

**Madame et Monsieur Thierry
LEROY**
5 place de l'Eglise - Guitry
27510 VEXIN-SUR-EPTE

**Monsieur le Président de la commission
d'enquête**
Mairie de Vexin-sur-Epte
25 Grande rue - Ecos
27630 VEXIN-SUR-EPTE

VEXIN-SUR-EPTE, le 17 juillet 2023

Observations envoyées par mail : plu@vexin-sur-epte.fr

OBJET : Observations à enquête publique – Elaboration du PLU de VEXIN-SUR-EPTE

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

1. – Nous sommes propriétaires de différentes parcelles situées sur la commune nouvelle de VEXIN-SUR-EPTE :

- Parcelles AB 97, 99 et 150 situées sur l'ancienne commune de Guitry ;
- Parcelle AB 93 située sur l'ancienne commune de Guitry ;
- Parcelle AB 3 située sur l'ancienne commune de Fontenay en Vexin ;
- Parcelle ZH 24 située sur l'ancienne commune de Fontenay en Vexin.

2. – Par délibération en date du 30 juin 2021, le conseil municipal de la commune a prescrit l'engagement d'une procédure d'élaboration du PLU. Ce PLU a été arrêté le 8 février 2023.

Après en avoir pris connaissance, ce projet de PLU appelle les observations suivantes de notre part.

I. Sur les parcelles, AB 97, 99 et 150 d'une part et AB 93 d'autre part, situées sur l'ancienne commune de Guitry



3. – Le PLU arrêté prévoit le classement de l'ensemble de nos parcelles en zone agricole :



4. – Nos parcelles AB 97, 99 et 150 ne sont pas exploitables compte tenu de leur enclavement.

Le rapport de présentation indique que la zone A a pour objectif de « *assurer la protection des espaces agricoles* » et « *permettre le développement et l'adaptation technologique de l'activité agricole* ».

De la même façon, le PADD prévoit d'« *Eviter la fragmentation et l'enclavement des espaces de culture et de production, en prenant en compte les capacités d'accès aux parcelles et aux chemins d'exploitation agricole* », cette protection ne peut toutefois s'appliquer à ces parcelles qui sont d'ores et déjà enclavées entre une parcelle bâtie et la route.

Comment voulez-vous exploiter un espace de 1.200 m² configuré de la sorte et enclavé entre la route et une maison d'habitation ?





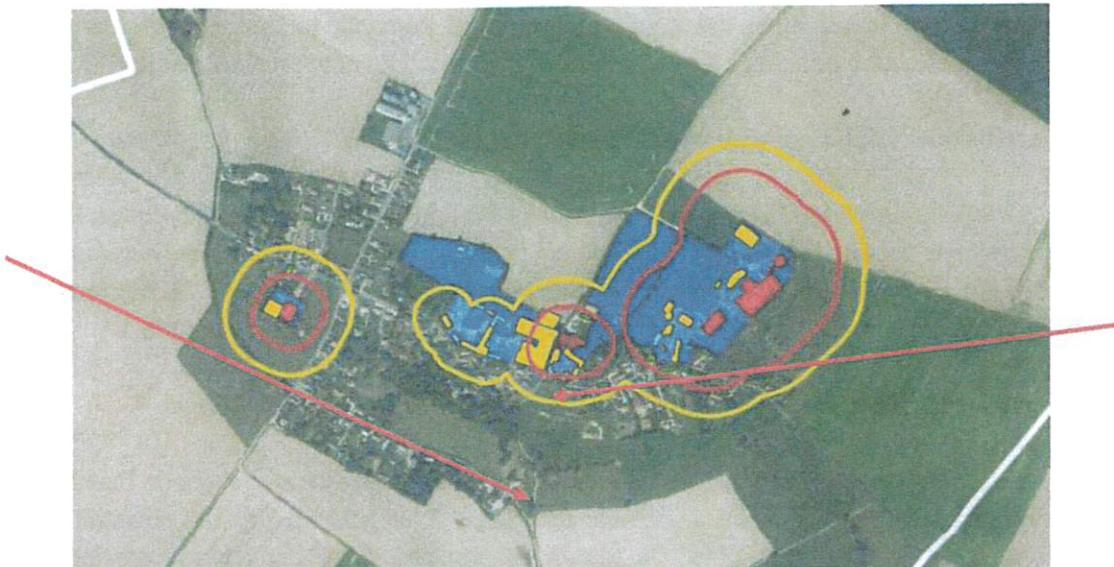
Leur classement en zone agricole n'est donc pas justifié et un classement en zone constructible ne porterait aucunement atteinte à un espace agricole.

5. – Le rapport de présentation ajoute « *Ont été pris en compte pour la définition de la zone A la localisation des parcelles agricoles identifiées au RPG 2020 et au diagnostic agricole.* ».

Or, mes parcelles, qu'ils s'agissent des parcelles AB 97, 99 et 150 ou de la parcelle AB 93 ne sont pas déclarées à la PAC, preuve en est la capture ci-dessous du RPG 2020 :



Elles ne sont également pas mentionnées dans le diagnostic agricole de votre PLU :



Rien ne justifie donc leur classement en zone agricole.

6. – Le PADD prévoit pourtant qu'il convient de « *Pérenniser l'attractivité et la vitalité des autres villages et hameaux de Vexin-sur-Epte* ».

Il est également précisé que « *les élus ambitionnent à permettre le développement de chacun des villages par le renouvellement urbain dans le respect de leurs identités et la qualification des silhouettes bâties (dont les entrées de villages).* »

Le PADD prévoit certes également de protéger les espaces agricoles en se fixant comme objectif de « *Limiter l'impact du développement urbain en faveur d'une préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers* », et d'« *Eviter la fragmentation et l'enclavement des espaces de culture et de production, en prenant en compte les capacités d'accès aux parcelles et aux chemins d'exploitation agricole* ».

Il convient toutefois de faire une balance de ces objectifs avec l'objectif consistant à « *Œuvrer à la stabilisation de la population dans un premier temps, puis à une croissance démographique raisonnée afin d'assurer à tous le maintien des équipements et de la qualité de vie* ». Une constructibilité, même limitée, des villages doit donc être permise.

Il est en effet prévu de « *Projeter l'accueil de nouveaux habitants en faveur d'un renforcement de la structure Communale* ».

7. – En tant qu'ancien maire de Guitry et qu'agriculteur, je suis bien évidemment attaché à la protection de nos territoires et des terres agricoles. Je sais également qu'il convient de permettre le développement, même limité et encadré, de nos villages pour en assurer la survie.

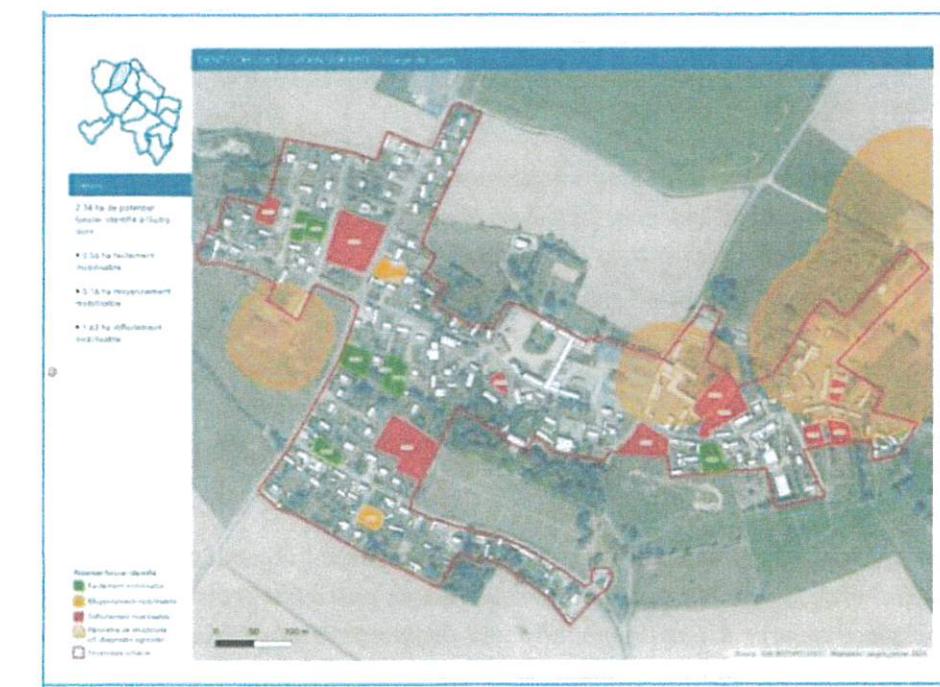
A la lecture du PADD, nous comprenons que si le développement urbain doit être limité et combiné avec une préservation des espaces agricoles, il convient toutefois de prévoir des espaces de construction afin de permettre notamment l'accueil de nouveaux habitants.

Nos parcelles sont idéalement placées pour répondre à ces objectifs.

8. – Le rapport de présentation précise que la densification et le renouvellement doit se faire dans l'enveloppe urbaine des villages : *« Pour cela, il est projeté l'optimisation des enveloppes urbaines des villages par densification et renouvellement notamment sur le patrimoine communal afin de poursuivre l'accueil d'habitants sur l'ensemble de Vexin-sur-Epte. »*

Or nos parcelles sont précisément situées dans l'enveloppe urbaine des villages.

9. – S'agissant de notre parcelle AB 93, celle-ci a été envisagée dans le cadre de l'analyse de l'enveloppe bâtie mais a été identifiée en niveau 3 caractérisé par un potentiel de densification et de mutation faible. Ce terrain est pourtant dans l'enveloppe urbaine et parfaitement accessible, il aurait dû être identifié autrement et classé en zone constructible.



Le terrain est facilement mobilisable dès lors qu'il est d'ores et déjà relié à la voie publique et qu'il présente une surface plane.

De plus, il est clôturé. En façade de rue, le mur est en pierres de pays, en bordure « est » mitoyenne avec le voisin, il mesure 2m30 et en bordure « ouest » de 1 à 4 m de haut. Côté Sud, un mur pierré mesure 1 m de haut.
Ce terrain est, en outre, déjà desservi par les réseaux.

Notre parcelle AB 93 :

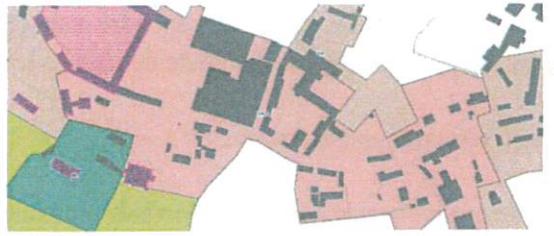




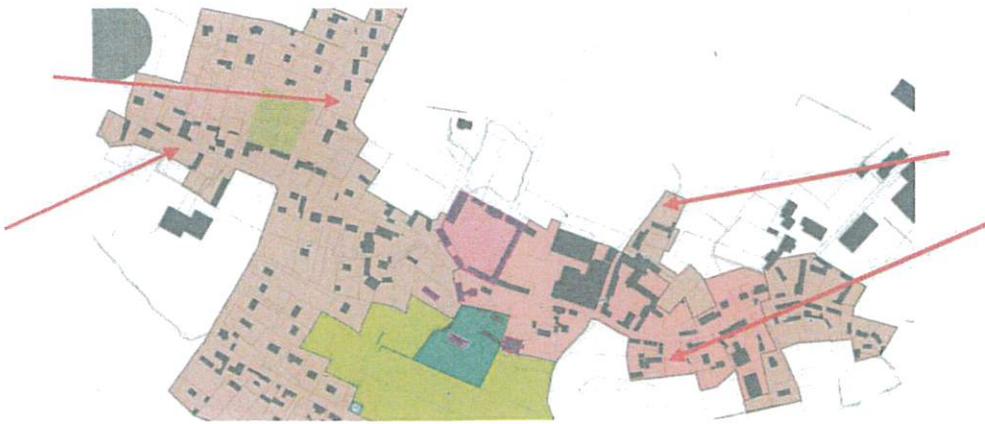
Selon la méthodologie des enveloppes bâties et du périmètre des 25 mètres présentée dans le rapport de présentation, la partie nord de cette parcelle se situe dans l'enveloppe bâtie :



Cette parcelle est d'ailleurs enclavée dans la zone U sans qu'il ne soit justifié du décroché sur cette parcelle :



Nous constatons que d'autres parcelles non construites situées à proximité sont pourtant classées en zone U :



On constate qu'il est également privilégié de classer des parcelles situées en second rideau en zone U plutôt que notre parcelle pourtant idéalement placée dans le bourg.



Pourquoi en est-il différemment pour notre parcelle ?

Cette parcelle, située dans le bourg, permettrait de répondre aux critiques des personnes publiques associées, et notamment du préfet, qui demande de réduire les extensions.

Cette parcelle ne constitue en effet pas une extension.

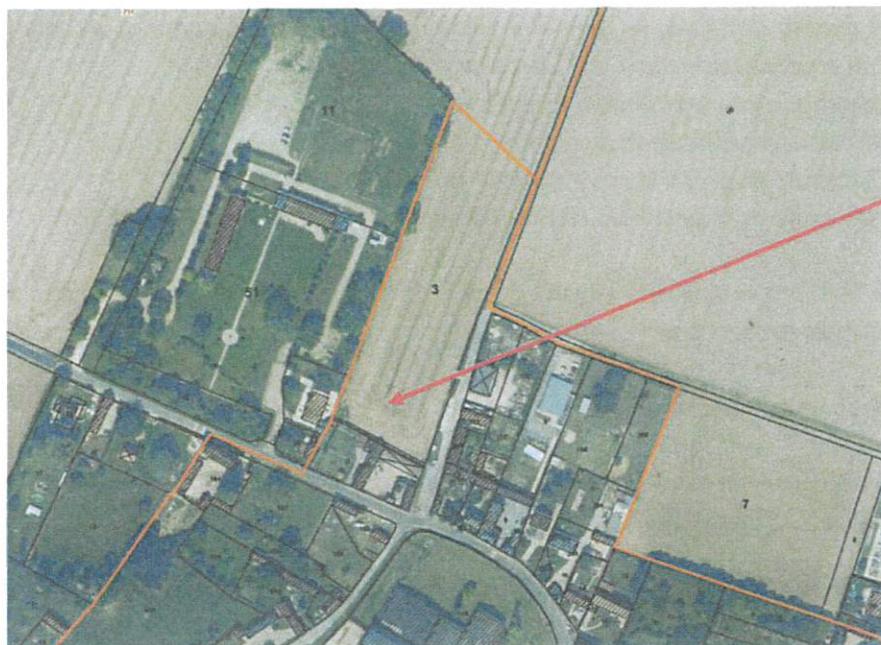
10. – Nous souhaitons donc que ce terrain soit classé en zone constructible.

11. – Nous précisons avoir déposé un permis de construire le 12 juillet dernier sur les parcelles AB 97, 99 et 150.

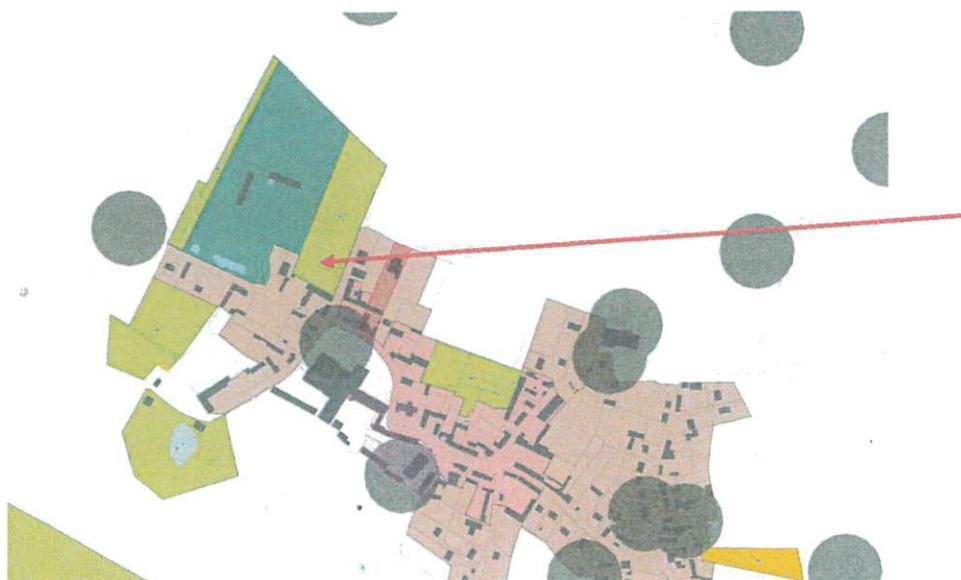


12. – De la même façon, nous demandons le classement en zone U des parcelles AB 97, 99 et 150 qui ne peuvent être classées en zone A, ainsi que cela a été démontré.

II. Sur la parcelle AB 3 située sur l'ancienne commune de Fontenay en Vexin



13. – Le PLU arrêté prévoit le classement de notre parcelle en zone naturelle :



14. – Le règlement prévoit que « *La zone N correspond aux terrains préserver en raison de sensibilités écologiques, environnementales, paysagères, de risque naturel ou de développement forestier.* »

Le rapport de présentation ajoute que cette zone vise à « *protéger les espaces naturels de la commune* », « *maintenir la qualité du paysage et permettre sa mise en valeur* ».

Vous ajoutez que « La zone N classe en zone naturelle, les secteurs de la commune de Vexin-sur-Epte, 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 ».

La parcelle AB 3 ne répond à aucun de ces critères. Elle ne présente aucune valeur environnementale particulière.

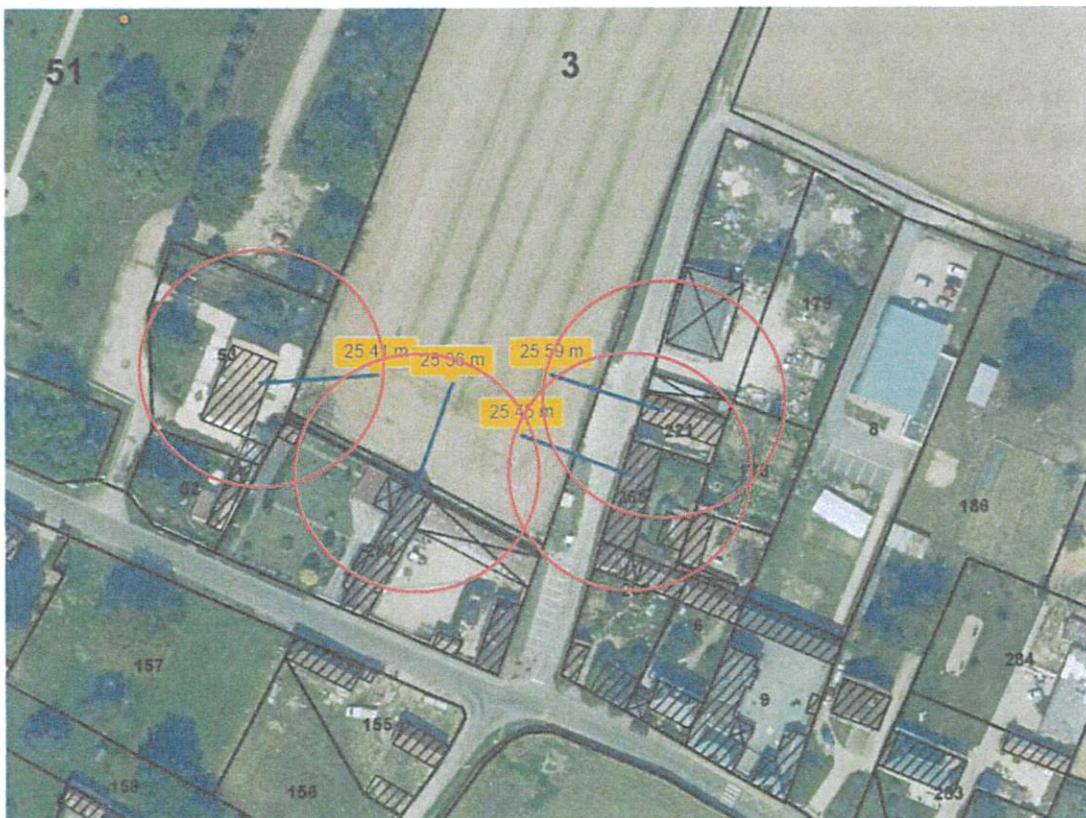
Rien ne justifie un tel classement.

15. – Nous demandons le classement partiel de notre parcelle AB 3 en zone U pour une surface d'environ 2.200 m² tel qu'indiqué ci-dessous et le classement du surplus en zone A :





16. – La partie de la parcelle dont nous demandons le classement en zone U se situe en effet dans l'enveloppe urbaine :



Les parcelles situées de part et d'autre sont en zone constructible et, à nouveau, rien ne justifie un décroché sur cette parcelle.

La parcelle est en outre idéalement placée dès lors qu'elle est à proximité immédiate de la salle des fêtes qui est uniquement accessible par cette voie :



Il est étonnant que la commune, après avoir placé la salle des fêtes à cet endroit, classe l'ensemble des parcelles situées à proximité en zone inconstructible isolant ainsi cette salle.

Nous sommes d'ailleurs prêts, si cela s'avère nécessaire et compte tenu de la localisation de notre parcelle, à réfléchir avec la mairie au devenir de celle-ci, pourquoi pas pour permettre la réalisation d'équipement communal ou public ou pour répondre à un besoin particulier de la commune.

Un tel projet permettrait d'améliorer l'aspect de l'accès à cette salle des fêtes.

Salle des fêtes



Voie d'accès à la salle des fêtes

17. – S’agissant du surplus de la parcelle, rien ne justifie le classement en zone N de celle-ci.

La parcelle n’a aucune valeur environnementale et ce classement pourrait nuire à son exploitabilité.

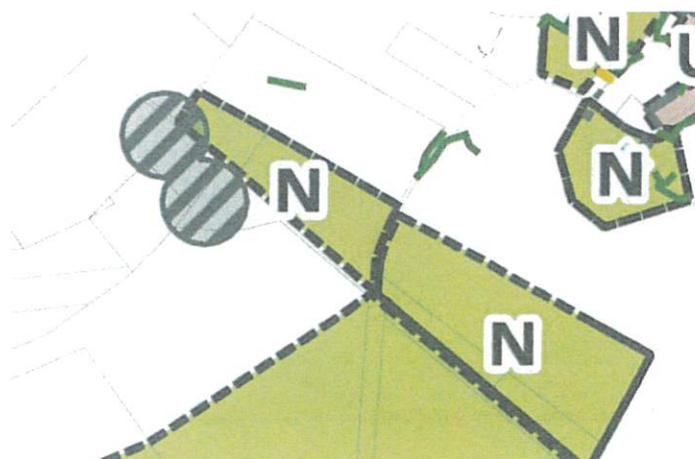
La chambre d’agriculture, dans son avis, indique d’ailleurs qu’il convient de classer en zone agricole l’ensemble du parcellaire valorisé par une activité agricole et non en zone naturelle.

18. – Nous demandons donc, à tout le moins, le classement du surplus en zone agricole.

III. Sur la parcelle ZH 24 située sur l’ancienne commune de Fontenay en Vexin



19. – Le PLU arrêté n’identifie pas de « patrimoine bâti recensé au titre de l’article L. 151-19 du CU » sur cette parcelle :



20. – Le règlement liste pourtant les éléments du patrimoine bâti repérés. Le rapport de présentation précise que « *Tout édifice participant à la qualité paysagère d'un espace (châteaux, manoirs, chapelles, maisons remarquables, ...) ou soulignant l'identité locale par des principes de construction vernaculaire (bâtisses rurales anciennes, moulins, lavoirs, croix, calvaires, puits, pigeonniers, ...).* »

21. – Le moulin à vent, moulin des Groults de plus de 6 mètres de hauteur datant de 1777 situé sur notre parcelle ZH 24 n'est étonnamment pas répertorié à ce titre.



D'autres moulins à vent sont pourtant inventoriés sur cette commune ainsi que sur d'autres communes.

22. – Afin de permettre sa protection et sa rénovation éventuelle, nous souhaitons que ce moulin soit protégé.

23. – Nous vous remercions de bien vouloir noter nos demandes et les prendre en considération pour modifier le PLU arrêté en conséquence.

24. – Nous vous remercions, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, pour l'attention que vous porterez à nos observations, et nous vous prions de recevoir notre considération la plus haute.

Madame et Monsieur Thierry LEROY

