A photograph of a narrow, paved street in a village. The street is flanked by stone buildings with small windows. A car is visible in the distance. The sky is overcast.

Commune de Santeuil Département du Val-d'Oise

Plan local d'urbanisme

Projet d'aménagement et de développement durables

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27/02/2020

Mairie de Santeuil
Place du Général Leclerc 95640 Santeuil
Tél : 01 30 39 73 25
mairie@santeuil.fr

Sommaire

INTRODUCTION	5
1. RENFORCER LA PROTECTION DES MILIEUX, DE LA BIODIVERSITÉ ET DES PAYSAGES	7
<i>Valoriser les entités paysagères</i>	7
<i>Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)</i>	8
<i>Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue.....</i>	8
2. CONFORTER L'IDENTITÉ RURALE DU VILLAGE	9
<i>Conserver les qualités urbaines et architecturales du village.....</i>	9
<i>Promouvoir des formes urbaines de qualité.....</i>	9
<i>Améliorer la qualité des espaces publics</i>	9
3. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT ET L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE.....	11
<i>Renforcer la centralité du village</i>	11
<i>Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques</i>	11
<i>Préserver l'activité sylvicole</i>	12
<i>Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local</i>	12
4. PERMETTRE LE DESSERMENT DES MÉNAGES ET L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION DANS LE BOURG	13
<i>Accueillir de nouveaux habitants dans le bourg sans consommation des terres agricoles et naturelles.....</i>	13
<i>Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population.....</i>	13
Carte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	14

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) formalise le projet communal issu des choix politiques exprimés au regard du diagnostic et des enjeux du territoire communal. Le PADD est un document concis et accessible à tous. Ce document n'est pas opposable au tiers. Conformément au cadre législatif¹, le PADD définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...]. »

Le PADD de Santeuil respecte les principes du développement durable, tels qu'ils ont été définis par le cadre législatif² :

« 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

¹ Article L 151-5 du Code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174

² Article L 101-2 du Code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174

Le PADD de Santeuil a été élaboré avec une volonté forte de **préserver à la fois l'environnement, les paysages de la commune et l'identité rurale de la commune, de conforter l'attractivité du bourg ancien en développant l'activité et de permettre l'accueil de nouveaux habitants.**

Il s'agit :

- de préserver l'environnement, la biodiversité, la richesse des milieux et les paysages qui participent de la qualité du cadre de vie ;
- de limiter la consommation d'espace ;
- de conforter l'identité rurale de la commune en conservant la structure communale ainsi que les qualités paysagères, urbaines et architecturales du village historique et des secteurs pavillonnaires, en promouvant des formes urbaines de qualité, en améliorant les espaces publics et en protégeant le patrimoine bâti et naturel ;
- d'améliorer et de renforcer l'attractivité de la commune en adaptant les équipements et services à l'arrivée d'une population nouvelle ;
- de conforter l'attractivité et la centralité du bourg en développant les commerces et services ;
- la commune n'a pas de projet concernant les réseaux d'énergie ; cependant, le projet communal vise à limiter la consommation énergétique et à privilégier les énergies durables, notamment dans les domaines de la construction et de la mobilité ;
- de permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une population nouvelle grâce à une production de logements au sein du bourg ;
- de favoriser la production d'une offre de logements adaptés aux besoins de l'ensemble de la population de manière à assurer la mixité sociale et à lutter contre la pression foncière et immobilière.

Enfin, le PADD de Santeuil est compatible avec les objectifs de la **Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français**³, selon les trois axes directeurs :

- > Maîtriser l'urbanisation pour préserver les bourgs et villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale, et 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

³ La Charte du PNR du Vexin Français a été adoptée par l'ensemble des acteurs en 2008 et s'applique jusqu'en 2019.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages

Valoriser les entités paysagères

- Maintenir les **grandes structures paysagères** et limiter leur fragmentation

- > La plaine alluviale et ses affluents ;
- > Les coteaux calcaires ;
- > Le plateau agricole ouvert ;
- > En maintenant la forme actuelle du bourg.

- Améliorer la **qualité des franges et transitions** entre les entités paysagères

- > En préservant une ceinture de prairies autour du bourg et du hameau de Vallière ;
- > En améliorant la qualité paysagère des franges urbaines (les franges avec la vallée humide, les zones de contact avec l'espace agricole et les coteaux) ;
- > En améliorant la qualité paysagère des entrées de bourg, en préservant la prairie communale en entrée de village et les arbres remarquables ;
- > En préservant la coupure paysagère entre le bourg et le quartier pavillonnaire du Vaugoussard.

- Conserver et protéger **le grand paysage**

- > En conservant les vues lointaines du plateau agricole et des coteaux sur la vallée ;
- > En préservant la mise en scène du clocher de l'église depuis le coteau, élément paysager majeur du bourg.

Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)

- Protéger et améliorer **les réservoirs de biodiversité**, milieux où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie
 - > En protégeant les milieux écologiques d'intérêt majeur : les pelouses sèches sur les coteaux calcaires « les Belles Vues » et le long du Chemin des Vignes sur le coteau de la vallée d'Orémus (ZNIEFF « Moyenne vallée de la Viosne ») ;
 - > En protégeant les milieux d'intérêt écologique : bois alluviaux et prairies humides, prairies et vergers de haute-tige.
- Protéger les **corridors écologiques majeurs** : boisements des coteaux calcaires (trame verte)
- Favoriser les **continuités écologiques locales**, d'un réservoir de biodiversité à l'autre, à travers les secteurs anthropisés du plateau agricole (trame verte)
 - > En renforçant les espaces relais sur le plateau agricole : protection de la garenne des Épagnes, requalification de l'ancien secteur du stade, protection du bois de la Mare ;
 - > En s'appuyant sur le réseau des chemins pour développer des continuités écologiques locales, alignements d'arbres, haies ou bandes enherbées.
 - > En protégeant les espaces relais du bourg : la pâture des Groues, la pelouse calcaire entre la voie de chemin de fer et la Viosne, les secteurs de jardin et prairies de la Brosse ;
- Améliorer les **continuités écologiques locales** des secteurs urbanisés
 - > En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales.

Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue

- Préserver **la qualité des milieux** de la plaine alluviale
 - > En protégeant et en valorisant les espaces humides et marais de la vallée de la Viosne, de la Coulevre, d'Orémus et de l'étang de Vallière ;
 - > En maintenant un couvert végétal adapté aux milieux humides de fonds de vallées (restauration de la peupleraie de « la Grande Bonde » et maintien de milieux ouverts humides) ;
 - > En traitant les obstacles à l'écoulement sur la vallée ;
 - > En aménageant les fossés et noues (fossés peu profonds, larges et enherbés) le long de certains chemins communaux ou ruraux afin d'améliorer les continuités bleues locales ;
- Améliorer la qualité de **la ressource en eau** et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles ;
 - > En référençant les axes de ruissellement, et en limitant leur imperméabilisation au profit d'une couverture végétale capable d'infiltrer et d'épurer naturellement les eaux de ruissellement ;
 - > En limitant le recours aux engrais et pesticides dans les zones agricoles, les espaces publics et les jardins privés.

2. Conforter l'identité rurale du village

Conserver les qualités urbaines et architecturales du village

- Conserver et valoriser **les éléments de structure** du village historique, du cœur historique du hameau ainsi que les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires :
 - > En conservant l'orientation parcellaire historique, parallèle ou perpendiculaire à la voie ;
 - > En protégeant les implantations à l'alignement du bâti ancien, ainsi que les murs de clôtures et en conservant le caractère minéral du centre historique ;
 - > En préservant les fonds de parcelles jardinés, les vergers et potagers dans le cœur historique ;
 - > En conservant les qualités paysagères des secteurs pavillonnaires récents : secteurs jardinés et ambiances verdoyantes des rues

- > En favorisant les implantations des constructions nouvelles en alignement sur rue dans le cœur historique, et économes en espace dans toute la commune ;
- > En favorisant les implantations compactes des nouvelles constructions ainsi que l'évolution de la constructibilité dans l'unité foncière ;
- > En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais.

- Conserver et valoriser **les éléments de l'identité architecturale vexinoise** :
 - > En conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les modes constructifs et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies ;
 - > En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).

Promouvoir des formes urbaines de qualité

- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

- Encourager des formes urbaines et des aménagements de qualité, exemplaires en termes d'organisation du bâti et de sobriété énergétique dans les secteurs de projet.

Améliorer la qualité des espaces publics

- Réduire les haies de thuyas qui entourent le stade et le court de tennis.

Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine

- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage :

- > En protégeant les éléments majeurs de la structure urbaine ;
- > En protégeant les éléments bâtis patrimoniaux : l'église, l'école, les bâtiments agricoles, les habitations remarquables, le patrimoine lié à l'eau,...
- > En protégeant les éléments de petit patrimoine, notamment les croix ;
- > En protégeant les alignements d'arbres et les arbres isolés qui structurent les paysages ;
- > En protégeant le réseau de chemins ;
- > En conservant les vues remarquables, notamment les vues sur l'église.



Les anciens bâtiments agricoles du village



Les maisons de bourg



Les pavillons des années 1950



Les murs remarquables



**Le patrimoine lié à l'eau :
le lavoir de la mairie**



**Le petit patrimoine :
les croix**

3. Améliorer et le fonctionnement et l'attractivité de la commune

Renforcer la centralité du village

- Conforter le bon niveau d'équipements et de services à la population :
 - > En maintenant les équipements communaux : école et salle des fêtes ;
 - > En envisageant l'installation d'un équipement public dans les bâtiments patrimoniaux de la place du Général Leclerc ;
 - > En adaptant l'école communale à l'arrivée de nouveaux habitants par la transformation d'un bâtiment en salle de classe ou en salle de motricité ;
 - > En envisageant la création d'un plateau multi-sport sur le pré Schweizer afin de rapprocher les équipements sportifs du centre du village ;
 - > En soutenant le développement des communications numériques, et notamment une montée en débit dans les quartiers pavillonnaires, au hameau de Vallière et dans le bourg ;
 - > En poursuivant l'enfouissement de tous les réseaux (énergie, téléphonie et fibre optique).

- Maintenir, développer et diversifier l'offre de commerces et de services de proximité :
 - > En préservant l'unique commerce du village : le café-restaurant de la gare ;
 - > En soutenant la réhabilitation du bâtiment de l'ancienne gare en local d'activités et ou de services pour répondre aux besoins des travailleurs indépendants et de très petites entreprises ;
 - > En favorisant les projets de vente directe par les agriculteurs locaux.

- Encourager le tissu associatif dynamique :
 - > En augmentant l'offre de locaux disponibles pour les associations dans les bâtiments communaux ;
 - > En soutenant les projets vecteurs de services et de lien social pour les habitants.

Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques

- Assurer le maintien et l'évolution de l'activité agricole :
 - > En déterminant les secteurs favorables à l'implantation des bâtiments liés à l'activité agricole, au plus près des exploitations existantes, dans un objectif de préservation de l'activité agricole, d'évolution des pratiques, et de protection des paysages et de l'environnement ;
 - > En maintenant la fonctionnalité de l'activité agricole (accès aux sièges d'exploitations, aux parcelles exploitées, aux équipements d'amont et d'aval des filières agricoles).

Préserver l'activité sylvicole

- Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés.
- Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquette, (en substitution à une énergie fossile notamment).

Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local

- Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, ressource touristique majeure
- Préserver le réseau de chemins :
 - > En inventoriant et en protégeant les chemins communaux existants (aménagement de haies, fossés, noues, bandes enherbées) ;
 - > En retrouvant les continuités piétonnes disparues, soit par conventions avec les propriétaires de chemins privés existants, soit par création de nouveaux cheminements, notamment dans le fond de vallée.

Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à l'automobile

- Réduire l'usage individuel de la voiture :
 - > En promouvant les pratiques de covoiturage et d'autopartage ;
 - > En soutenant la démarche de transport à la demande, mise en place par la communauté de communes Vexin Centre.
- Promouvoir les déplacements « doux » dans le bourg et entre le bourg et le hameau de Vallière :
 - > En aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos) dans la traversée du village, notamment par la sécurisation de la RD 51 dans sa traversée du village et par la création d'une liaison « douce » le long de la RD 51 pour relier le bourg au hameau de Vallière ;
 - > En conservant la sente piétonne des Basses Ruelles entre le village et le quartier pavillonnaire des Épagnes.



Maintenir le « Bistrot de Santeuil », unique commerce de la commune.



Soutenir la réhabilitation du bâtiment de l'ancienne gare en locaux d'activités.



Préserver le réseau de chemins, support de l'activité touristique.

4. Permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg

Accueillir de nouveaux habitants dans le bourg en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

- Limiter le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe bâtie par densification en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers, conformément à la Charte du PNR du Vexin français qui impose à la commune de contenir l'urbanisation à la partie déjà urbanisée.

L'objectif chiffré de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est de 0,3 hectares.

- Permettre le desserrement des ménages et l'accueil des nouveaux habitants, en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du bourg :

- > En favorisant la densification du secteur urbanisé et les évolutions futures du bâti, notamment autour de la gare ferroviaire, tout en conservant la ruralité du bourg, ses espaces non bâtis (jardins, potagers, vergers) et des secteurs jardinés peu denses ;
- > En recensant les dents creuses dans lesquelles de petites opérations d'initiatives individuelles pourraient être réalisées ;
- > En veillant à l'aménagement du secteur de projet de la rue Jean Mermoz.

Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population










- Produire une offre de petits logements (deux à trois pièces) en vue de diversifier l'offre actuelle composée essentiellement de grands logements, notamment dans le cadre de l'aménagement des secteurs de projet, en vue de maintenir ou d'accueillir de jeunes ménages et des personnes âgées.

- Produire une offre de logements accessibles aux ménages modestes, de manière à compenser la forte pression foncière et immobilière à laquelle la commune est soumise.

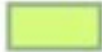



Carte de PADD






Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages

-  Protéger les réservoirs de biodiversité
-  Préserver les milieux humides de la plaine alluviale
-  Préserver la trame bleue
-  Préserver le corridor boisé
-  Préserver le corridor herbacé des coteaux calcaires
-  Préserver les pas japonais
-  Maintenir les coupures vertes
-  Préserver les bandes enherbées le long des chemins
-  Protéger les cônes de vue

Conforter l'identité rurale du bourg

-  Préserver les prairies autour du village
-  Améliorer la qualité des franges
-  Développer la qualité de la trame jardinée
-  Retrouver une continuité piétonne en fond de vallée

Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune

-  Renforcer la centralité du bourg
-  Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques
-  Protéger et valoriser les éléments du patrimoine