



Plan Local
d'Urbanisme
PLU

Dossier analyse des avis PPA

ARTHIES

Prescrit le : 26/09/2019

Arrêt : le 21/07/2021

Approbation :



Table des matières

Récapitulatif des avis reçus.....	5
Avis du Préfet (DDT95)	6
Avis CNPF	8
Avis Parc Naturel Régional	9
Avis Chambre d'Agriculture.....	10
Avis MRAE	13
Avis CDPENAF	16

Récapitulatif des avis reçus

Organisme	Avis
Préfet (DDT95)	FAVORABLE
Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF)	FAVORABLE
Parc Naturel Régional du Vexin français	FAVORABLE
Chambre d'Agriculture	RESERVE
Autorité Environnementale (MRAE)	-
Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	FAVORABLE

Avis du Préfet (DDT95)

Remarques	Réponse de la commune
<ul style="list-style-type: none"> justifier de la compatibilité du PLU arrêté avec le plan de gestion du risque inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine-Normandie, considérant ses dispositions communes avec le SDAGE 2022-2027 concernant la prévention et la gestion du ruissellement ; 	OK
<ul style="list-style-type: none"> matérialiser sur le plan de zonage les nombreux axes de ruissellement et les axes de talwegs identifiés en annexe et à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme afin d'en assurer l'opposabilité et compléter le règlement écrit en page 8 pour les zones naturelles et agricoles en indiquant la protection adaptée à la prévention du risque de ruissellement au niveau des axes identifiés ; 	OK
<ul style="list-style-type: none"> compléter l'état initial de l'environnement en mentionnant les objectifs du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 relatifs à l'état écologique et à l'état chimique des bassins versants de l'Aubette de Magny et de l'Aubette et Montcient, comme cela a été réalisé pour les eaux souterraines. Le ruissellement est en effet susceptible de contribuer à la contamination de ces cours d'eau même s'ils ne traversent pas le territoire communal. Plus d'informations sont disponibles sur le site Internet de l'agence de l'eau Seine-Normandie : https://geo.eau-seine-normandie.fr/ 	OK
<ul style="list-style-type: none"> préciser dans le règlement graphique la nature de l'élément naturel surfacique à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (hachuré vert) et en apporter la justification dans le rapport de présentation ; 	OK
<ul style="list-style-type: none"> compléter le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en évoquant le stationnement conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme ; 	OK

Remarques	Réponse de la commune
<ul style="list-style-type: none"> justifier la création d'un espace de stationnement et faire apparaître sur le plan de zonage la superficie, la destination et le bénéficiaire de l'emplacement réservé correspondant, conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme ; 	OK
<ul style="list-style-type: none"> compléter le diagnostic en évoquant le réseau cyclable, notamment la voie verte Paris-Londres dont le développement est évoqué dans le PADD. 	OK
<p>Enfin, vous trouverez en pièce jointe la liste et le plan des servitudes d'utilité publique mis à jour conformément aux indications communiquées par les gestionnaires.</p>	OK
AVIS DDT95 FAVORABLE	

Avis CNPF

Remarques	Réponse de la commune
<ul style="list-style-type: none"> Au PADD : Page 7, compléter le paragraphe « Assurer un Développement Durable du territoire » par un alinéa spécifique portant sur les accès aux massifs boisés : « Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés. Etudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces ne pourront plus être entretenus, mis en valeur, sécurisés. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois dans les massifs jusqu'à la D983 (art. L151-38 et R151-48 du code de l'urbanisme et art. R.433-9 du code de la route). » <p>Et ajouter aussi un alinéa concernant l'utilisation du bois : « Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment – cf. art. L.101-2 7° du code de l'urbanisme). »</p>	OK
<ul style="list-style-type: none"> Au REGLEMENT : Pages 36, 49, 54 et 59, remplacer le paragraphe sur les espaces boisés classés, afin d'éviter toute ambiguïté, par : « Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme). Les coupes et abattages doivent alors être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne concernent par exception (cf. art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme et orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41) : - des arbres dangereux, chablis ou morts ; - des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ; - une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ; - ou une forêt publique soumise au régime forestier. » 	OK
AVIS CNPF FAVORABLE	

Avis Parc Naturel Régional

Remarques	Réponse de la commune
- l'atlas du patrimoine naturel fourni par le Parc n'a pas été correctement retranscrit en identification au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme comme le demande la Charte (ni dans les fiches annexées au règlement, ni au plan de zonage)	OK
- l'identification du patrimoine bâti (article L 151-19 du CU) a bien été faite mais certaines des fiches annexées au règlement mériteraient d'être quelque peu amendées afin de ne pas totalement empêcher des évolutions susceptibles de garantir la pérennité de certains des bâtis (par exemple laisser un recul le long de la grange du jardin protégé dans la fiche n°1 ; permettre une isolation par l'extérieur des façades latérales ou arrière de certains des bâtiments identifiés qui ne présentent pas d'intérêt particulier (absence de décors ou modénatures) et sous réserve d'utiliser des isolants respirants et biosourcés compatibles avec les maçonneries anciennes ; l'enduit gris sur la fiche n°9 est du plâtre –donc à restaurer– et non du ciment ; etc.).	OK
- il pourrait en outre être intéressant de permettre, dans certains secteurs proches du village, le développement d'hébergement de pleine nature (réversible et ne générant ni artificialisation ni impact) dans l'esprit de la mesure 8.1 D8 du projet de Charte.	OK
AVIS PNR FAVORABLE	

Avis Chambre d'Agriculture

Remarques	Réponse de la commune
<p>Concernant le rapport de présentation, le « diagnostic » de l'activité agricole présente sur le territoire communal est succinct. Afin de prendre en comptetous les enjeux liés à l'agriculture, ce diagnostic doit être exhaustif et précis.</p>	<p>NON Les données présentes sont les seuls disponibles</p>
<p><u>Concernant le zonage</u>, une partie des terres agricoles de la commune a été classée en zone « Ap », secteur qui ne permet pas les nouvelles installations agricoles.</p> <p>Face aux contraintes paysagères, les enjeux agricoles doivent également être pris en considération. J'attire votre attention sur le fait que l'agriculture, en tantqu'activité économique, doit impérativement pouvoir disposer de possibilités pour son développement ou sa diversification sur l'ensemble du territoire communal. Un classement en zone agricole « A » avec un règlement adapté à cette zone assurerait mieux la fonctionnalité de l'espace agricole et donc la pérennité de l'économie agricole locale.</p> <p>Aussi, j'estime que l'enjeu de protection paysagère ne devrait pas se traduire par la délimitation d'un zonage «Ap » mais devrait plutôt privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et aménagements agricoles en zone A. Ceci est essentiel pour le maintien et le développement de l'activité agricole sur la commune d'Arthies.</p>	<p>NON La commune souhaite maintenir le zonage Ap dans sa version arrêtée</p>

Remarques	Réponse de la commune
<p>En ce qui concerne l'OAP thématique « valorisation des continuités écologiques », certaines prescriptions mentionnées sont de l'ordre du mode de gestion des espaces naturels et des pratiques agricoles. Or, le PLU n'a pas pour objet de déterminer le mode de gestion de ces espaces. Ces prescriptions ne doivent pas figurer dans le PLU.</p>	OK
<p>Dans le tableau des destinations et sous-destinations en zone A, la mention relative à l'activité forestière doit être retirée des occupations et utilisations du sol autorisées, conformément au code de l'urbanisme qui n'autorise en zone A que l'exploitation agricole.</p> <p>A l'article 3.1, les marges de retrait imposées aux constructions par rapport aux voies sont trop importantes et peuvent être réduites.</p> <p>A l'article 3.2, les marges de retrait imposées aux constructions agricoles par rapport aux limites séparatives peuvent être réduites ou ne pas être réglementées.</p>	OK

Remarques	Réponse de la commune
<p>A l'article 3.5 : la hauteur des constructions destinées à l'activité agricole est de « 7 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère ». En zone agricole, une hauteur minimale de 12 m au faitage doit être autorisée en conservant la possibilité d'une hauteur plus importante, par exemple, en cas de nécessité technique motivée et sous réserve d'un impact visuel acceptable.</p> <p>A l'article 8.1, le raccordement au réseau d'eau potable ne devrait être imposé qu'aux constructions et installations qui le requièrent puisque certaines constructions agricoles (abris, etc.) ne le nécessitent pas. De même, à l'article 8.2, le raccordement au réseau des eaux usées ne devrait être imposé qu'aux constructions et installations qui le requièrent par leur nature.</p>	OK
AVIS CHAMBRE AGRICULTURE RESERVE	

Avis MRAE

Remarques	Réponse de la commune
Joindre au bilan de concertation les comptes-rendus des deux réunions publiques et de la "sortie patrimoine"	NON
Présenter l'état initial des quatre secteurs d'aménagement faisant l'objet d'OAP à l'échelle de la parcelle et de prendre cet état initial complété pour qualifier les incidences environnementales et sanitaires potentielles	OK
Réévaluer les incidences potentielles de la mise en œuvre du projet de PLU en les qualifiant plus précisément	OK
Doter l'ensemble des indicateurs de suivi du PLU d'une valeur initiale et d'une valeur cible de manière à les rendre plus opérationnels et à permettre de prendre le cas échéant des mesures correctrices	OK
Présenter le résumé non technique dans un document distinct du rapport environnemental	OK
Revoir à la baisse le scénario de croissance démographique retenu par le projet de PLU à l'horizon 2030 et mettre en cohérence l'objectif de population visé avec le taux de croissance retenu	NON Avis favorable DDT95 et pas domaine de compétence MRAE
Ajuster en conséquence le besoin de production de logements associé et mobiliser davantage le parc de logements vacants pour répondre à ce besoin reconsidéré	NON Avis favorable DDT95 et pas domaine de compétence MRAE
Evaluer les besoins prévisionnels de la commune en équipements et services	NON Aucun besoin

Remarques	Réponse de la commune
Préciser la programmation dans les quatre secteurs couverts par des OAP en adéquation avec ces besoins identifiés	OK
Présenter les solutions de substitution raisonnables au projet de PLU prévue par le code de l'urbanisme (autres évolutions du PLU envisageables)	OK
Justifier les choix retenus à partir d'une comparaison de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires	OK
Revoir à la baisse la consommation d'espaces agricoles et naturels prévue par le projet de PLU selon un scénario de développement communal plus réaliste	NON Avis favorable CDPENAF
Présenter un bilan chiffré des espaces urbanisés dans le cadre de l'aménagement des quatre secteurs couverts par une OAP	OK
Analyser plus en détail, sur la base de ces informations, les incidences potentielles de cette imperméabilisation sur la gestion des eaux pluviales et définir le cas échéant des mesures ERC	OK
Maintenir la protection des alignements d'arbres situés le long de la RD 983 au nord de la commune, tant dans le règlement graphique que dans le règlement écrit, ou à défaut d'en justifier la levée	NON
Renoncer au classement en zone agricole du projet de PLU de 50 ha initialement classés en zone naturelle par le PLU en vigueur, notamment le secteur situé à l'est de la RD9983, initialement classée en zone Np pour des motifs liés au paysage et aux milieux naturels	NON

Remarques	Réponse de la commune
Compléter le dossier par une description des besoins actuels et futurs en eau potable de la commune	OK
Analyser les incidences potentielles sur la ressource en eau de l'évolution de la consommation en eau potable communale	OK
Joindre au règlement le plan du réseau d'eau potable communale	OK Si disponible

Avis CDPENAF

Remarques	Réponse de la commune
Avis favorable à l'unanimité	OK



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE