E23000052/95

COMMUNE D'ARTHIES (95)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCES – VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique du 20 novembre au 20 décembre 2023

05/01/2024

Rémy PIEDVACHE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU P.L.U. D'ARTHIES

Observations écrites ou orales recueillies dans le registre et des courriers et courriels adressés au commissaire enquêteur.

REFERENCES : - Code de l'environnement – Article R123-18
- Arrêté N°2023/09 en date du 26 octobre 2023 de M. le Maire d'Arthies

PIECES JOINTES :

- PJ I : Tableau de dépouillement des observations (1 feuillet)
- PJ 2 : Copie du registre d'enquête publique et ses pièces jointes
- PJ 3 : Extrait du règlement écrit actuel, Chapitre A Articles A1 et A2

L'enquête publique relative à la révision du P.L.U. de la commune d'Arthies portait sur les objectifs suivants :

- Préserver le paysage et le cadre de vie,
- Préserver et protéger les espaces naturels identifiés dans le village,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune,
- Intégrer les recommandations environnementales de la charte paysagère,
- Encourager une gestion économe des ressources naturelles,
- Protéger les espaces agricoles par la limitation et la maîtrise de l'urbanisation,
- Encadrer et maîtriser la pression foncière sur les zones agricoles,
- Prévenir des risques naturels et technologiques.

Le commissaire enquêteur a réceptionné le registre le 20 décembre 2023, complété par les courriers et les observations adressées par courrier électronique, après clôture de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête était tenu à la disposition du public à la Mairie d'Arthies, siège de l'enquête, aux jours et horaires habituels, assorti d'un registre d'enquête papier pour y déposer toute remarque ou observation. Des courriers pouvaient également y être envoyés, adressés au commissaire enquêteur et annexés sans délai au registre d'enquête.

Le dossier était également consultable sur un poste informatique à la mairie d'Arthies. Le dossier était en effet mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes Vexin Val de Seine (CCVS) à la rubrique : (https://vexinvaldeseine.fr) onglet : communauté de communes/ aménagement de l'espace/ téléchargement PLU Arthies, la commune n'ayant pas de site internet en activité. On peut seulement regretter que l'intégralité du dossier n'ait pu être consulté qu'à compter du 4 décembre 2023, seul était téléchargeable, dès le début de l'enquête publique le projet de révision du PLU d'Arthies.

En outre, le public avait la possibilité de faire parvenir pendant toute la durée de l'enquête ses observations au Commissaire enquêteur par écrit au siège de l'enquête, rue de la mairie– 95420 Arthies ou par voie électronique mise en place à l'adresse dédiée suivante : revisiondupludarthies@gmail.com

ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU P.L.U. D'ARTHIES

Trois permanences se sont tenues respectivement les :

- Lundi 20 novembre 2023 de 14h00 à 17h00
- Samedi 02 décembre 2023 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 20 décembre 2023 de 14h00 à 17h00

1) - 1ère permanence

Aucune personne ne s'est présentée pendant la 1ère permanence.

2) - 2ème permanence

Six personnes se sont présentées, lors de la 2ème permanence.

Trois personnes ont formulé leurs remarques sur le registre, durant la permanence. *(Cf. pièce jointe n°2)*

L'une a fait part de son désaccord, quant aux modifications du plan de zonage sur des parcelles agricoles, qui passent de A en Ap, interdisant ainsi toute possibilité de construire des bâtiments agricoles. Par ailleurs, elle fait remarquer que le plan de zonage ne mentionne pas les n° de parcelles cadastrées, ainsi que l'intitulé des routes.

La deuxième personne, qui était venue avec son fils a précisé sur le registre qu'elle découvrait le dossier d'enquête, durant cette permanence et que trois des parcelles, dont elle est propriétaire avec ses enfants (n°s B456, B457 et B300), indiquées en zone UA dans le PLU actuel passent en zone agricole. Elle m'a indiqué qu'elle écrirait un courrier ou un message électronique à mon intention.

La troisième intervenante, qui est venue à la permanence avec sa fille n'a pas fait de remarques sur le registre. En revanche sa fille, qui s'est installée, comme kinésithérapeute à Arthies souhaitait prendre des renseignements sur la zone UA1, afin de savoir si l'orientation d'aménagement programmée, y afférente, autoriserait l'installation d'un établissement de santé.

Enfin une autre personne domiciliée rue de la mairie avait souhaité avoir des éclaircissements sur une construction en cours, en face de chez elle, considérant que celle-ci ne respectait pas le permis de construire, enfin le type de construction que l'on retrouve normalement dans le Vexin. Je lui ai indiqué que je ne pouvais pas la renseigner sur ce sujet, la permanence étant consacrée à l'enquête publique sur la révision du PLU de la commune d'Arthies.

3) - 3ème permanence

3 personnes se sont présentées, lors de la 3ème permanence.

Parmi les deux personnes, qui se sont présentées à la permanence, l'une d'entre elle était déjà venue à celle du 2 décembre 2023. Elle a souhaité me remettre en mains propres un courrier de la part de ses fils et d'elle-même, ainsi que de réitérer ses propos sur le registre lui-même. Le sujet portait toujours sur le changement de zonage des parcelles n°B456, B457 et B300, auquel ils n'adhèrent pas, les courriers remis explicitent leurs motivations. La seconde personne accompagnait simplement la première et ne s'est pas exprimée sur le dossier d'enquête publique.

Enfin un habitant de la commune s'est manifesté vers la fin de la permanence pour exprimer son désaccord sur le passage en Ap des parcelles n° B390 (partiellement), B391, B392, qui sont des terres agricoles et n° B173, B174, B175, B177, B178, B179 et B180 nécessaires à l'activité de chasse, d'élevage de gibiers et de détente de plein air, à proximité des étangs.

Ce propriétaire du « Domaine de la Feuge » à Arthies exerce une activité commerciale, qui va au-delà de l'activité agricole. Il souhaite, pour le développement à venir de nouvelles activités potentielles, que les parcelles susmentionnées soient maintenues en zone A, permettant éventuellement l'installation de bâtiments en lien avec ses activités.

S'agissant des bâtiments eux-mêmes du « Domaine de la Feuge », nous avons constaté que le futur règlement écrit sur le zonage agricole (article A2) ne reprenait pas la clause sur « *le changement de destination des bâtiments agricoles du « Domaine de la Feuge » repérés sur le plan de zonage ½, à l'intérieur des volumes existants, à usage de logements, gîte rural, locaux artisanaux, bureaux, hébergement hôtelier, restauration et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole. ». (Cf. pièce jointe n°3)*

Le projet de règlement graphique précise bien par l'apposition d'étoiles sur ces bâtiments que ces derniers peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre l'article L151-11 du code de l'urbanisme, lequel donne une définition plus restreinte du changement de destination, qui reste au demeurant soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Enfin, l'exploitant indique que la représentation des espaces réservés sur ses parcelles (ERP2), relative à la préservation de certaines haies et alignements d'arbres sont présentes grâce à son action, mais ne peuvent en aucun cas figer ou bloquer d'autres activités économiques.

L'enquête publique portant sur la révision du P.L.U. de la commune d'Arthies s'est achevée à l'issue de cette troisième permanence.

Cette enquête a présenté peu d'intérêt auprès des Arthégiennes et des Arthégiens, puisque 8 concitoyens se sont déplacés à la Mairie d'Arthies, dont 5 personnes ont formulé des observations sur le registre mis à disposition.

Par ailleurs, 2 courriels ont été adressés au commissaire-enquêteur, ainsi que 2 courriers. Le commissaire-enquêteur n'a formulé aucune réponse à des questions précises sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête publique, qui aurait pu apporter un éclairage auprès du public, intéressé par le projet.

Le tableau de dépouillement (1 feuillet) joint en annexe à ce procès-verbal relate l'ensemble des remarques formulées sur le registre y afférent. Il n'a pas été repris les messages, qui avaient été transmis par voie dématérialisée, dès lors qu'il s'agissait des mêmes courriers remis au commissaire-enquêteur en mains propres.

L'analyse des différentes observations aborde un certain nombre de thématiques, que l'on peut classer de la manière suivante :

- Observations générales sur le projet de révision du P.L.U.
- Densification du centre-bourg
- Espaces Agricoles et protection des paysages
- Changement de destination des bâtiments agricoles
- Activité économique et valorisation des continuités écologiques

Outre les observations formulées dans le registre par le public, que le commissaire enquêteur se doit de relayer, il fait part de quelques remarques ou observations sur le projet de révision, afin de recueillir des éclaircissements de la part du maître d'ouvrage.

TITRE 1 : DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU D'ARTHIES

Avant d'engager les remarques sur le fond du projet de révision du P.L.U., je vous fais part de mes observations et de celles de la MRAe ainsi que de certaines personnes sur la forme.

Les thématiques retenues sont les suivantes :

- Bilan de la concertation préalable
- Mesures de publicité de l'enquête publique
- Observations générales sur le projet de révision du P.L.U.

Thème 1 : Bilan de la concertation préalable

Éléments de contexte :

Par délibération en date du 26 septembre 2019, le conseil municipal d'Arthies a défini, conformément aux articles L103-2 et L153-11 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation.

Il ressort du bilan, *« qu'une concertation s'est tenue de manière continue, durant toute la révision du PLU. La commune a tenu à associer l'ensemble de la population, notamment par l'intermédiaire de réunions publiques ou par la publication d'articles à destination des personnes, qui ne pouvaient ou ne souhaitaient se déplacer...Globalement, il ressort une forte participation de l'ensemble de la population, plus particulièrement au niveau des réunions publiques, qui ont été organisées et riches d'échanges. »*

Environ une cinquantaine de personnes a assisté aux réunions publiques d'information.

Il ressort des observations, plusieurs grands thèmes de préoccupations des habitants d'Arthies.

Remarque de la Mission régionale d'autorité environnementale :

L'autorité environnementale remarque que les comptes rendus des réunions publiques ne sont pas joints au bilan. De plus, elle constate que le document se limite à présenter *(P8 du document)* les thèmes principaux abordés par les habitants. Il n'explicite pas de quelle manière les échanges avec les différents acteurs, dont les habitants, et leurs observations ont été prises en compte et intégrées à l'élaboration du projet de PLU.

Observations/Questions du commissaire-enquêteur :

Compte-tenu de la participation active des habitants de la commune (environ 16% de la population), on peut regretter qu'il ne soit pas joint au dossier d'enquête, une présentation des contributions des habitants, consignées ou écrites dans le registre mis à disposition et qui a fait l'objet d'un examen par un groupe de travail constitué à cet effet. Cela aurait permis d'expliquer comment elles ont été éventuellement prises en compte dans l'élaboration du projet de P.L.U.

1) – Afin d'éclairer le public, quant à sa participation dans le cadre de la concertation préalable, pourriez-vous produire sous forme de tableau, les contributions qui ont été prises en compte dans le projet de révision du PLU et celles, qui n'ont pas été retenues, parce qu'elles ne relevaient pas de l'intérêt général par exemple ?

Thème 2 : Mesures de publicité sur l'enquête publique

Éléments de contexte :

Conformément aux dispositions de l'article L123-10 du code de l'environnement : « *Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête…l'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête…ainsi que par voie de publication locale.* »

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés dans deux journaux de la presse locale à deux reprises, ainsi que des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place, dès le 6 novembre 2023.

Parallèlement, la commune n'ayant pas de site internet en vigueur, la communauté de communes Vexin Val de seine (CCVS) a hébergé le dossier d'enquête publique, afin que le public puisse le télécharger et le consulter par voie dématérialisée.

Remarque du public sur le registre ou lors des permanences :

Lors de la permanence du 2 décembre 2023, une personne non domiciliée à Arthies, mais ayant des parcelles agricoles en exploitation sur la commune, s'est plainte de ne pas avoir été informée de la révision du PLU, d'autant qu'elle était concernée par la modification du zonage sur ses parcelles, passant de zone A à zone Ap.

Observations/Questions du commissaire-enquêteur :

Sur le plan réglementaire la publicité relative à l'enquête publique a été respectée, bien que l'information du public par voie dématérialisée ait été tardive, en ce qui concerne l'ensemble du dossier d'enquête publique, seuls les documents relatifs au projet de révision du PLU, figuraient dès le début de l'enquête, le complément, tel que par exemple l'arrêté d'organisation, l'avis de la MRAe et des personnes publiques associées n'ont été mis en ligne qu'à compter du 4 décembre 2023.

Compte-tenu du fait que le dossier d'enquête, ainsi que la mise à disposition du registre ne pouvaient être consultés qu'aux heures d'ouverture de la Mairie, soit le vendredi de 16h à 18h, il aurait été judicieux d'en informer les habitants, par exemple sous forme d'un courrier municipal mis dans chaque boîte aux lettres, une information au conseil communautaire de la CCVS, afin d'en informer le public n'habitant pas expressément dans la commune.

Par ailleurs, j'observe que parmi les communes limitrophes, qui ont été consultées sur le projet de révision du PLU, la commune de Banthelu n'a pas fait l'objet, à ma connaissance, d'un courrier.

2) - Quelles actions, complémentaires à la réglementation, en matière de publicité avez-vous mis en place pour informer le public de l'enquête publique sur la révision du PLU ?

3) – La commune de Banthelu, limitrophe de votre commune ne figure pas sur la liste des personnes publiques associées. A-t-elle cependant été consultée et par quel moyen ?

Thème 3 : Observations générales sur le projet de révision du P.L.U.

Éléments de contexte :

Dans un PLU, les règlements écrit et graphique sont complémentaires et ont tous les deux une valeur réglementaire.

La structure du règlement écrit doit être organisée autour des trois grands axes suivants :

- L'affectation des sols et la destination des constructions ;
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Les équipements, les réseaux et les emplacements réservés.

Le décret du 28 décembre 2015 n'a pas modifié la vocation du règlement, qui consiste toujours à traiter des règles générales d'utilisation du sol destinées à la mise en œuvre du PADD et à la délimitation graphique des zones.

Le règlement graphique (ou plan de zonage) doit couvrir l'intégralité du territoire de l'autorité compétente en matière de PLU (Art. L151-1 du CU). Il doit contenir au minimum :

- La délimitation des zones urbaines (U) et le cas échéant des zones à urbaniser (AU) et leur qualification ;
- La délimitation des zones naturelles, agricoles et forestières à protéger (N et A) ;

- Les secteurs, périmètres et espaces identifiés par le plan et notamment les périmètres dans lesquels les OAP sont instituées, donc faire figurer les OAP sectorielles ;

La délimitation de ces zones et secteurs peut être réalisée sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les infrastructures routières ou ferroviaires doivent d'une manière générale être incluses dans le zonage dans lequel elles s'insèrent.

Remarques du public sur le registre, lors de permanences ou par voie dématérialisée :

2 personnes ont fait part de leurs observations sur le projet de révision du P.L.U.

« Sur le nouveau plan, il n'apparaît pas les n° de parcelles et les routes ne sont pas inscrites, pourquoi ? »

« Je souhaiterais le maintien de la clause, qui concerne le « Domaine de la Feuge » présent dans le règlement du PLU précédent (Chapitre A, article A2). » (Cf. pièce jointe n°3)

Observations/Questions du commissaire-enquêteur :

Le projet de règlement graphique précise bien par l'apposition d'étoiles sur les bâtiments du « Domaine de la Feuge », que ces derniers peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre l'article L151-11 du code de l'urbanisme, lequel donne une définition plus restreinte du changement de destination, qui reste au demeurant soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF). Toutefois, on peut s'interroger sur le fait que le projet de règlement écrit n'explicite pas les dispositions retenues dans le règlement graphique.

Sur la forme, le projet de règlement graphique est parfaitement illisible et ne rendra pas la tâche facile aux instructeurs de l'application des droits des sols. Comparativement à l'ancien plan de zonage, les n° de parcelles ne sont pas indiquées. Il faut se reporter à l'actuel plan de zonage pour se repérer.

Dans les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions, il pourrait être utile d'ajouter au règlement les dérogations autorisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016 en application de l'article 7 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Il s'agit d'autoriser la mise en œuvre :

- D'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- D'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- De dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les dépassements, par rapport aux règles édictées par le P.L.U., peuvent aller jusqu'à 30 cm, selon le type de travaux réalisé (Art. R 152-5 à R152-9 du CU) et la décision motivée par l'autorité en charge de l'application du droit des sols pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cela permettra une meilleure lisibilité du règlement, en faveur de la réalisation de travaux pour améliorer la performance énergétique des logements.

De même, il serait utile de rappeler dans les dispositions particulières du règlement relatives à *« l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres »* que le maître d'ouvrage, qui entame des travaux importants de rénovation, doit réaliser à la fois des travaux d'isolation thermique et des travaux d'isolation acoustique si l'immeuble est situé dans une zone particulièrement exposée au bruit. (Décret n°2016-798 du 14 juin 2016 relatif aux travaux d'isolation acoustique).

La commune ayant de l'habitat ancien est particulièrement concernée par ces obligations.

4) – S'agissant des prescriptions du projet de règlement graphique sur le « Domaine de la Feuge » pourquoi le projet de règlement écrit n'est-il pas corrélé avec le précédent qui a également une valeur réglementaire ? Comment le service instructeur pourra-t-il appliquer cette disposition graphique, en cas de changement de destination ?

5) – Est-il possible de compléter le projet de règlement graphique, afin d'y apposer le n° de chaque parcelle cadastrée, permettant ainsi d'identifier le zonage auquel il appartient ?

Titre 2 : Le règlement graphique et Les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématique

Les thématiques retenues sont les suivantes :

- La modification du plan de zonage (Le règlement graphique) et la densification du centre-Bourg
- Les espaces agricoles et la protection du paysage
- Les OAP n°1 et n°4 et leur insertion dans le grand paysage
- L'OAP thématique « Valorisation des continuités écologiques »

Thème 1 : La modification du plan de zonage (le règlement graphique) et la densification du centre-bourg

Éléments de contexte :

Dans son projet de révision, la commune prévoit de réduire les zones AU (à urbaniser) envisagées précédemment dans le PLU actuellement en vigueur (-3,4 ha) au profit des espaces agricoles. Cette répartition permet de limiter fortement les besoins en extension urbaine (0,4 ha de zone AU) et de réduire ainsi une consommation d'espaces naturels et agricoles, qui aurait été certainement plus importante en cas de maintien de l'actuel PLU.

Parallèlement, la commune souhaite conforter son attractivité résidentielle en maintenant, voire augmentant la population pour atteindre environ 325 habitants en 2030, soit 44 habitants supplémentaires.

Favoriser le parcours résidentiel, en encourageant les porteurs de projets à adapter leurs offres en logements, afin de répondre à des objectifs de mixité générationnelle, en réalisant des projets ciblés et porter la réflexion sur le devenir de sites mutables.

Pour répondre aux besoins des habitants, notamment en termes de logements, la commune souhaite privilégier l'offre d'habitat **en densification et en renouvellement urbain au sein du bourg** *(Orientation n°1 de l'Axe 1 du PADD).* A cette fin, elle dispose d'un potentiel net de foncier densifiable d'environ 0,3 ha, entre dents creuses et parcelles mutables. Elle estime ainsi un potentiel de production de 3 nouveaux logements. Environ 0,6 ha seront mobilisables au maximum en extension de l'enveloppe urbaine actuelle pour un total de consommation foncière d'environ 0,9 ha. Ces espaces sont cadrés par les orientations d'aménagement et de programmation n°1 et n°4.

Remarques du public sur le registre, lors des permanences ou par voie dématérialisée :

Trois personnes, non domiciliées à Arthies, mais y ayant des intérêts se sont exprimées sur la modification du plan de zonage et la densification en centre-bourg.

« Nous estimons que les nouvelles dispositions concernant nos parcelles (passage de UA à A) s'éloignent des objectifs du nouveau PLU.
Ces parcelles B457 (690 m2) et B456 (30 m2 : maison en ruines) sont très bien situées, au cœur du village, dans le centre ancien d'Arthies. Leur accès est facile, depuis la route nationale par la parcelle B454 dite « cour commune » ...Elles constituent actuellement une « dent creuse » limitée par des murs en pierre en bon état sur deux côtés et demi et mitoyennes de parcelles construites...ces parcelles représentent un potentiel foncier remarquable au centre du bâti ancien d'Arthies.
Nous souhaitons leur maintien en zone UA dans le nouveau PLU...nous avons l'intention de vendre les parcelles en vue d'une construction possible, parfaitement intégrée au cadre rural. »

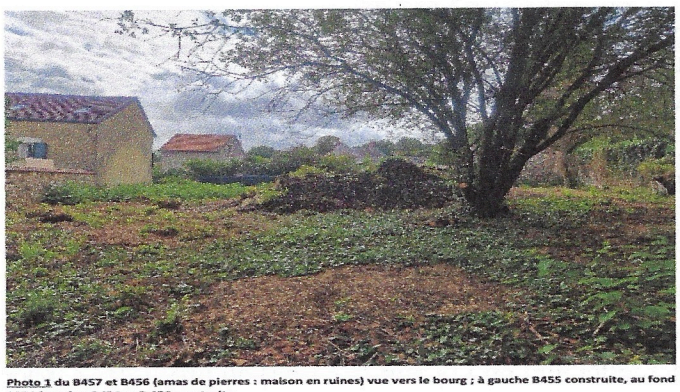


Photo 1 du B457 et B456 (amas de pierres : maison en ruines) vue vers le bourg ; à gauche B455 construite, au fond B454 (cour) et B451 et B 450 construits

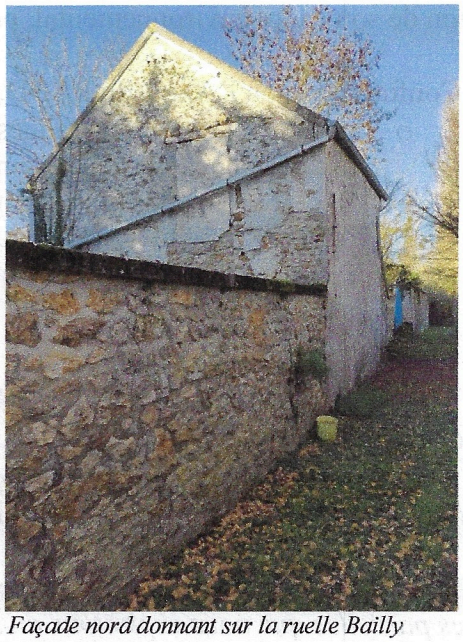
Parcelles B457 et B456 (ruines)

Impasse des jardins parcelle B454 dite « cour commune »

« ...La parcelle B300, qui correspond à une maison d'habitation cadastrée pour 30 m2 se verrait changer d'affectation en passant d'une zone UA à A. Je suis en désaccord avec ce changement...Le maintien de la parcelle B300 en zone UA s'inscrit en parfait accord avec les objectifs d'urbanisation de la commune exprimés dans le PADD. Cette maison s'inscrit dans la continuité de celle située sur la parcelle B326, typique de l'habitat local. Elle est située sur une parcelle de 300 m2 entourée de murs de pierre en bon état et à proximité immédiate

d'autres habitations. Son maintien en zone UA répondrait totalement aux objectifs de préservation des paysages...contribuerait à limiter l'étalement urbain, à valoriser le patrimoine foncier, paysager et historique existant au cœur de la commune d'Arthies. »

Maison cadastrée B300 sur parcelle B 299



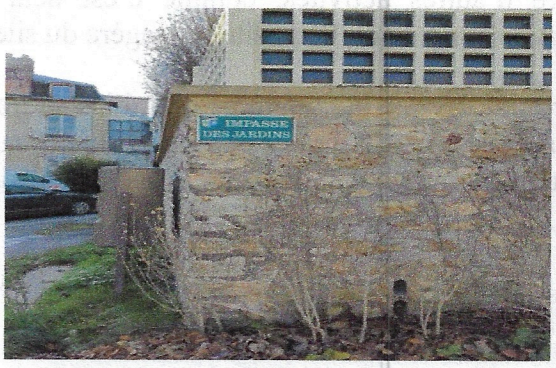
Façade nord donnant sur la ruelle Bailly

Observations/Questions du commissaire-enquêteur :

L'orientation n°2 du PADD préconise « *l'urbanisation en utilisant prioritairement le potentiel en renouvellement urbain de la commune* ». Le commissaire enquêteur s'interroge sur l'exclusion de certaines parcelles en cœur de bourg, que l'on pourrait assimiler à des « dents creuses ».

6) – Quelles sont les décisions, qui ont prévalu pour classer en zone A les parcelles n°B456, n°B457 et n° B300, alors qu'elles sont situées en centre-bourg et répondent précisément à la définition de « dents creuses », que le projet de révision du PLU entend privilégier pour répondre aux besoins de logement de la commune ?

7) – Quel est le statut de L'impasse des jardins, s'agit-il d'une voie municipale, le panneau le laissant entendre ou d'une impasse privée ou « cour commune », qui dessert les différentes propriétés adjacentes ?



Sortie impasse des jardins

Thème 2 : Espaces agricoles et protections des paysages

Éléments de contexte :

Le projet de révision du PLU de la commune définit, dans l'une de ses orientations, la protection de son cadre environnemental, paysager et agricole.

Conformément à l'Axe 1 du PADD, la municipalité souhaite :

- Marquer et traiter les franges urbaines en limites d'espaces agricoles et naturels, afin d'obtenir une réelle ceinture verte autour du bourg,
- Préserver et soutenir l'activité agricole,
- Protéger et mettre en valeur les buttes d'Arthies et leurs boisements,
- Valoriser les vues caractéristiques du cadre de vie d'Arthies, en s'appuyant sur la charte paysagère.

Remarques du public sur le registre, lors des permanences ou par voie dématérialisée :

Deux personnes, notamment le propriétaire du « Domaine de la Feuge » et une autre non domiciliée à Arthies, mais y ayant des intérêts se sont exprimées sur le plan de zonage.

« Pour donner suite à l'enquête publique concernant la modification du PLU...il s'avère que certaines parcelles que nous exploitons au sein de la SCEA d'Enfer ont été modifiées. Serait-il possible d'apporter quelques modifications sur 3 parcelles n°376, 377, 378 et de les réintégrer en zone A (agricole). »

« Je souhaiterais que les parcelles (secteur OC) 390-391-392, 173-174-175-176-177-178-179-180 soient classées en zone A et non Ap, en effet, le classement en zone Ap ne prend pas en compte les réalités économiques actuelles et futures...Le classement en zone Ap figerait l'activité et empêcherait tout développement de nouvelles activités...sur des terres agricoles à faible potentiel...

Observations/Questions du commissaire-enquêteur :

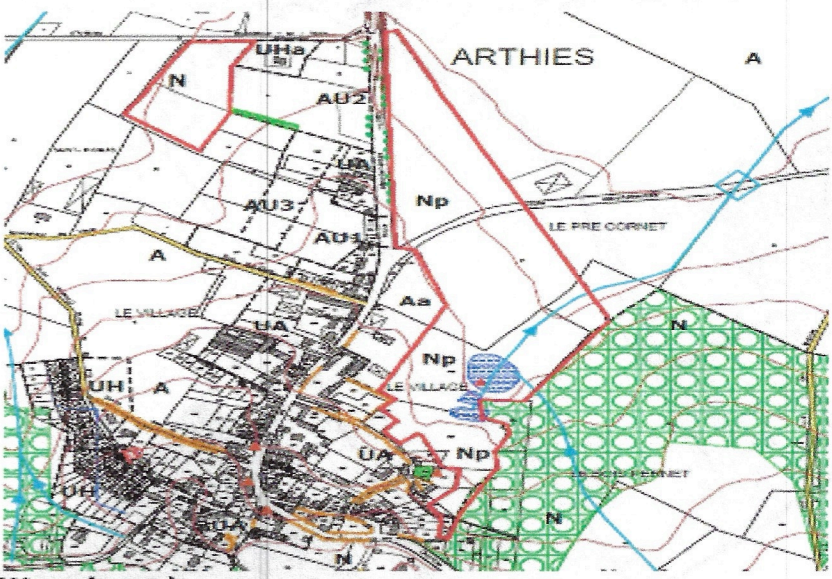
S'agissant des terres agricoles, il importe en effet de « *valoriser les vues caractéristiques du cadre de vie d'Arthies* » et de préserver le grand paysage du Vexin français.

Toutefois, certaines de ces parcelles étant en zone agricole, il convient de veiller à ce que le zonage en Ap soit affiné, pour ne pas empêcher l'activité agricole, qui nécessite parfois des bâtiments de stockage par exemple, voire d'autres activités, comme c'est déjà le cas aujourd'hui, qui ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le commissaire enquêteur rappelle, par ailleurs, que la commune d'Arthies se trouve au sein de 2 massifs forestiers de plus de 100 ha dans sa partie sud-est et sa partie ouest, auquel le SDRIF actuellement en vigueur interdit toute constructibilité à la lisière dans une bande de 50 m dans les espaces urbanisés non constitués.

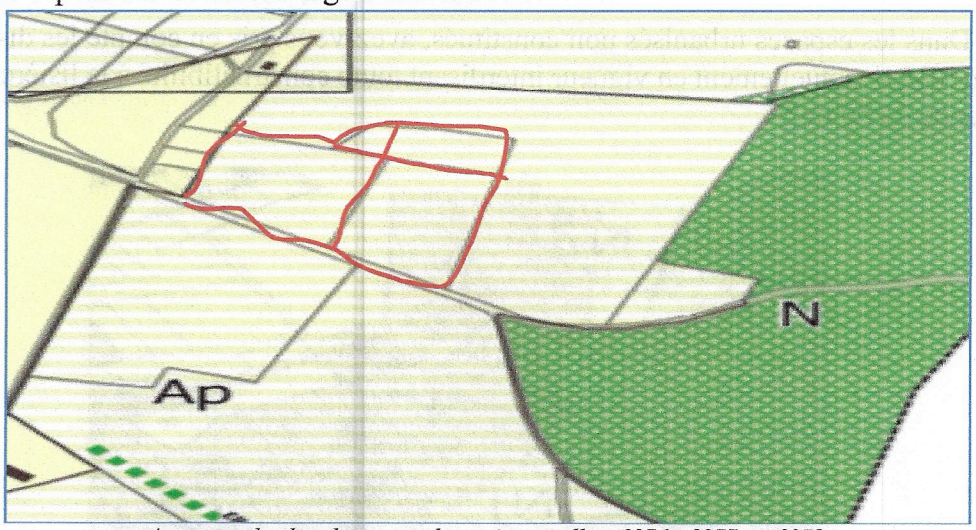
8) – Pourquoi certaines zones, classées dans l'actuel PLU, en N (naturelles) et Np sont reclassées dans le projet de révision du PLU en zones A (agricoles) ?

Figure 13: Zones (en rouge) naturelles N et Np reclassées en zones agricoles A dans le projet de PLU (source : règlement graphique du



PLU en vigueur)

9) – Qu'est-ce qui a prévalu le classement des parcelles n°376, n°377 et n°378 en Ap ? Est-il possible de les réintégrer en zone A ?

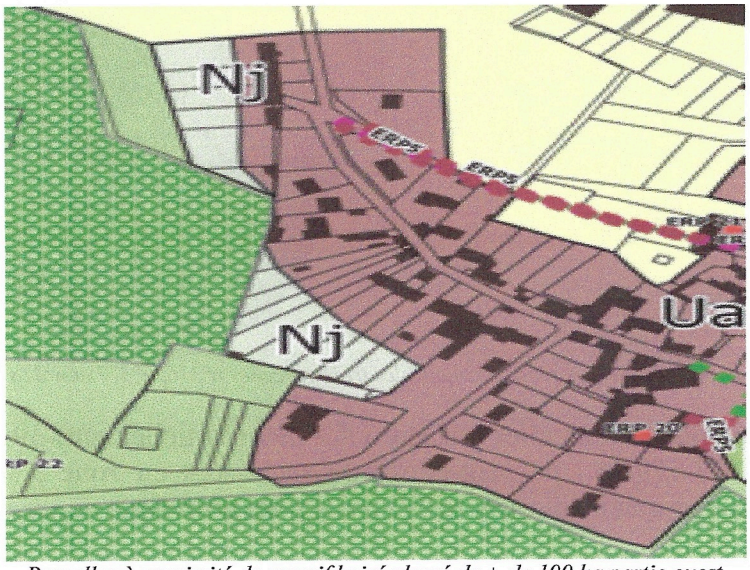


Au centre du plan de zonage, les trois parcelles n°376, n°377 et n°378

De même pour les parcelles (secteur OC) 390 (partiellement)-391-392, 173-174-175-176-177-178-179-180 peuvent-elles être reclassées en zone A et non Ap, tout en respectant leur qualité paysagère ? *(Voir le plan graphique ci-après sur cette zone).*

Parcelles 390 (partielle), 391, 392 et 173 à 180

10)– Dans les espaces urbanisés non constitués, avez-vous pris en compte les dispositions du SDRIF actuellement en vigueur interdisant toute constructibilité à la lisière dans une bande de 50 m ?



Parcelles à proximité du massif boisé classé de + de 100 ha partie ouest

Thème 3 : Les OAP n°1 et n°4 et leur insertion dans le grand paysage du Vexin français

Éléments de contexte :

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, préserver ou aménager.

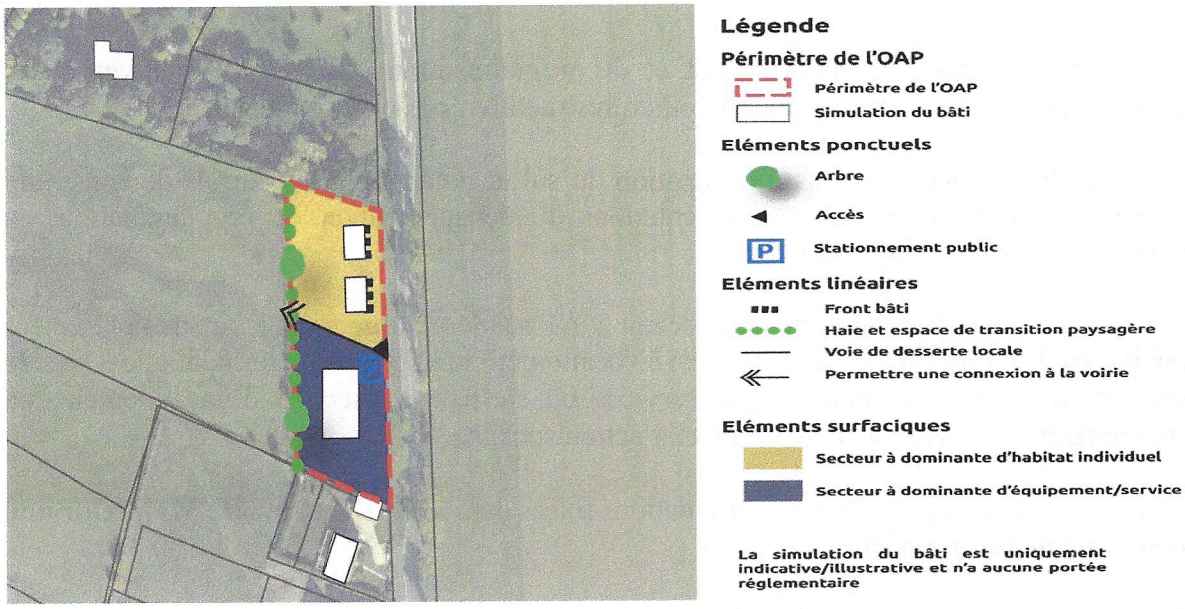
Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, en complément du dispositif réglementaire.

L'OAP n°1 se situe en secteur UA1 sur le plan de zonage, à savoir : secteur d'habitat en développement. Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle. Outre le logement, il permet des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, un établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.

L'OAP découle de la traduction des orientations fixées dans le PADD à savoir : **Maintenir une attractivité de la commune.**

L'OAP n°4 se situe en secteur AU (à urbaniser) sur le plan de zonage, à savoir : zone à urbaniser à destination de l'habitat. Le secteur est à vocation mixte avec la réalisation d'habitat, mais également d'équipements / Services. Il s'agit d'un terrain communal en limite du centre-bourg.

Outre le logement, il permet des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des locaux techniques et industriels, des administrations publiques et assimilés ou encore un établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale. Il autorise également des activités artisanales à condition que celles-ci n'engendrent pas de nuisances sonores ou olfactives importantes.



Remarque de la Mission régionale d'autorité environnementale :

Selon la MRAe, les projets de construction prévus dans le cadre des OAP n°1 et n°4 vont constituer avec le bâti existant un front urbain de type pavillonnaire continu excentré, au nord du bourg historique.

Vue depuis la RD159

Cela va modifier la perception de la silhouette du village. De plus, ces nouvelles constructions se situeront le long de la route nationale (RD983), qui représente une ligne de crête, ce qui les rendra particulièrement visibles dans le grand paysage du Vexin français. Dans ce contexte, où la réalisation d'un front continu de type pavillonnaire viendrait altérer la perception des limites nord du bourg ancien, l'Autorité environnementale considère que les percées visuelles que représentent ces deux secteurs (OAP n°1 et 4) doivent être préservées.

L'autorité environnementale observe que l'analyse de l'état initial n'a pas été assez approfondie, notamment en matière de biodiversité, d'artificialisation des sols ou d'insertion paysagère, pour les quatre secteurs d'aménagement couverts par une OAP, qui auraient dû faire une analyse à l'échelle de la parcelle.

Observations/Questions du commissaire-enquêteur :

Les OAP n°1 et n°4 constituent indéniablement une nouvelle atteinte au grand paysage du Vexin français, notamment l'OAP n°4 orientée vers l'ouest, où l'on peut apercevoir au loin le village de Maudétour situé à un kilomètre sur une butte d'environ 25 m d'altitude.

Secteur OAP n°4

Toutefois, le commissaire enquêteur observe, qu'il existe déjà des constructions pavillonnaires entre les deux OAP n°1 et n°4, qui constituent d'ores-et-déjà une verrue sur le grand paysage.

Le code de l'urbanisme permet l'instauration d'OAP sectorielles, afin de définir plus précisément l'aménagement d'un quartier ou d'un secteur. La limite de l'exercice tient toutefois à ce qu'elles garantissent la cohérence globale de l'aménagement du quartier ou du secteur concerné et permettent ainsi de décliner des orientations générales.

11) – Au vu des interrogations de la MRAe, sur la préservation du grand paysage du Vexin français, quelles sont les dispositions réglementaires de ces deux OAP, qui garantiront une véritable insertion paysagère et permettront d'assurer une véritable continuité du bourg historique ?

12) – L'OAP n°4, secteur en zone AU (à urbaniser) prévoit la réalisation non seulement d'habitat, mais également d'équipements / Services. Quel type d'équipements ou de services envisagez-vous de créer, à cet endroit ? La création d'équipement à cet endroit en limite communal, est-il lié à de potentielles nuisances sonores ? Sinon, pourquoi n'envisagez-vous pas d'équipements ou services au sein du centre-bourg ?

13) – Pour l'ensemble des secteurs couverts par une OAP n°1, n°2, n°3 et n°4 des études ont-elles été effectuées pour qualifier plus précisément les potentielles incidences environnementales et sanitaires de l'aménagement de ces secteurs ?

Thème 3 : L'OAP thématique « valorisation des continuités écologiques »

Éléments de contexte :

Le projet de révision du P.L.U. s'inscrit dans le prolongement de l'attention forte portée à la valorisation des continuités écologiques, telle qu'exprimée dans le PADD, à savoir : préserver la trame verte et bleue, support principal des espaces naturels d'intérêt écologique du territoire, au travers de la protection des haies, boisements, vergers, mares et plans d'eau

notamment. Cette ambition se précise, en indiquant la nécessité de renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP thématique.

L'OAP thématique « valorisation des continuités écologiques » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement du territoire en faveur des continuités écologiques. Elle répond aux attentes de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme, qui énumère les champs généraux très larges que cette OAP vient adapter au contexte communal et aux objectifs inscrits au PADD.

Cette OAP présente un caractère transversal, qui vient appliquer à l'ensemble du territoire, des prescriptions et des préconisations en faveur de la valorisation des continuités écologiques. Elle est axée sur la préservation et le renforcement de la biodiversité locale et doit être appliquée en filigrane de tous les projets d'aménagement d'Arthies. Cette application se veut utile à la trame verte et bleue du grand territoire.

Remarques du public sur le registre, lors des permanences ou par voie dématérialisée :

« ERP2- Certaines haies et alignement d'arbres sont présents grâce à l'action de certains exploitants, mais ne peuvent en aucun cas figer ou bloquer d'actes de développements économiques. »

Observations/Questions du commissaire-enquêteur :

Comme indiqué précédemment, L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique présente un caractère transversal axé sur la préservation et le renforcement de la biodiversité locale et doit être appliqué sur tous les projets d'aménagement d'Arthies, y compris sur les OAP sectorielles évoquées ci-dessus.

Au vu de la remarque évoquée sur le registre, qui me semble pertinente, dès lors qu'il s'agit de haies ou d'alignements d'arbres pris à l'initiative des exploitants agricoles eux-mêmes, il paraît curieux au fil des années, que cela devienne une contrainte pour ces derniers dans les documents d'urbanisme. N'oublions pas que ce sont bien souvent les exploitants agricoles, qui ont façonné le paysage, que nous apprécions aujourd'hui.

14) – les emplacements réservés (ERP2), figurant sur le règlement graphique, qui protègent les haies et l'alignement d'arbres sont souvent le fait des exploitants, quelles sont les mesures, qu'ils pourront prendre en cas d'abattage d'arbres par exemple ?

15) - Quelles études préalables ont été effectuées, avant la détermination des prescriptions par entités (boisements, mares et fossés, espaces urbains, espaces agricoles… ?

Le 05 janvier 2024

Le représentant du maître d'ouvrage — Le commissaire enquêteur

Jean BEERNAERT — Rémy PIEDVACHE

PS : La signature du maître d'ouvrage vaut attestation de la remise du prèsent procès-verbal.