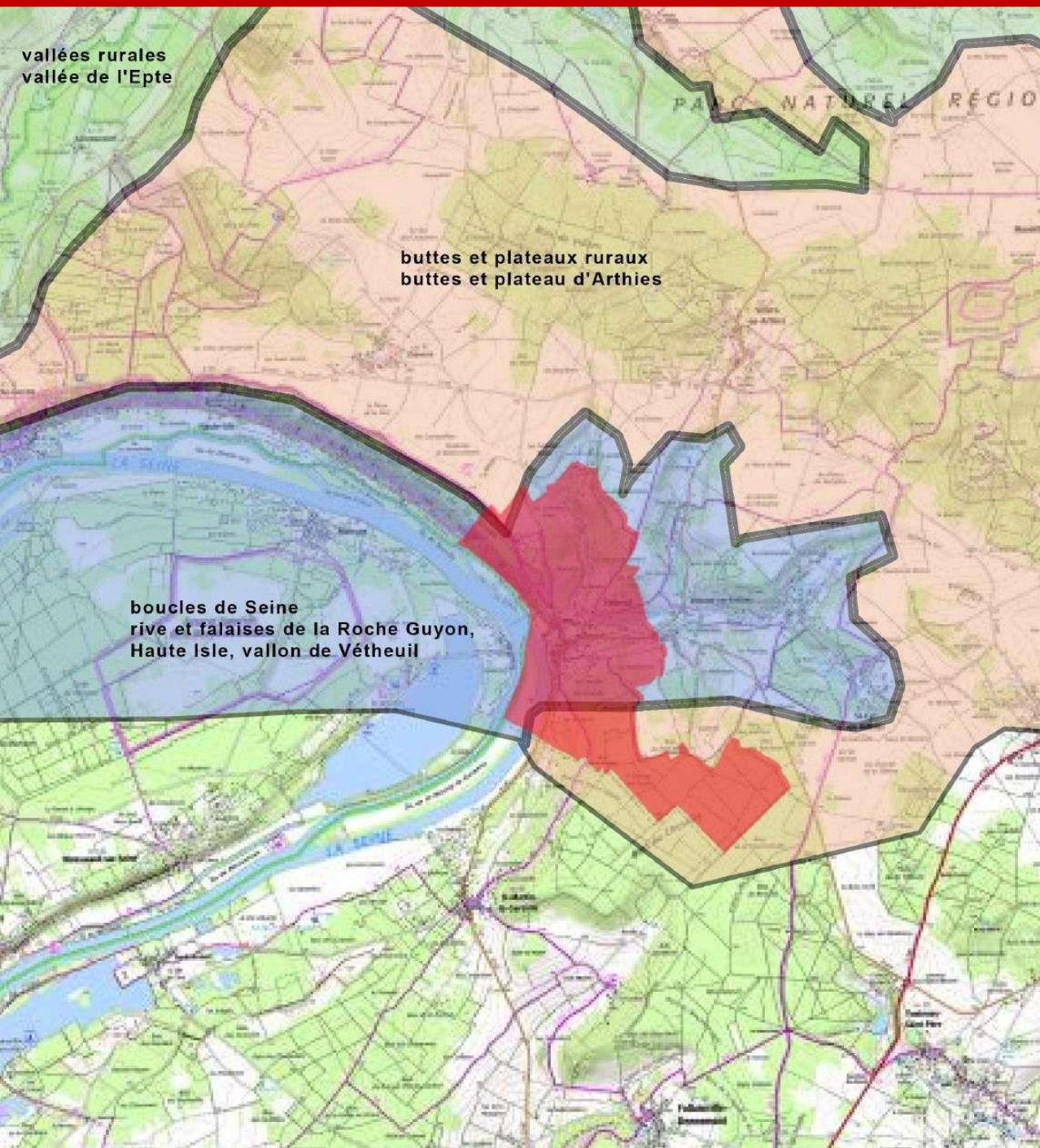
Vers une nouvelle charte



Cartographie des milieux naturels



Des enjeux paysagers



Le territoire communal est implanté au nord-ouest du Parc Naturel Régional du Vexin Français et bénéficie donc d'une inscription au cœur d'un territoire à enjeux.

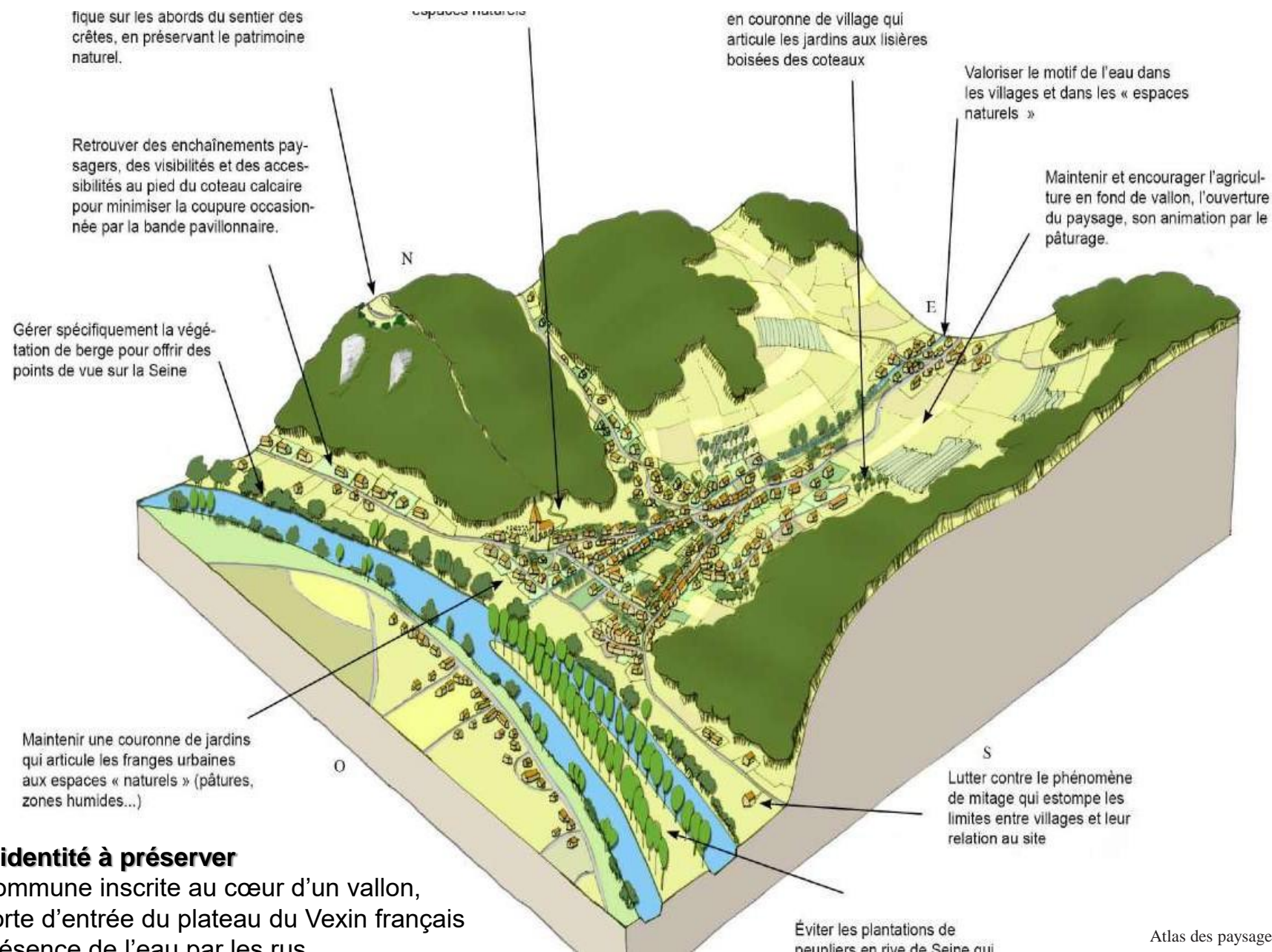
Plus précisément, la commune de Vétheuil est à la limite ouest du Parc naturel du Vexin Français, sur les rives de la Seine et imbriquée entre le plateau de Chérence et la butte sud du Vexin.

Vétheuil est traversée par 2 grandes entités paysagères :

- Unité paysagère « Rives et falaises de La Roche-Guyon, Haute-Isle et Vétheuil »
- Unité paysagère « Buttes et plateau d'Arthies ».

Des enjeux paysagers

LA TOPOGRAPHIE

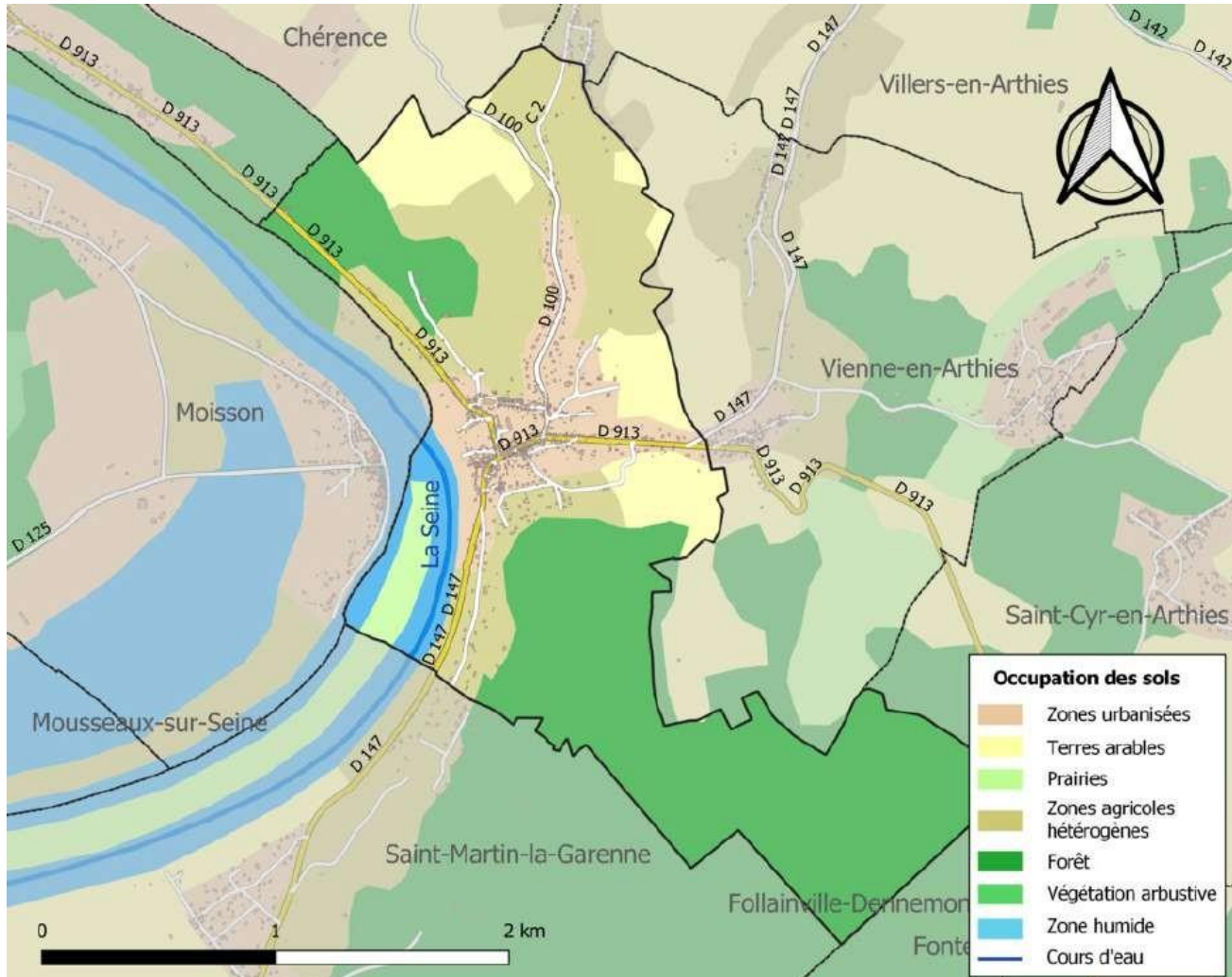


Une identité à préserver

- Commune inscrite au cœur d'un vallon,
- Porte d'entrée du plateau du Vexin français
- Présence de l'eau par les rus

Des enjeux paysagers

IDENTITES PAYSAGERES ET VEGETALES DE LA COMMUNE



FOND DE VALLEE



PRAIRIES



Une identité végétale et paysagère forte

Coteaux boisés nord



Le bois du Chesnay



Photographie historique - Archives départementales du Val-d'Oise.

LES ALIGNEMENTS EN BORD DE SEINE



L'alignement avenue des Millonets



Une identité végétale et paysagère forte

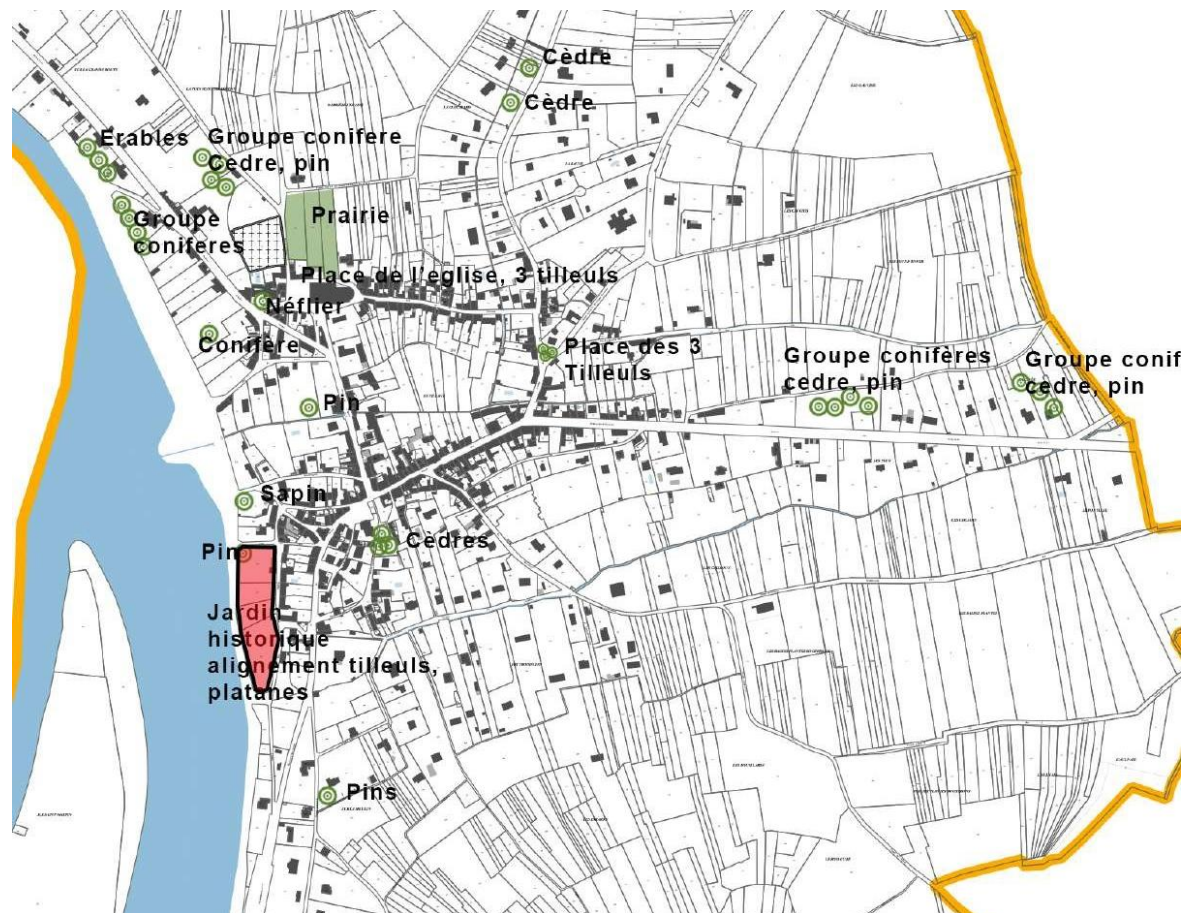
Place des tilleuls



Place de l'église



Les arbres isolés remarquables



Une identité végétale et paysagère forte



Haies paysagères

Bords de Seine



Une identité végétale et paysagère forte



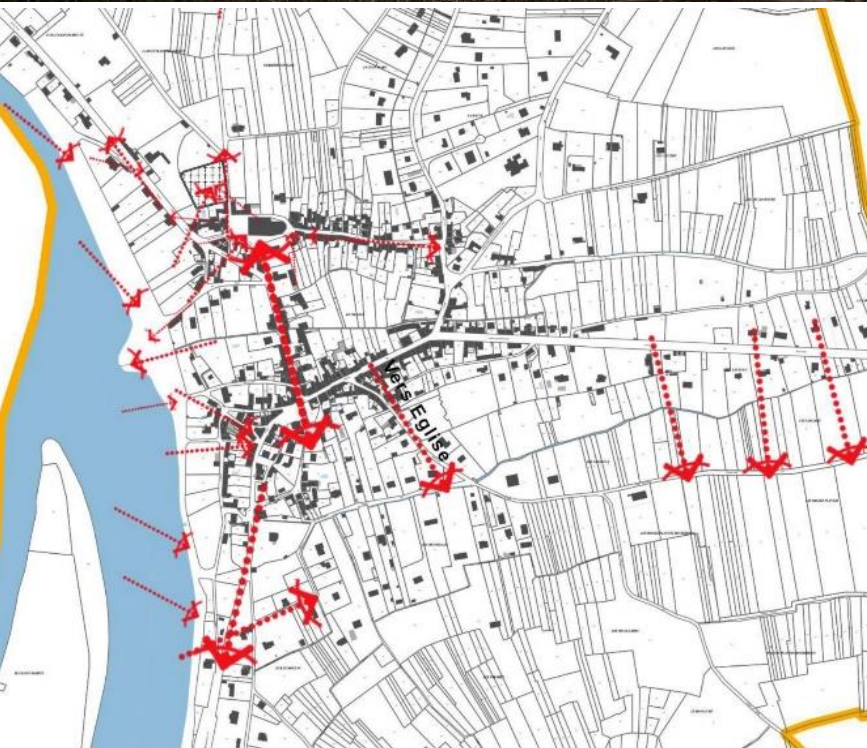
Espaces verts et sportifs de la commune



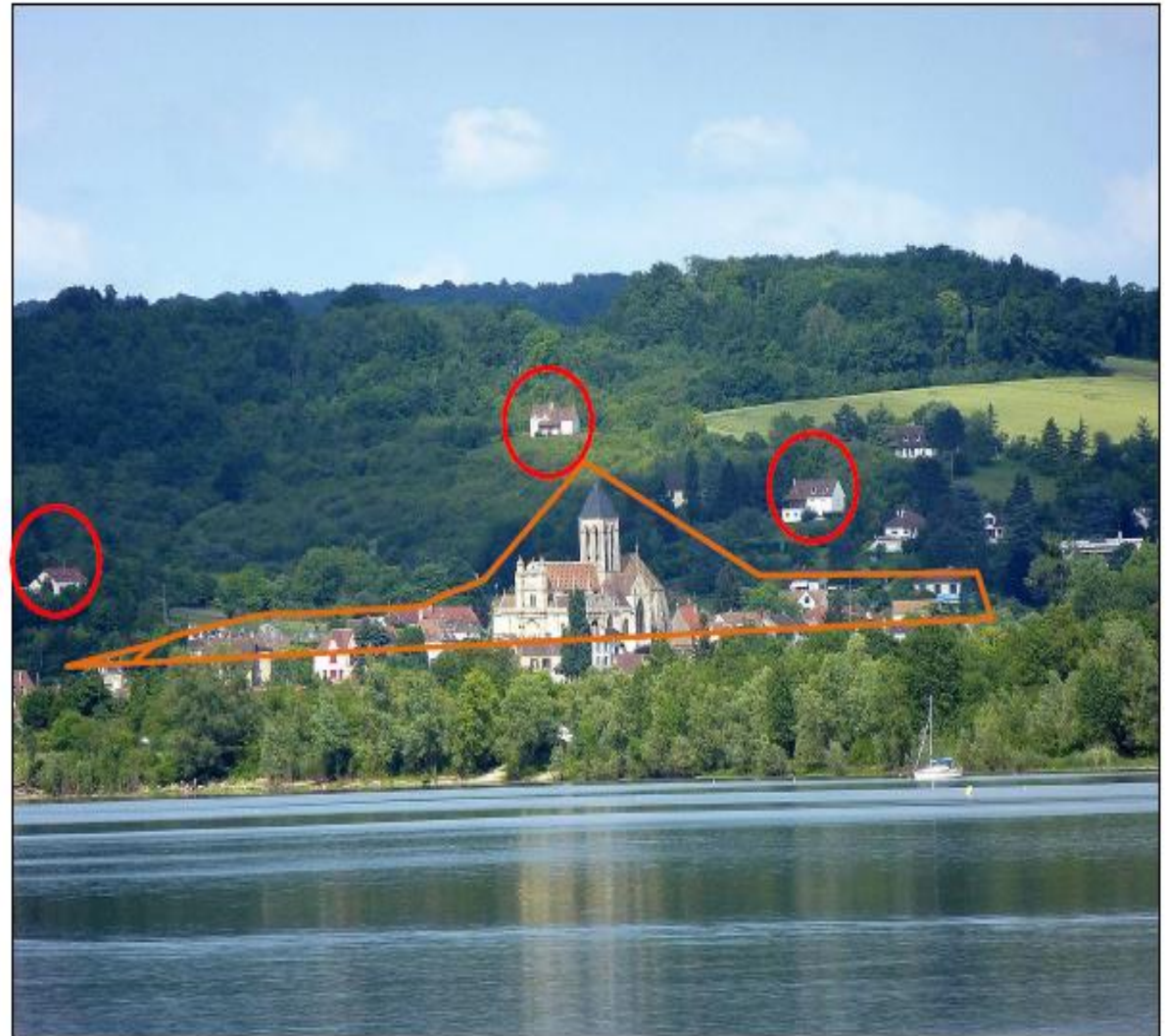
Les jardins privés



Une identité végétale et paysagère forte







PERCEPTION DE LA COMMUNE



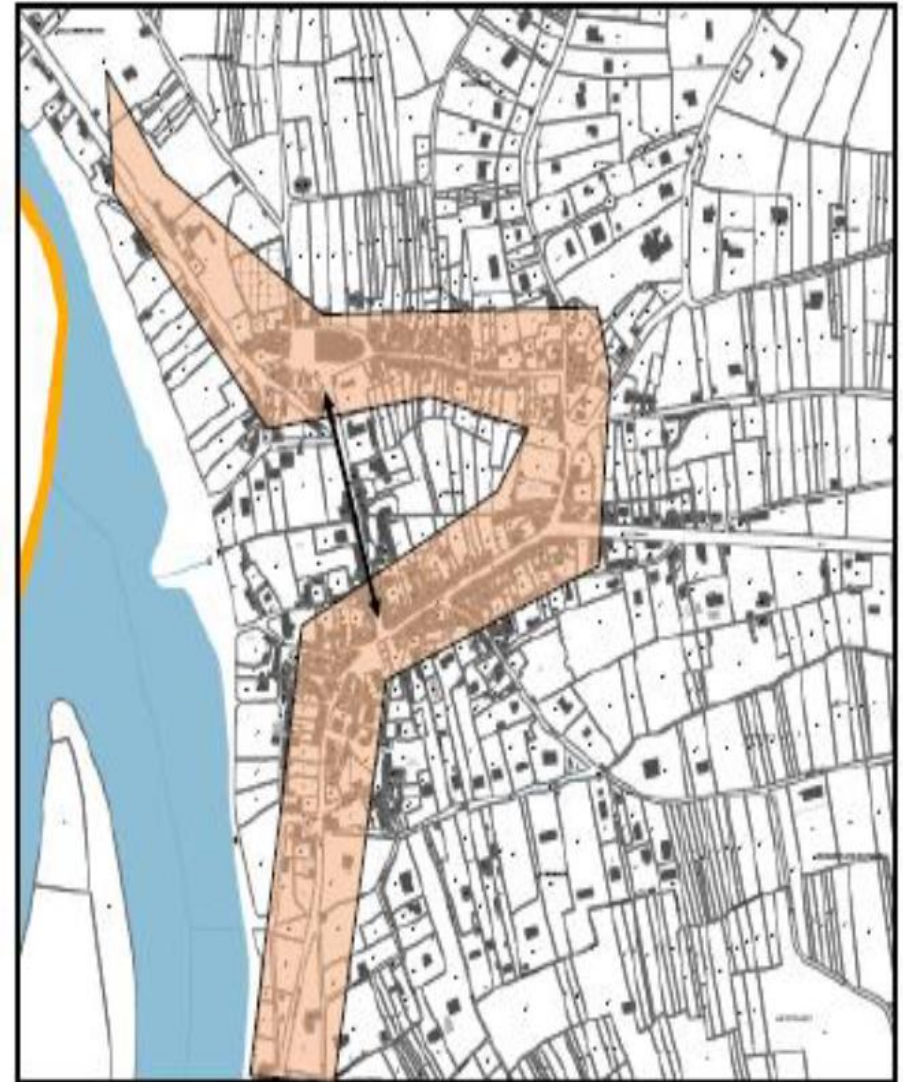
Une identité urbaine de qualité

Principales phases
d'organisation urbaine



-  Partie ancienne du bourg
-  Partie construite après 1820
-  Habitat dispersé
-  Articulation de l'urbanisation autour de l'église

Organisation autour des 25m NGF



Une identité urbaine de qualité

Tissu "ancien"



- densité, minéralité
- l'espace public se forme à partir de l'espace privé
- alignement : le bâti se construit de mitoyen à mitoyen créant une façade urbaine, la clôture est minérale
- extension : lecture d'un temps long dans le plan, renouvellement des parties anciennes
- équipements



Tissu de "villégiature" :



- densité bâtie plus faible
- L'espace public ne se compose pas à partir de l'espace privé mais par le biais de la clôture : bâti en retrait d'alignement,
- la clôture est minérale
- présence de parc et jardin



Extensions récentes :



- densité bâtie plus faible
- L'espace public ne se compose pas à partir de l'espace privé mais par le biais de la clôture : bâti en retrait d'alignement, clôtures disparates



Une identité urbaine de qualité

Les clôtures du centre « ancien »



- Les clôtures sont constituées soit par :
- du bâti
 - un mur ou un mur bahut



Les clôtures des extensions urbaines ou des secteurs en mutation urbaine



- Les clôtures sont constituées soit par :
- des matériaux hétéroclites.
 - un mur ou un mur bahut
- Le végétal pourrait avantageusement améliorer la qualité de certaines d'entre elles



Des enjeux économiques

La commune compte 127 emplois.

La proximité de l'emploi et du lieu de résidence est une nécessité à renforcer : aujourd'hui 15.9% des actifs de Vétheuil travaillent dans la commune.

Cependant, la commune est caractérisée par une faible diversification des catégories socioprofessionnelles : 23.9% sont dans le commerce et restauration et 19.6 % des emplois salariés le sont dans le secteur public. 83.9% des actifs de la commune qui travaillent sont salariés.

Les activités commerciales, et administratives sont pourvoyeuses de nombreux emplois dans la commune.

La commune compte des commerces : boulangerie, épicerie, restaurants, tabac, ...mais aucune structure touristique.

La commune de Vétheuil devra veiller à la pérennisation des emplois sur la commune et permettre le développement de nouvelles activités afin de respecter les objectifs d'augmentation de 10% de la densité humaine (Habitants et emplois) prévus au SDRIF.

Le développement d'emplois liés à l'activité touristique et activités pourrait être une piste pour une commune comme Vétheuil.

	Nombre	%
Ensemble	92	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	8	8,7
Construction	8	8,7
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	22	23,9
Information et communication	5	5,4
Activités financières et d'assurance	1	1,1
Activités immobilières	7	7,6
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	15	16,3
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	18	19,6
Autres activités de services	8	8,7

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

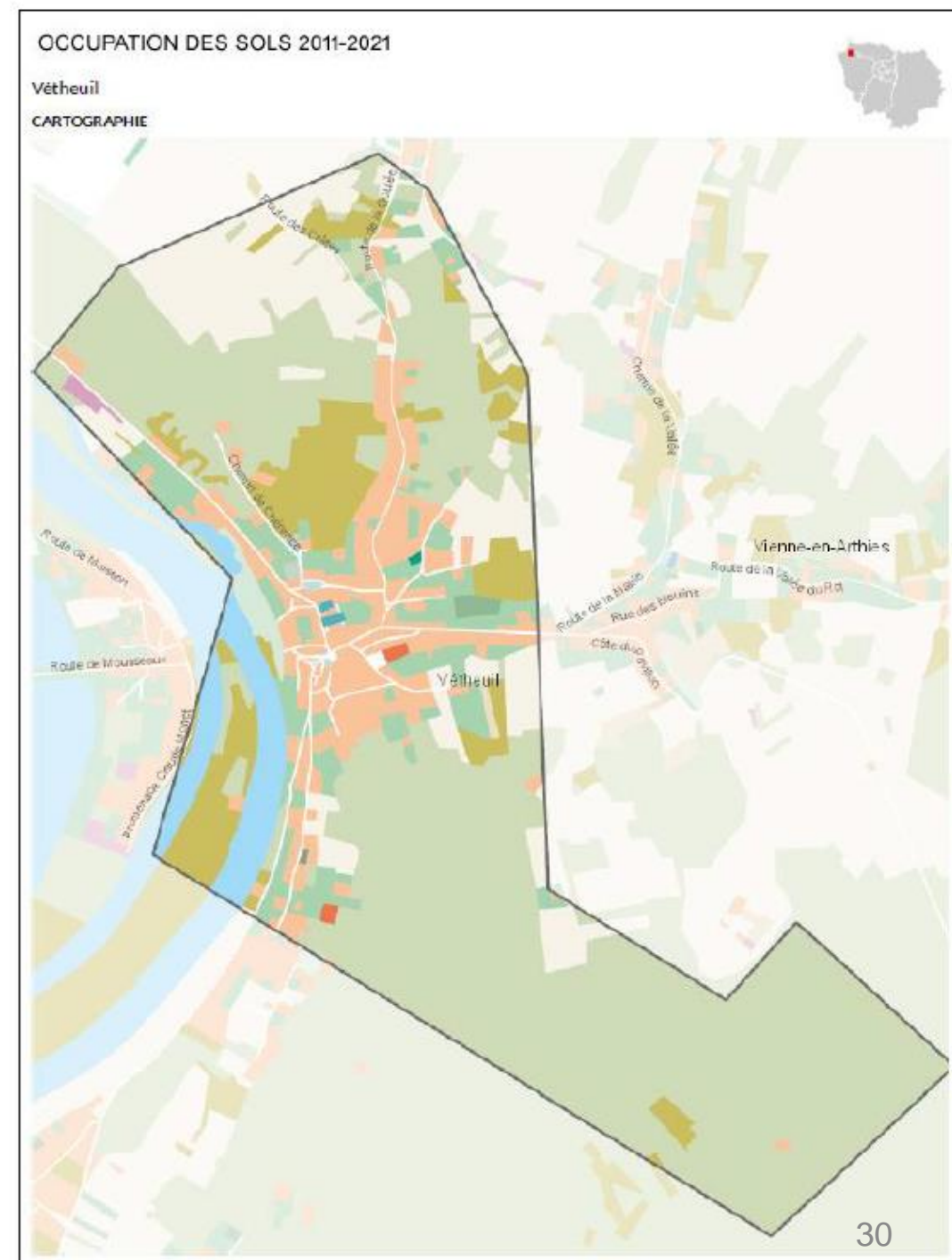
	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	395	100	379	100	385	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	87	22,1	66	17,5	61	15,9
dans une commune autre que la commune de résidence	308	77,9	313	82,5	324	84,1

Une consommation de territoire modeste

Sur la base des permis délivrés et la différence entre les photos aériennes 2011-2021, la carte ci-dessous montre la consommation de territoire depuis 10 ans. Depuis 2011, la consommation de territoire s'élève à 2,6Ha.

BILAN 2011-2021 (en ha)

Type d'occupation des sols	Surface 2011	Disparition	Apparition	Surface 2021	Bilan
1 Bois ou forêt	230.1	-0.8	1.67	231.06	0.87
2 Milieux semi-naturels	41.99	-1.67	0.8	41.1	-0.87
3 Espaces agricoles	58.95	-1.22	0	57.72	-1.22
4 Eau	16.09	0	0.3	16.38	0.3
Espace agricoles, forestiers et naturels	347.12	-3.69	2.77	346.27	-0.92
5 Espaces ouverts artificialisés	40.72	-2.57	0	38.15	-2.57
Espaces ouverts artificialisés	40.72	-2.57	0	38.15	-2.57
6 Habitat individuel	50.1	-0.16	1.46	51.4	1.3
7 Habitat collectif	0.36	0	0.4	0.76	0.4
8 Activités	0.06	0	1.14	1.20	1.14
9 Equipements	0.74	0	0.23	0.97	0.23
10 Transports	0.1	0	0.26	0.36	0.26
11 Carrières, décharges, chantiers	0	0	0.16	0.16	0.16
Espaces construits artificialisés	51.36	-0.16	3.65	54.87	3.49
TOTAL	439.2	-6.42	6.42	439.2	0



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)
- Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti
- Promouvoir une évolution qualitative des espaces bâtis et publics
- Intégrer la présence de risques

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

patrimoine à préserver
Éléments patrimoniaux (à titre indicatif)

sentier à conserver
Clôtures à préserver

A préserver :
cône de vue à prendre en considération
arbre isolé
forêt/bois
alignement arbres
jardin / parc
haie

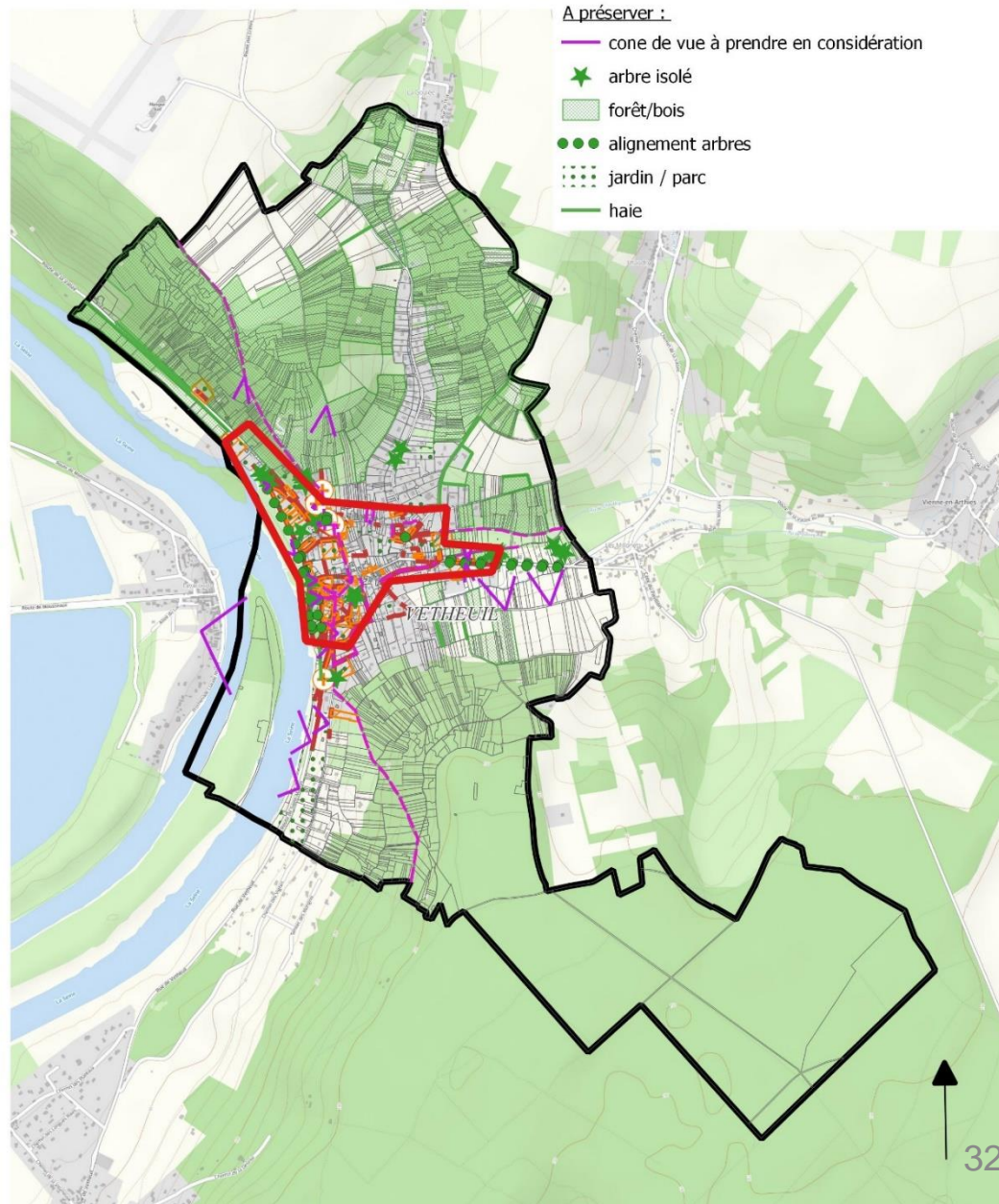


Orientation 1 : Préserver et valoriser l'identité paysagère, architecturale et environnementale de la commune

patrimoine à préserver
Éléments patrimoniaux (à titre indicatif)

sentier à conserver
Clôtures à préserver

A préserver :
cône 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
- Prendre en compte la transition énergétique
- Renforcer l'armature des services et des équipements
- Un développement urbain maîtrisé dans une logique de gestion économe du territoire

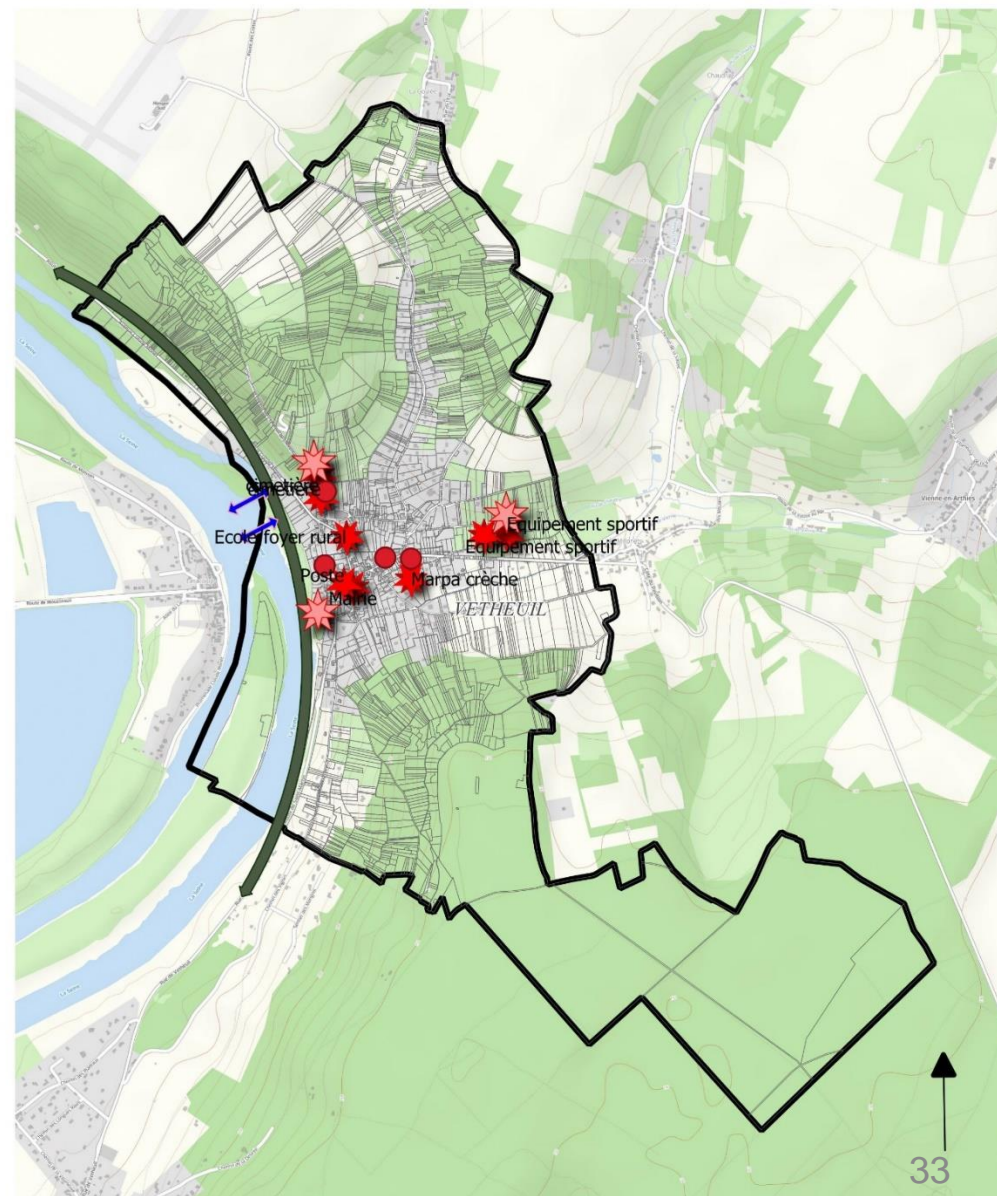
Orientation 2 : améliorer le fonctionnement communal et maîtriser la consommation d'espace

● Aire de stationnement envisagée

★ Projet à envisager

↔ Rapport à l'eau à maintenir

➡ Liaison piétonne à renforcer



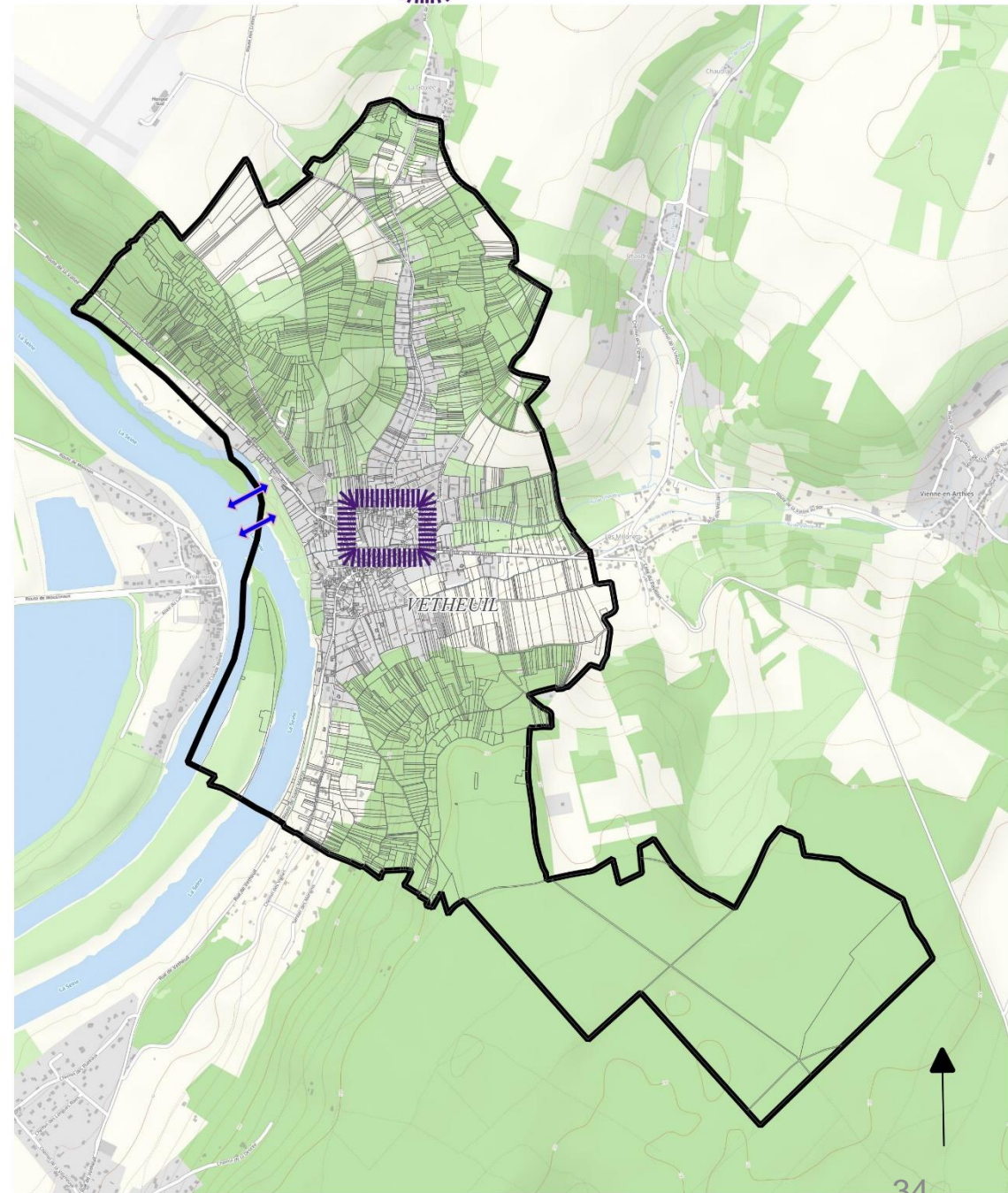
ORIENTATION 3 : MAINTENIR ET POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DANS UNE LOGIQUE COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE

- Pérenniser et développer l'offre économique et touristique de la commune
- Préserver l'activité agricole
- 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

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



4 GRANDES FAMILLES

U

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.

AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (avec OAP)

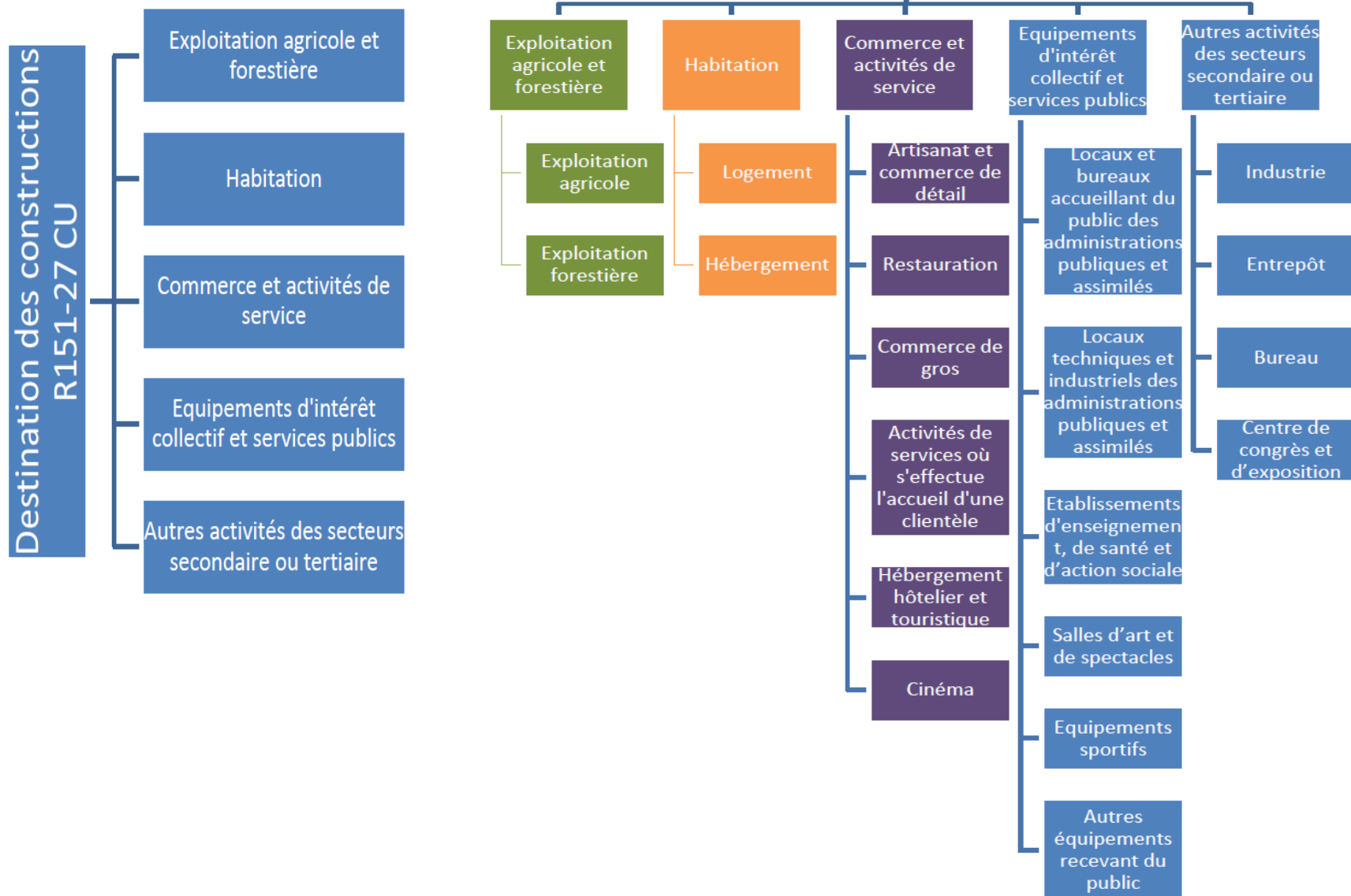
A

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

N

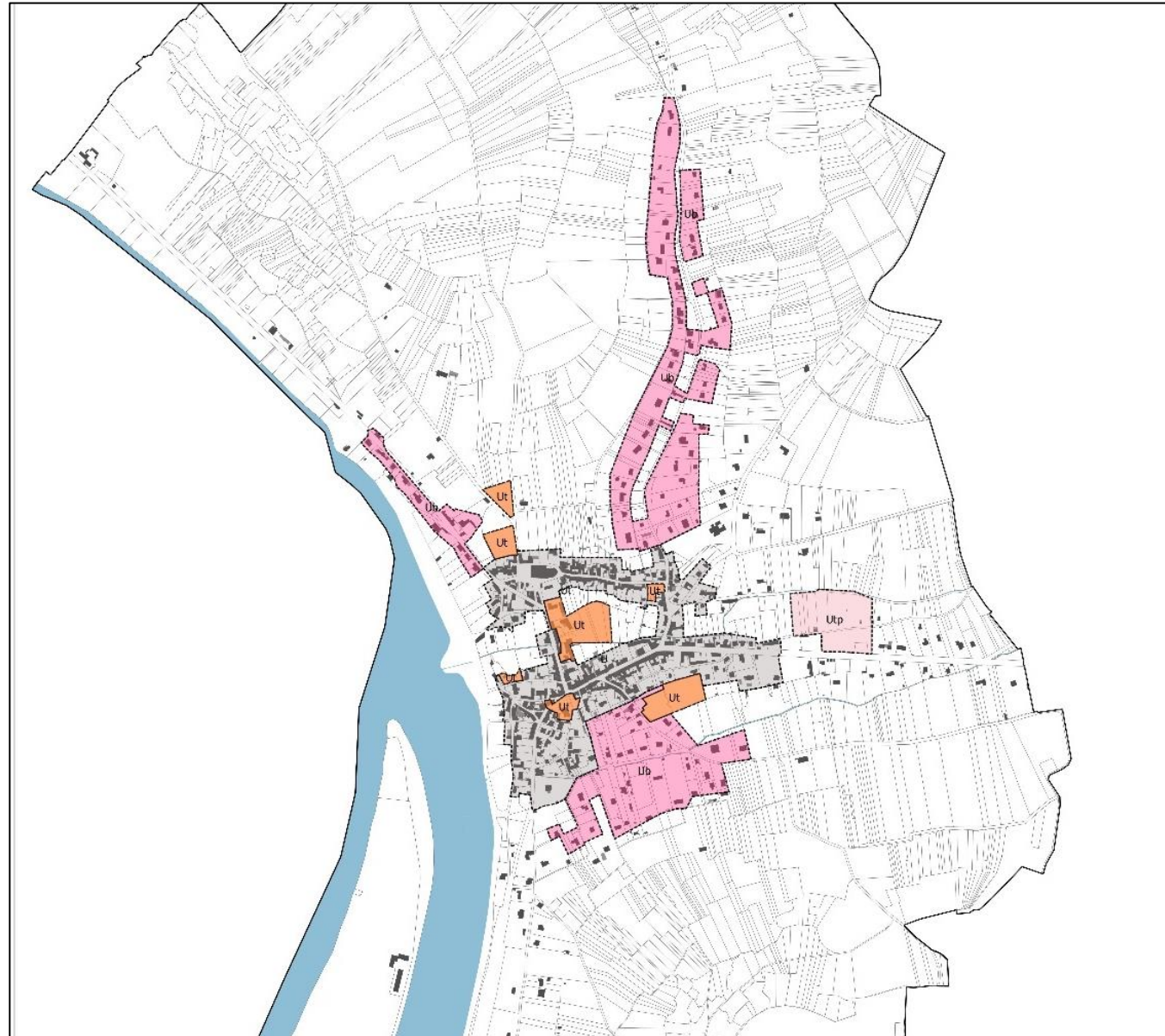
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; Soit de leur caractère d'espaces naturels ; Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

LE REGLEMENT



Les zones urbaines du PLU

- Zones urbaines
- U - Zone urbaine
 - urbanisation dense 'U'
 - zone urbaine moins dense 'Ub'
 - secteur d'équipements 'Ut'
 - secteur d'équipement en zone de captage 'Utp'



SPECIFICITES

A/N

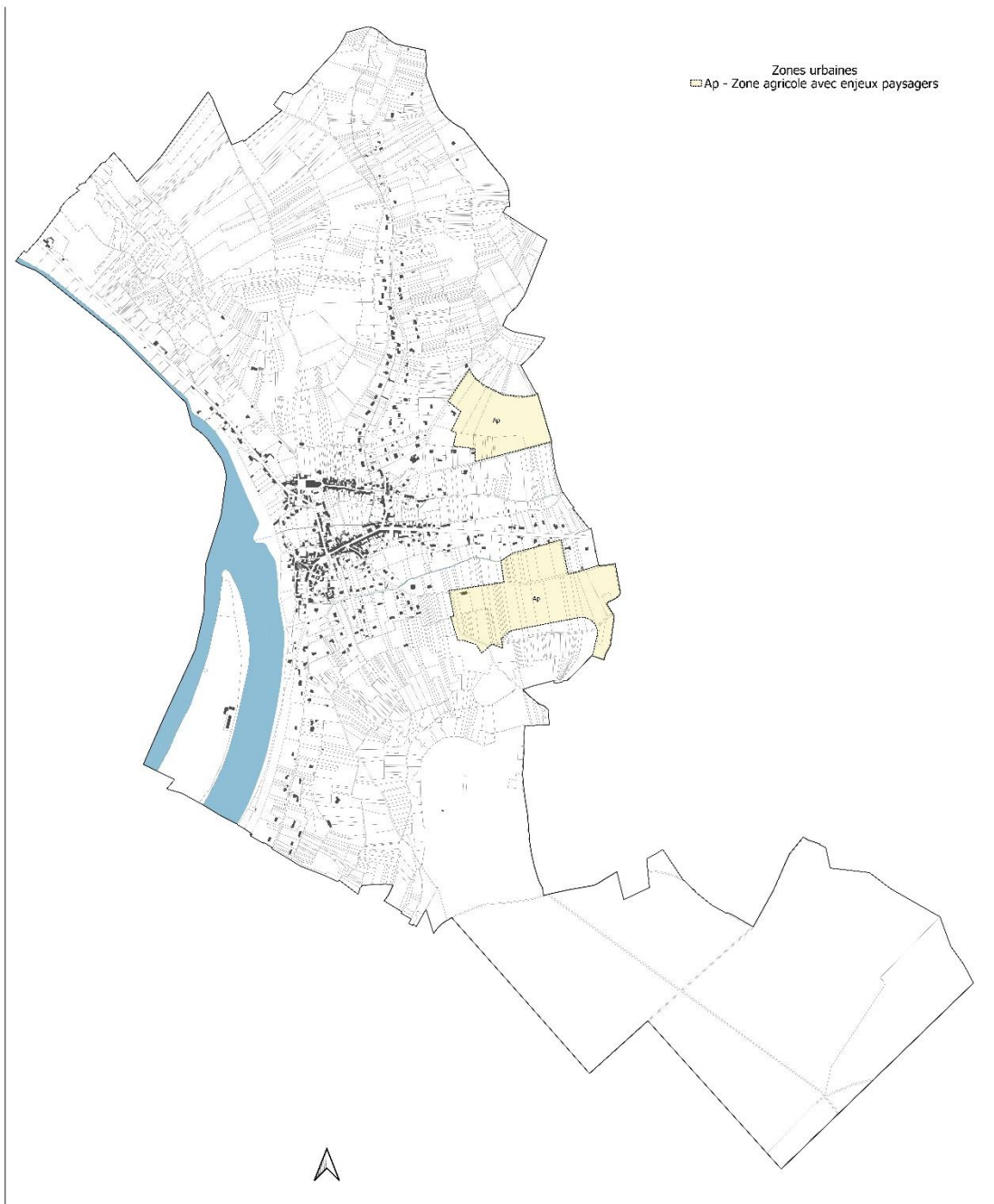
Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à **des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet **d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L,112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

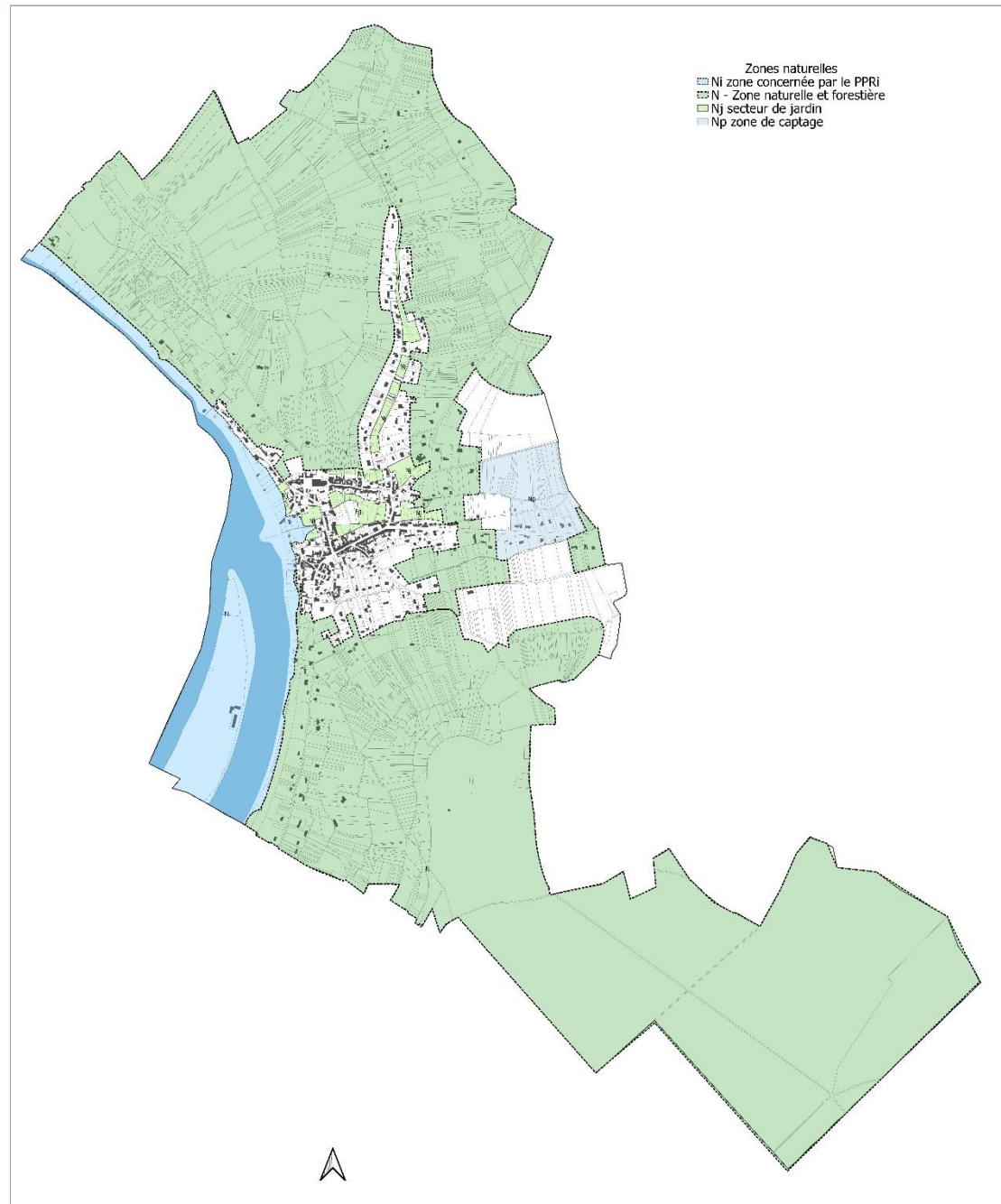
3° **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Zone agricole du PLU est reconduite



Zone naturelle du PLU

- Zone naturelle
- Ni zone concernée par le PPRI
 - N - Zone naturelle et forestière
 - Nj secteur de jardin
 - Np zone de captage





LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés **aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques** ;

2° Des emplacements réservés **aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier** ;

3° Des emplacements réservés **aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques** ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de **mixité sociale, de programmes de logements** qu'il définit ;

N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Création d'une aire de stationnement	Commune	420 m ²
2	Création d'une aire de stationnement	Commune	1450 m ²
3	Aménagement d'un espace public paysager	Commune	7000 m ²
4	Création d'une aire de stationnement	Commune	520 m ²
5	Extension d'une aire sportive paysagère	Commune	4230 m ²
6	Création d'un accès	Commune	160 m ²

Le PLU compte 6 ER qui ont pour objectif d'accompagner le projet communal notamment par :

- La création d'aire de stationnement
- L'aménagement d'espaces public paysager
- Ou la création d'accès

L 151-19 et L151-23

L 151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

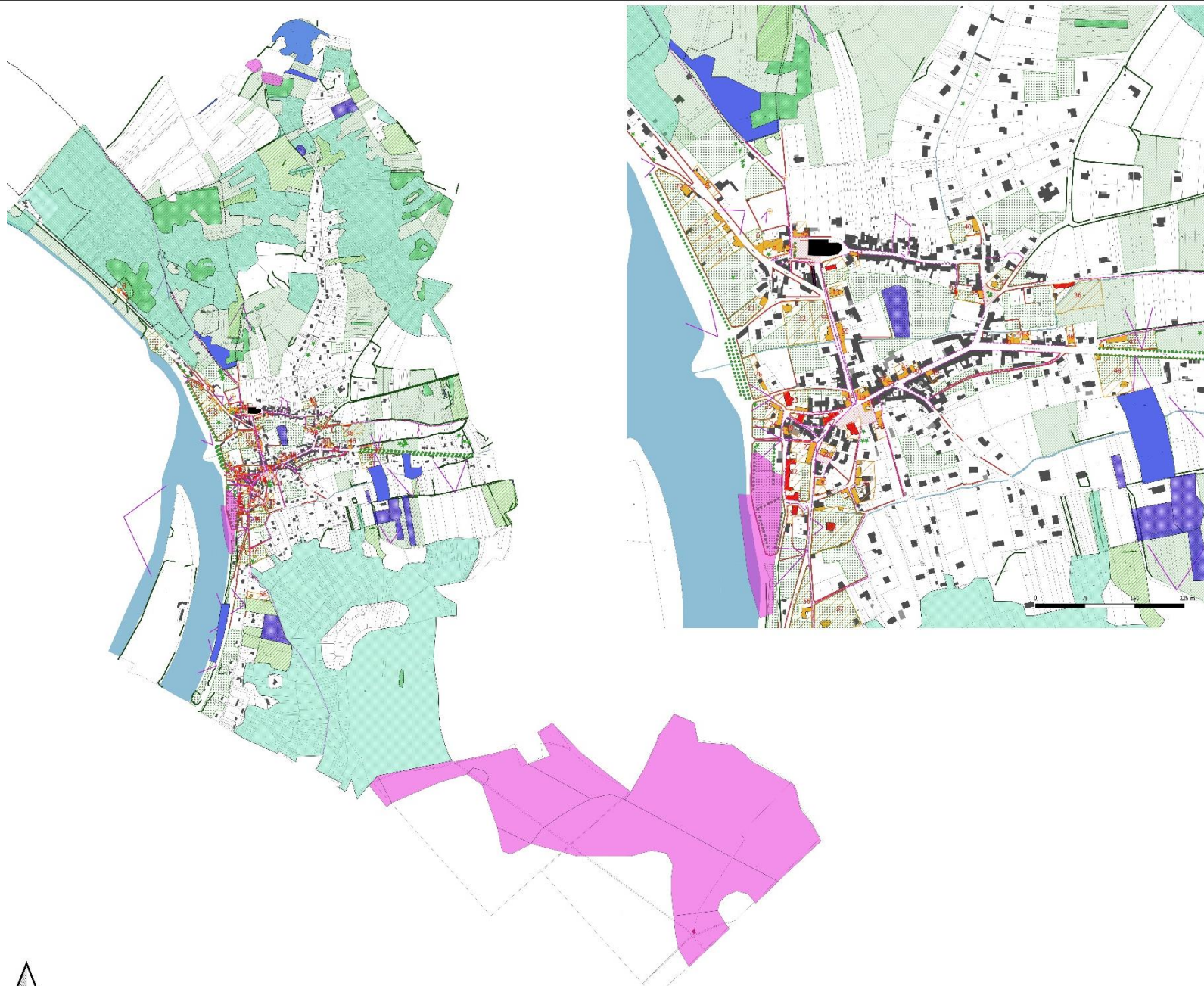
L 151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le zonage/règlement

L151-23 : éléments paysagers et environnementaux à conserver

- éléments environnementaux
- Aulnaies-frênaies des sources et petits ruisseaux
 - Bosquets et broussailles anthropiques
 - Chênaies acidophiles
 - Chênaies-charmaies et chênaies-frênaies neutro-acidifines
 - Chênaies-frênaies calcicoles et chênaies-charmaies calcifines
 - Pelouses calcicoles
 - Prairies mésophiles
 - Vergers de hautes tiges
 - cône de vue
 - ★ arbre isolé
 - forêt/bois
 - alignement arbres
 - jardin / parc
 - haie
 - Eléments hydrauliques
 - Réserve Naturelle Nationale
- L151-19 : éléments architecturaux et urbains à préserver
- sentier à conserver
 - alignements à conserver
 - Espace public d'intérêt
 - + croix
 - Clôture
 - Ensembles bâtis repérés (le n° renvoie à la fiche)
- bâti patrimonial
- Monument Historique
 - Immeuble d'intérêt patrimonial remarquable
 - Immeuble d'intérêt patrimonial
 - bâti d'accompagnement



U/AU

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; (...)

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; (...)

