

Commune de
Santeuil

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

Rapport de Présentation



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.....	3
1. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL	6
1.1 La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français	
1.2 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France	
1.3 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique	
1.4 Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie	
1.5 Le Plan de Protection de l’Atmosphère	
1.6 Le Plan Climat-Énergie Territorial	
1.7 Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie	
1.8 Le Plan de Déplacements Urbains d’Île-de-France	
1.9 La Communauté de Communes Vexin Centre	
2. ÉTAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	16
2.1 Analyse paysagère	
2.2 Analyse environnementale	
2.3 Morphologie urbaine	
3. DIAGNOSTIC DE FONCTIONNEMENT COMMUNAL.....	65
3.1. Démographie communale	
3.2. Parc de logement	
3.3. Population active et inactive	
3.4. Emplois et entreprise	
3.5. Équipements et services	
3.6. Mobilités et déplacements	
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS.....	96
4.1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD	
4.2. Justifications des zones, des règles et de l’OAP	
4.3. Évaluation de l’incidence du PLU sur l’environnement	
4.4. L’évaluation du PLU	

INTRODUCTION

Un plan local d'urbanisme est la rencontre d'un territoire et d'un projet. Le PLU fixe les grandes orientations du développement de la commune pour les prochaines années. L'élaboration d'un plan local d'urbanisme et son contenu sont régis par la loi.

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, des orientations d'aménagement et de programmation, relatives à des quartiers ou à des secteurs, et un règlement écrit et graphique. Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes.

LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLU

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités (article L-151-4).

Le projet d'aménagement et de développement durables

Le projet d'aménagement et de développement durables 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 l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. (Article L-151-5)

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 (article L-151-6).

I. - 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 ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. (Article L-151-7)

Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 (article L-151-8).

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

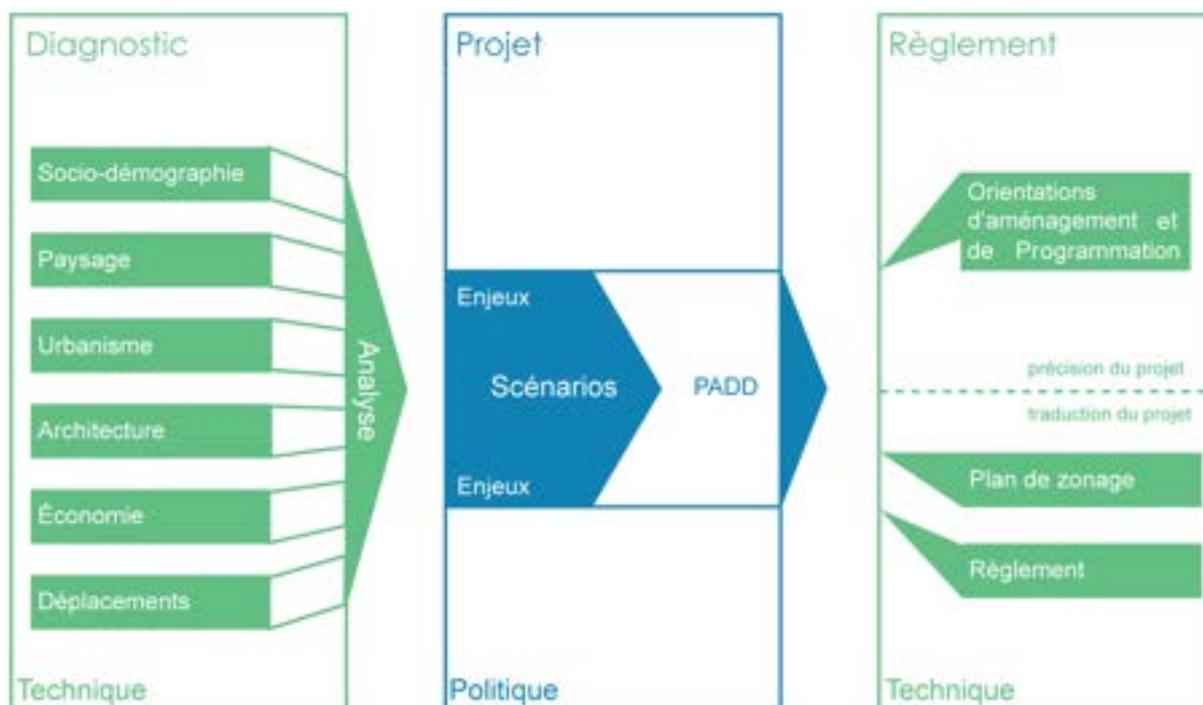
Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées (article L-151-9).

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le Plan local d'urbanisme est l'aboutissement d'une démarche de projet

Cette démarche est élaborée de façon itérative en trois grandes phases :

- la phase diagnostic, qui permet la mise en évidence des enjeux du territoire communal, basée sur une connaissance fine du territoire communal,
- la phase élaboration du projet communal, au cœur de la démarche,
- la phase élaboration des outils réglementaires, comme outils de mise en œuvre du projet communal.



Les étapes de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme

1. Le diagnostic communal

La première partie du rapport présente le diagnostic établi sur le territoire communal. Ce diagnostic permet d'avoir une connaissance fine de la commune dans ses composantes, paysagères, urbaines et environnementales ainsi que de sa socio-démographie. Il permet de mettre en évidence les atouts et les dysfonctionnements pour chacun des thèmes et d'identifier les enjeux du plan local d'urbanisme.

C'est sur la base de ce diagnostic que les élus ont élaboré le projet communal.

2. La justification du projet

La seconde partie du rapport de présentation permet de faire le lien entre le diagnostic établi sur le territoire communal, les orientations du projet d'aménagement et de développement durables de la commune, la précision de ces orientations dans les orientations d'aménagement et leur traduction dans le plan de zonage et dans le règlement.

1. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

Le PLU de la commune de Santeuil est imbriqué dans une hiérarchie complexe de documents de gestion et d'aménagement à des échelles plus larges, qu'on appelle documents supra-communaux. Ces documents s'imposent au PLU, c'est-à-dire qu'il doit respecter leurs orientations et prescriptions.

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie des documents d'urbanisme, plans et programmes ainsi qu'un rapport de compatibilité entre certains d'entre-eux.

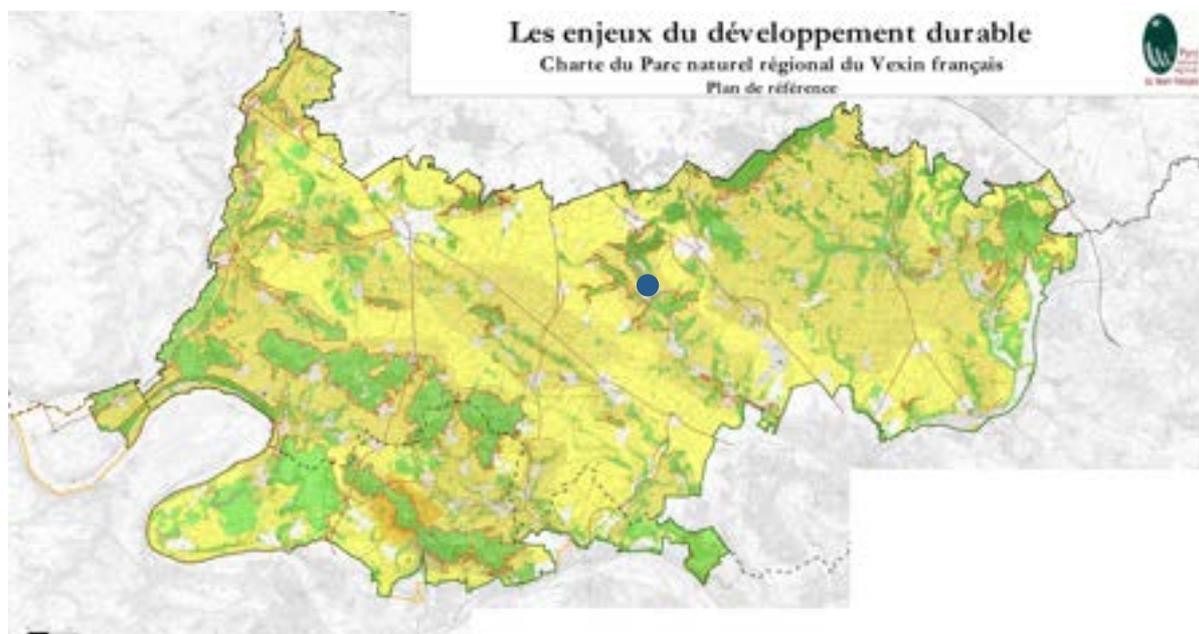
Conformément à l'article L131-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Santeuil doit être compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie, le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France.

Conformément à l'article L131-2 du code de l'urbanisme, le PLU de Santeuil doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France et le Plan Climat-Énergie.

1.1. La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français

La commune de Santeuil fait partie du Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français qui a été créé en 1995 et regroupe 99 communes du Val-d'Oise et des Yvelines. Le territoire du PNR s'étend sur 71 000 hectares et compte près de 100 000 habitants. Étant commune adhérente, le PLU de Santeuil doit être compatible avec la Charte du PNR, adoptée le 30 juillet 2008, qui fixe des objectifs d'aménagement jusqu'en 2019¹. La Charte s'articule autour de trois axes majeurs :

- > Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines ;
- > Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité ;
- > Mettre l'Homme au cœur d'un projet territorial innovant et exemplaire.



Localisation de la commune de Santeuil dans le territoire du PNR du Vexin français

¹ En vertu du décret n°2018-752 en date du 28 août 2018, la charte du PNR du Vexin français est prorogée jusqu'en 2022.

La Charte du PNR Vexin français est traduite sur un plan de référence (ci-dessous). Ce dernier définit pour la commune de Santeuil :

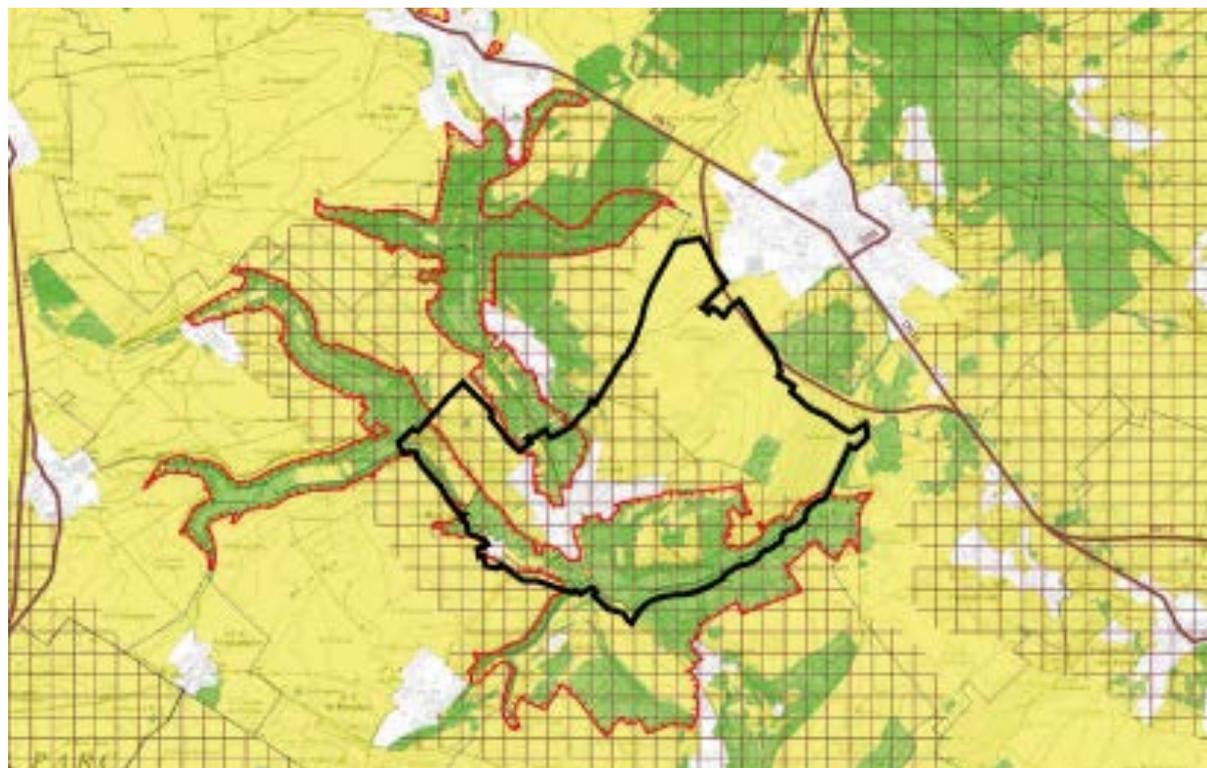
- la majorité du territoire communal comme « zone d'intérêt paysager prioritaire » (sud et est), à l'exception du plateau agricole (nord et ouest) ;
- les espaces agricoles ou naturels à préserver (jaune) ainsi que les bois à conserver (vert) ;
- une limite d'urbanisation (blanc) ;
- deux sites d'intérêt écologique prioritaire ou important ;

Conformément à la Charte du PNR du Vexin français, le PLU devra :

- protéger les terres agricoles et les espaces naturels, en les maintenant en zones non-urbanisées dans un souci de renforcement des maillages écologiques (trames vertes et bleues) ;
- référencer et assurer la protection des éléments du patrimoine naturel, paysager, culturel et historique ; prévoir un développement urbain limité au sein du tissu bâti existant, en préservant et améliorant la qualité des entrées de bourg et des espaces périphériques de transition (vergers, prairies et jardins formant une « ceinture verte » autour du village) ;
- se conformer à la limite d'urbanisation.

L'ensemble de ces objectifs sont mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et traduit dans les outils règlementaires du PLU.

Extrait de la Charte du PNRVF – Zoom sur la commune Santeuil



zone à vocation agricole ou naturelle	aérodrome
bois ou forêt	centre d'enfouissement technique
limite de l'urbanisation	Limites administratives
zone d'intérêt paysager prioritaire	régionale et départementale
site d'intérêt écologique prioritaire ou important <small>(voir plan "Sites de patrimoine naturel" pour délimitations précises)</small>	communale
zone de carrière autorisée ou en cours d'instruction	périmètre de révision du Parc naturel régional
zone spéciale liée aux calcaires cisterciens	périmètre d'approbation du Parc naturel régional <small>suite aux délibérations locales</small>

1.2. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le SDRIF de 2013

Le SDRIF a été approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Les documents d'urbanisme doivent être en conformité avec les orientations du SDRIF.

Le SDRIF expose trois objectifs majeurs :

- > Favoriser l'égalité en veillant à la cohésion sociale et territoriale ;
- > Anticiper les mutations ou crises majeures (changement climatique, renchérissement des énergies) ;
- > Développer le dynamisme de la région et maintenir son rayonnement mondial.

Le SDRIF développe 5 objectifs fondamentaux :

- > Offrir un logement à tous les franciliens en construisant 60 000 logements par an pendant 25 ans et viser une répartition plus équilibrée et efficace des logements sociaux ;
- > Doter la métropole d'équipements et de services de qualité ;
- > Valoriser les ressources naturelles et l'environnement ;
- > Stimuler l'emploi et l'activité économique ;
- > Promouvoir une nouvelle politique des transports avec une réelle priorité aux transports en commun.

Le SDRIF 2013 renforce les préoccupations de **développement durable**. Plus qu'une protection, il recherche une valorisation et une mise en relation des espaces ouverts, forestiers, naturels et agricoles : renforcement du maillage de corridors écologiques, (trames vertes et bleues), développement de la biodiversité ordinaire et urbaine, réduction des effets de coupures des axes de transport, valorisation touristique des milieux naturels...

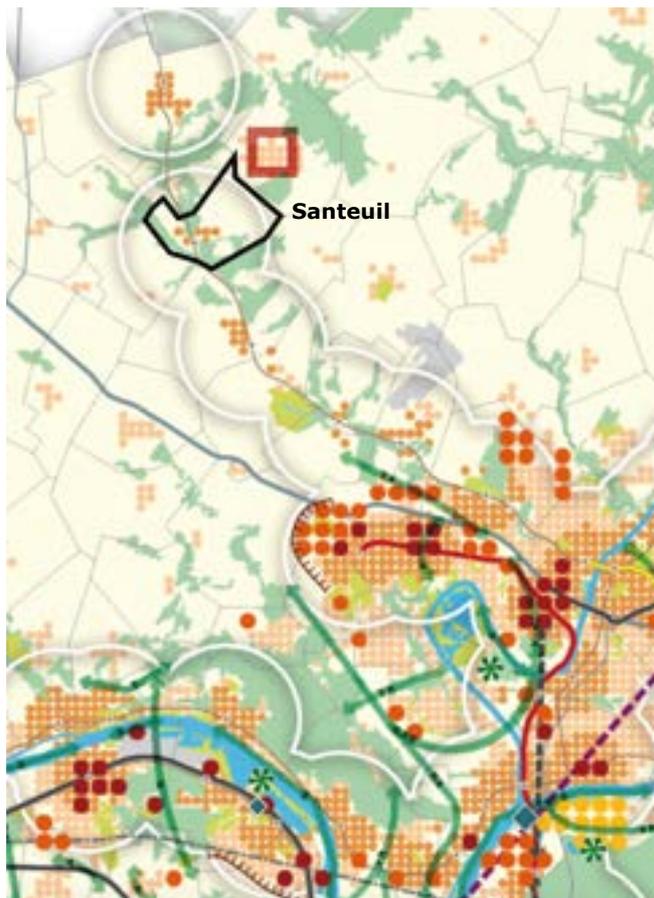
Sur la cartographie du SDRIF, le territoire communal est repéré :

- comme « bourg village et hameau », « quartier à densifier à proximité d'une gare » et « espace urbanisé à optimiser » pour le bourg ;
- comme « espace agricole à préserver et valoriser » pour le plateau agricole ;
- comme « espace boisé à préserver et valoriser » pour les boisements repérés comme massifs boisés de plus de 100 hectares.

À ce titre, le PLU doit respecter pour l'horizon 2030 :

- la préservation des terres agricoles et la limitation de l'extension urbaine à maximum +5% de la tâche urbaine actuelle ;
- un objectif minimal de +15% de densité humaine dans le bourg (la densité humaine étant l'addition de la population et des emplois, divisée par la surface de la tâche urbaine) ;
- un objectif minimal de + 15% de densité des espaces d'habitat (soit le nombre de logements divisé par la superficie de la tâche urbaine) ;
- des secteurs d'extension au moins aussi dense que le bourg existant ;
- la protection des massifs boisés, notamment par des Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi que de leurs lisières (bande d'inconstructibilité de 50 mètres).

Cartographie du SDRIF 2013, zoom sur Santeuil



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférée
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à contourner

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).

1.3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est un document-cadre élaboré conjointement par la Région et l'État, en association avec le comité régional « Trames verte et bleue » (TVB) tel que défini aux articles L.371-1 à L.371-3 du Code de l'Environnement. Créé par la loi du 12 juillet 2010, le SRCE prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques mentionnées à l'article L371-2 du Code de l'Environnement ainsi que les éléments pertinents des SDAGE. Le SRCE de l'Île-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de région et du préfet de Paris le 21 octobre 2013.

Le SRCE, fondé en particulier sur les connaissances scientifiques disponibles, l'inventaire national du patrimoine naturel et les inventaires locaux et régionaux mentionnés à l'article L. 441-5 du Code de l'Environnement, des avis d'experts et du Conseil Scientifique Régional du patrimoine naturel, comprend notamment, outre un résumé non technique :

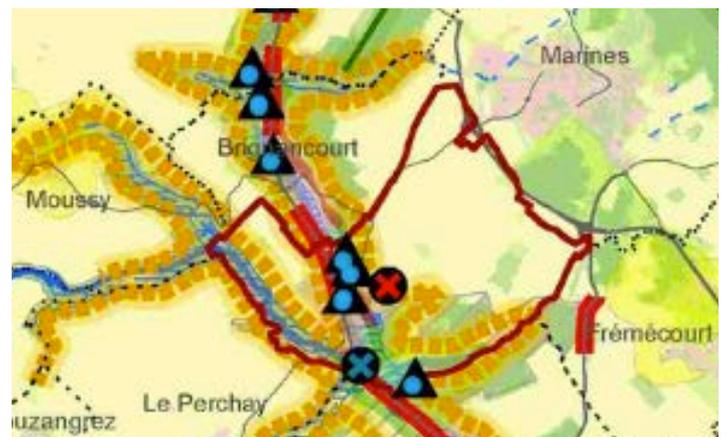
- une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- un volet identifiant les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III de l'article L.371-1 du Code de l'Environnement ;
- une cartographie comportant la trame verte et la trame bleue mentionnées à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement ;
- les mesures contractuelles permettant, de façon privilégiée, d'assurer la préservation et en tant que de besoin, la remise en bon état de la fonctionnalité des continuités écologiques ;
- les mesures prévues pour accompagner la mise en œuvre des continuités écologiques pour les communes concernées par le projet du schéma.

Le PLU doit prendre en compte le SRCE. L'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU déterminent notamment les conditions permettant la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Sur la commune de Santeuil, le SRCE repère (cartes ci-contre) :

- Des continuités écologiques :
 - Des réservoirs de biodiversité à préserver dans les vallées de la Viosne, de la Coulevre et d'Orémus ;
 - les cours d'eau de la Viosne et la Coulevre à préserver ;
 - les corridors des milieux calcaires à restaurer sur les coteaux
- Des éléments fragmentants :
 - un obstacle aux corridors calcaires : coupure urbaine dans le secteur des Épagnes ;
 - des points de fragilité des corridors abordés : un passage difficile du au mitage par l'urbanisation dans le secteur du Vaugoussard et un passage contraint au niveau du franchissement de la voie ferrée ;
 - plusieurs obstacles à l'écoulement des eaux (dans la vallée de Viosne au nord du village, dans la vallée d'Orémus et au sud de l'étang de Vallière).

Carte du SRCE, zoom sur la commune de Santeuil



1.4. Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie

Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie d’Île-de-France (SRCAE), approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de région le 14 décembre 2012, fixe les objectifs en matière de réduction des consommations d’énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d’amélioration de la qualité de l’air, de développement des énergies renouvelables et d’adaptation aux effets du changement climatique :

- le renforcement de l’efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d’augmentation de 40 % du nombre d’équivalent logements raccordés d’ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d’azote).

1.5. Le Plan de Protection de l’Atmosphère

Le Plan de Protection de l’Atmosphère (PPA), approuvé le 25 mars 2013, fixe les mesures pour améliorer la qualité de l’air à l’échelle régionale, en agissant sur tous les secteurs responsables des émissions polluantes :

- Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un Plan de Déplacements d’Établissement
- Imposer des valeurs limites d’émission pour toutes les chaufferies collectives
- Limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois
- Gérer des dérogations relatives à l’interdiction du brûlage à l’air libre des déchets verts
- Réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes
- Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles
- Interdire les épandages par pulvérisation en fonction de l’intensité du vent
- Définir les attendus relatifs à la qualité de l’air à retrouver dans les documents d’urbanisme
- Définir les attendus relatifs à la qualité de l’air à retrouver dans les études d’impact
- Limiter l’utilisation des moteurs auxiliaires de puissance des avions dans les aéroports parisiens
- Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution
- Promouvoir une politique des transports respectueuse de la qualité de l’air
- Mettre en œuvre des mesures permettant d’accroître de 10% la réduction des émissions liées au trafic routier dans le cœur dense de l’agglomération
- Sensibiliser les publics
- Réduire les émissions des plates-formes aéroportuaires
- Réduire les émissions de particules dues aux chantiers

1.6. Le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET)

Le Parc Naturel Régional du Vexin Français s'est engagé à travers sa Charte à réaliser un Plan Climat-Énergie Territorial (PCET). Un PCET vise à la mise en place d'une politique globale de réduction de gaz à effet de serre, de réduction de la dépendance énergétique et de limitation de la vulnérabilité climatique. Il comporte généralement :

- un état des lieux sur les principales sources de CO₂ ;
- des éléments de prospective : projection sur le devenir du territoire en matière d'émission de CO₂, de climat et d'énergie ;
- un plan d'actions sous forme d'objectifs quantifiés dans le temps ;
- un volet atténuation et un volet adaptation ;
- la mise en place d'une méthodologie de suivi et d'évaluation.

Le PNR du Vexin Français est en cours de réalisation du PCET. Un Bilan Carbone du territoire a été établi : diagnostic territorial, ce dernier permet d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre, ainsi que les principales sources émettrices.

La mise en place d'un programme d'une cinquantaine d'actions à mettre en œuvre est en cours ; ces actions sont regroupées en 6 axes de 18 orientations :

- Axe 1 : « Urbanisme »
- Axe 2 : « Aménagement et patrimoine bâti »
- Axe 3 : « Énergies renouvelables »
- Axe 4 : « Agriculture et Alimentation »
- Axe 5 : « Activités économiques et consommation »
- Axe 6 : « Mobilité ».

1.7. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE)

La commune est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE), adopté en octobre 2009. Le SDAGE définit les grandes orientations et dispositions de protection, de gestion et de mise en valeur des eaux souterraines, des cours d'eau, des vallées et milieux humides associés, sur l'ensemble du bassin hydrologique de la Seine et des fleuves normands. Les différents documents du PLU doivent intégrer et respecter les orientations du SDAGE. Applicables de 2010 à 2015, ces dernières visent à assurer la qualité et la quantité de la ressource en eau, que se soient pour les eaux de surface ou pour les masses d'eau souterraine. Les milieux humides sensibles sont également à préserver, pour leur rôle d'habitat, de maintien de la biodiversité, et de réalimentation des nappes phréatiques (ruissellement des eaux de pluies, stockage et filtration par les milieux humides,...).

La commune de Santeuil n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), déclinaison locale du SDAGE.

1.8. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France a été approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

Il porte les 9 défis majeurs suivants :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau
- Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en place du PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

1.9. La Communauté de Communes Vexin Centre (CCVC)

La commune fait partie de la Communauté de Communes Vexin Centre (CCVC). Créée en janvier 2013 (par arrêté préfectoral du 26 décembre 2012), la CCVC est le regroupement de trois Communautés de Communes : CC du Plateau du Vexin, CC des 3 vallées du Vexin, et CC du Val de Viosne. La CCVC compte environ 23 500 habitants répartis dans 34 communes. La CCVC permet une gestion des problématiques territoriales à une échelle plus large. Elle possède les compétences suivantes :

Compétences obligatoires

- Aménagement du territoire – Transport : politique foncière, connexion internet, transport à la demande, Instruction des Permis de Construire ;
- Petite enfance - enfance – Adolescents : Relais Assistantes Maternelles, halte garderie, Centre de Loisirs sans Hébergement
- Développement économique
- Actions sociales : personnes âgées, maintien à domicile, prévention jeunesse, sécurité, délinquance, vie associative et sportive
- Voirie - Chemins
- Communication
- Tourisme, culture, animation et loisirs
- Finances et budget

Compétences optionnelles : SMIRTOM (syndicat de gestion des déchets).

La CCVC ne s'est pas encore dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Santeuil dans la communauté de communes Vexin Centre



Synthèse du cadre supra-communal

→ Le PLU de la commune de Santeuil est imbriqué dans la hiérarchie de documents de supra-communaux à des échelles plus large :

- Le PLU de Santeuil doit être compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie et le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France
- Le PLU de Santeuil doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France et le Plan Climat-Énergie.

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

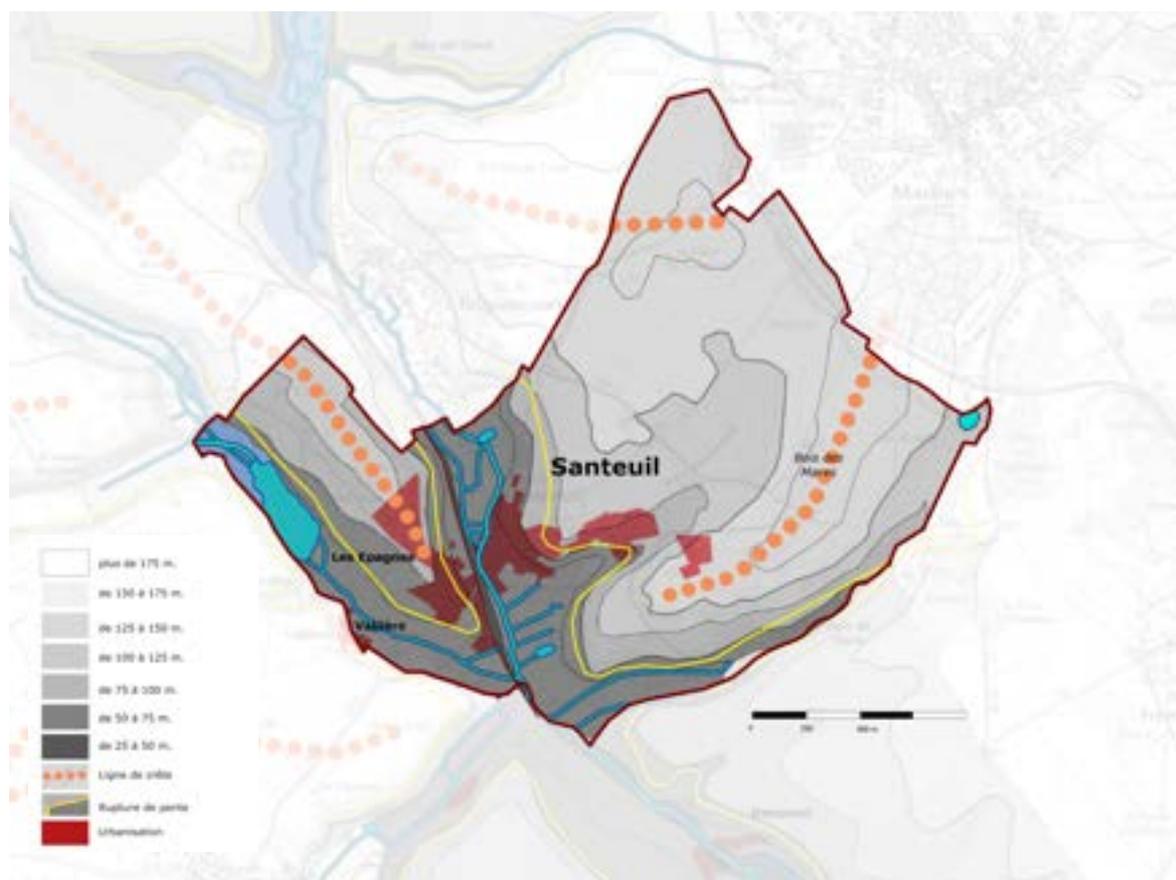
2.1. Analyse paysagère

2.1.1. Le plateau du Vexin entaillé par la vallée de la Viosne et ses affluents



Appartenant au Pays du Vexin, la commune de Santeuil se situe sur le plateau du Vexin, entaillé par la vallée de la Viosne. Le relief adopte une morphologie induite par les formations géologiques du territoire, elles-mêmes soumises à l'action de l'érosion par l'eau et le vent. L'altitude moyenne de la commune se situe à 55 m. L'altitude varie entre 50 m pour son point le plus bas (en fond de vallée) et 121 m pour son point le plus haut (plateau). Le territoire présente un relief composé de versants accusés, de thalwegs et d'éperons.

Carte de situation de la commune de Santeuil - Source : IAU IDF



Carte du relief – Source : IGN Scan 25



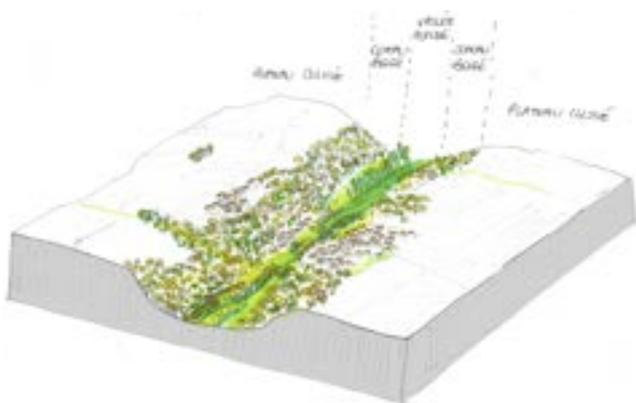
Coupe de principe de la vallée de la Viosne et de la Coulevre

Le territoire de Santeuil, d'un point de vue du relief, peut aisément se lire selon trois formes géographiques distinctes :

> **Les plateaux** : situés sur les parties est et ouest de la commune, ils sont boisés sur les hauteurs des versants, puis essentiellement cultivés.

> **La vallée de la Viosne** : traversant la commune du nord-ouest au sud-est, la Viosne puise sa source entre le hameau de Lierville et Le Boullaume, dans le département de l'Oise. Elle s'écoule vers le sud-est et s'accompagne d'un cortège de zones humides, de marais et d'étangs. La vallée de la Coulevre et la vallée d'Oremus, affluents de la Viosne, longent la limite communale au sud-ouest et sud-est.

> **Les versants** : le versant est accueille le village ancien de Santeuil, il s'agit du versant le mieux exposé au soleil (orienté vers le sud-ouest) ; l'autre versant a été urbanisé après la seconde moitié du XXème siècle.

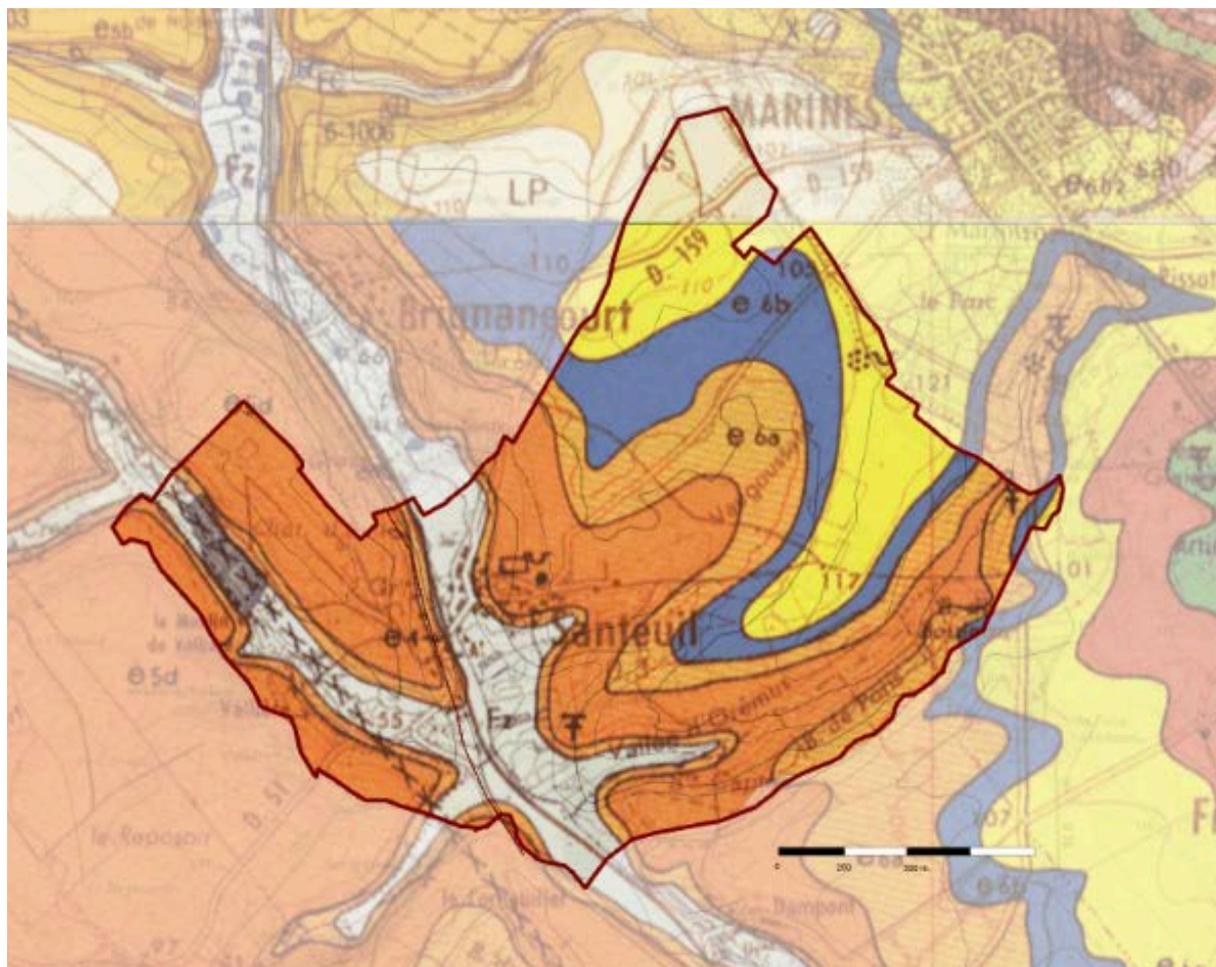


Le village ancien de Santeuil s'est établi sur le versant est de la vallée de la Viosne. Cette situation « stratégique », à l'interface entre deux zones géographiques particulières, permettait au bourg de bénéficier de l'ensemble des ressources des différents milieux : fond de vallée pâturée et ressource en eau, exposition favorable du versant au sud-est pour les vergers et les habitations, ressource en bois des hauteurs du coteau, et terres fertiles du plateau agricole.

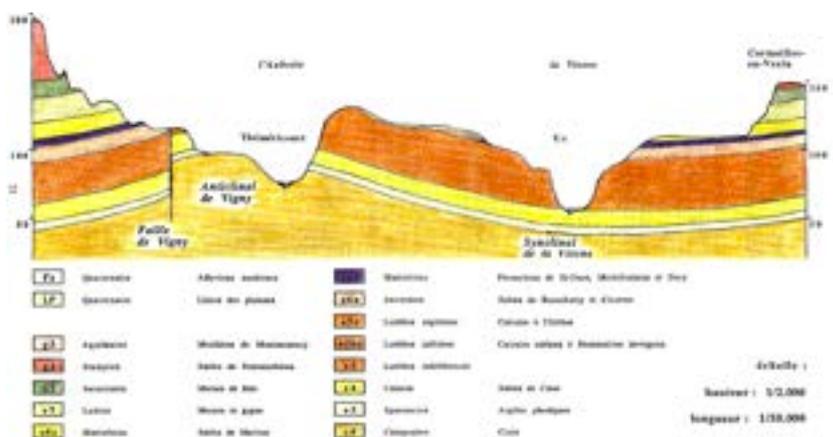


Vue du village depuis la route du Perchay et éléments de repère dans le paysage

2.1.2. Le sous-sol, à l’origine de l’occupation du territoire



Carte géologique, source BRGM



Source : Extrait de la Vallée de la Viosne, 1995. IAURIF

Si le relief a généré une implantation particulière de l’urbanisation, la géologie conditionne en partie la richesse des sols et leur utilisation par l’homme. La carte de la géologie révèle une parfaite adéquation entre le relief et la nature du sous-sol.

La commune de Santeuil est structurée par différentes formations géologiques :

> Plateau et coteaux :

- e6c et b, e5d, e4 : Succession de formations de terrains sédimentaires de la première moitié de l'Ère tertiaire (entre 66 et 33,9 millions d'années) et de la fin du secondaire (entre 71 et 66 millions d'années), intercalant ainsi des couches marneuses avec du calcaire et des sables (Bartonien, Lutécien et Yprésien).

> Fonds de vallée :

- Fz : alluvions modernes constituées de limons, de silts, d'argiles et de sables fins provenant de l'érosion et du dépôt de la Viosne.

Ces alluvions constituent des sols fertiles dans des zones humides favorables au maraîchage. Ils permettent également le développement d'une végétation spécifique des milieux humides (roselières, mégaphorbiaies, aulnaies, frênaie,...).

Les matériaux de constructions issus du socle

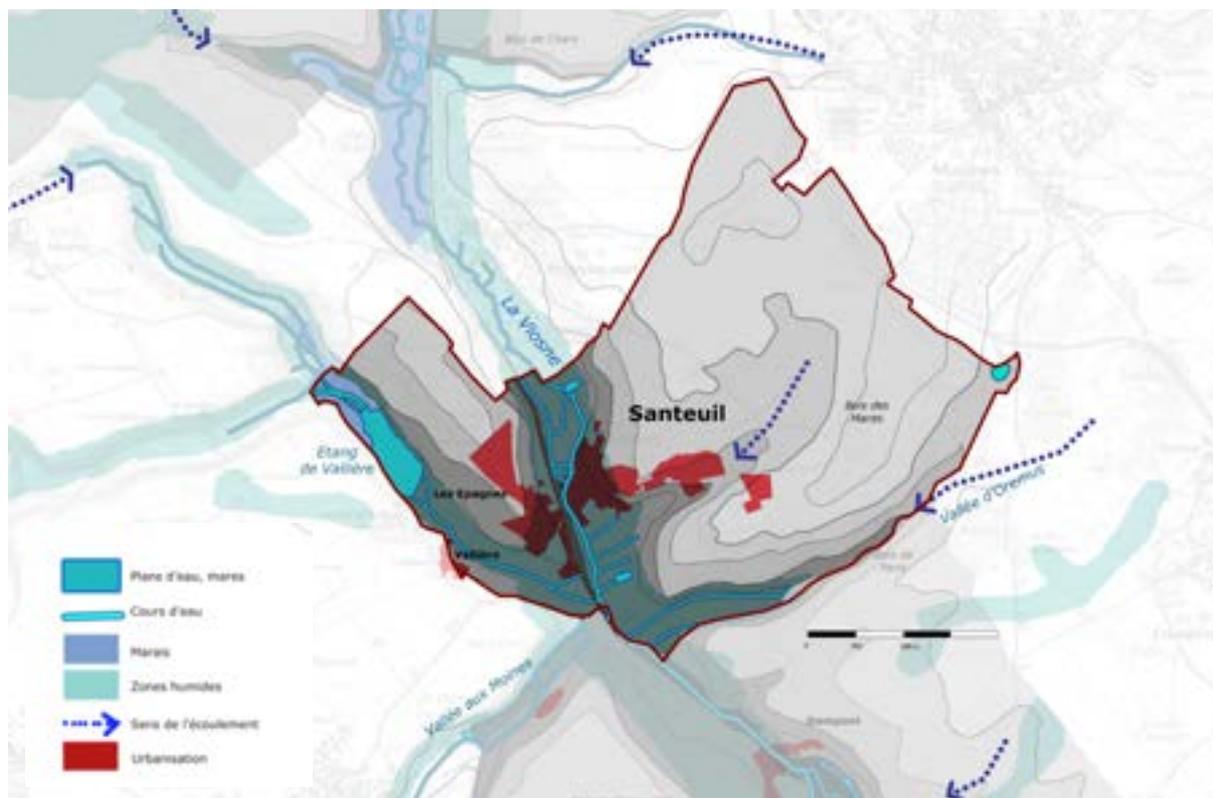


Territoire de calcaire, c'est tout naturellement que le choix des matériaux pour ériger les constructions dans la commune s'est porté sur la pierre. En fonction des carrières d'extraction, de la dureté de leur pierre et de l'usage des maçonneries, différentes techniques de taille ont été utilisées et avec elle des typologies architecturales très différentes. La variété des constructions en est la parfaite résultante.



Les murs, façades et constructions anciennes témoignent de la géologie du territoire. L'implantation des constructions dans la pente est un motif architectural et urbain identitaire du bourg historique de Santeuil.

2.1.3. Le réseau hydrographique structuré autour la Viosne



Carte du réseau hydrographique superposée à la carte du relief, à partir de la carte IGN

La commune de Santeuil appartient au bassin versant de la Viosne. Cette dernière prend sa source au nord et s'écoule vers le sud-est où elle rejoint l'Oise à Pontoise. La Viosne fait donc partie du grand bassin hydrologique de la Seine, l'Oise rejoignant le fleuve à Conflans.

À Santeuil, la Viosne circule dans une vallée qui s'élargit à l'approche de sa confluence avec l'Oise. Les vallées d'Orémus (à l'est) et de la Coulevre (à l'ouest) rejoignent la Viosne au sud et marquent la limite communale avec Us et le Perchay. Les cours d'eau s'accompagnent d'un cortège de zones humides : plans d'eau, marais, bois alluviaux...

La Viosne a été largement exploitée pour les activités humaines. Son cours a été remodelé par les différents aménagements anthropiques (renforcement des berges, moulins, culture du cresson...). Anciennement occupée par des cultures maraîchères et des pâtures, elle se ferme aujourd'hui peu à peu par enfrichement, les troupeaux n'étant plus présents pour réguler la progression de la végétation. Les boisements du fond de vallée sont de qualité diverse : si aulnaies et frênaies représentent des milieux favorables à de nombreuses espèces, la progression des peupleraies, liée à l'exploitation forestière humaine (notamment pour le papier et les emballages légers) assèche les milieux humides.

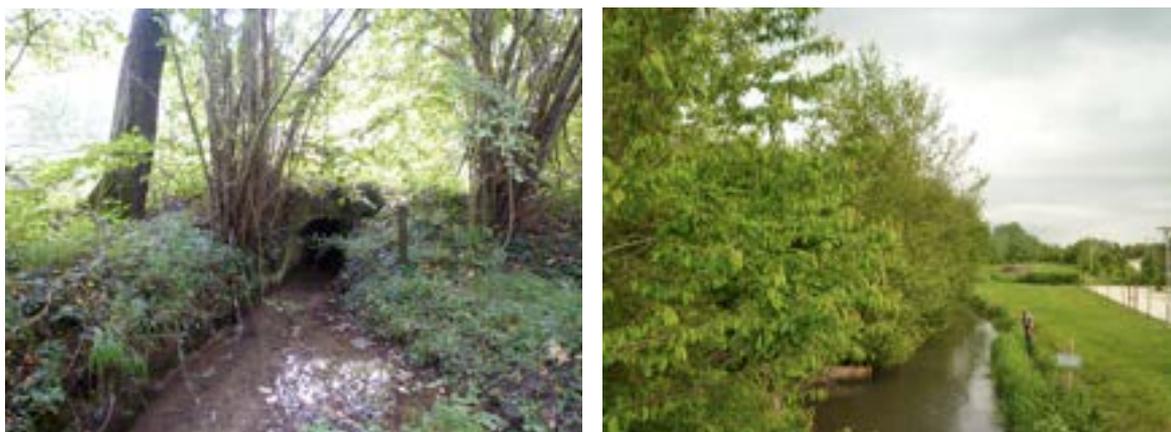
Élément majeur de structuration du territoire de Santeuil, la Viosne n'est que rarement visible en raison de la fermeture progressive du milieu par l'enfrichement. Sa présence se traduit davantage par le relief et la végétation, ainsi que par certains éléments de patrimoine bâti : ancien moulin, lavoir... Les vues et les accès au cours d'eau sont rares et il faut s'aventurer dans les boisements alluviaux ou les marais pour observer le cours d'eau. On l'aperçoit néanmoins au point de franchissement du cours d'eau (rue Jean Mermoz, à proximité de la gare), sans pouvoir réellement profiter des berges (loisir, promenade, détente...).

Anciennement, la Viosne était un espace ouvert intégré à la vie du village :



Cartes postales anciennes, source : Delcampe.fr

Aujourd’hui son accessibilité est limitée, les bois fermés occupent la majeure partie de la plaine alluviale, la Viosne est seulement accessible et visible autour de la gare :



A gauche : Vallée de la Viosne dans le secteur du Pré d’Us, à proximité de la voie ferrée
A droite : Espace aménagé le long de la Viosne à proximité de la gare SNCF

L’étang de Vallière et la vallée de la Couleuvre :



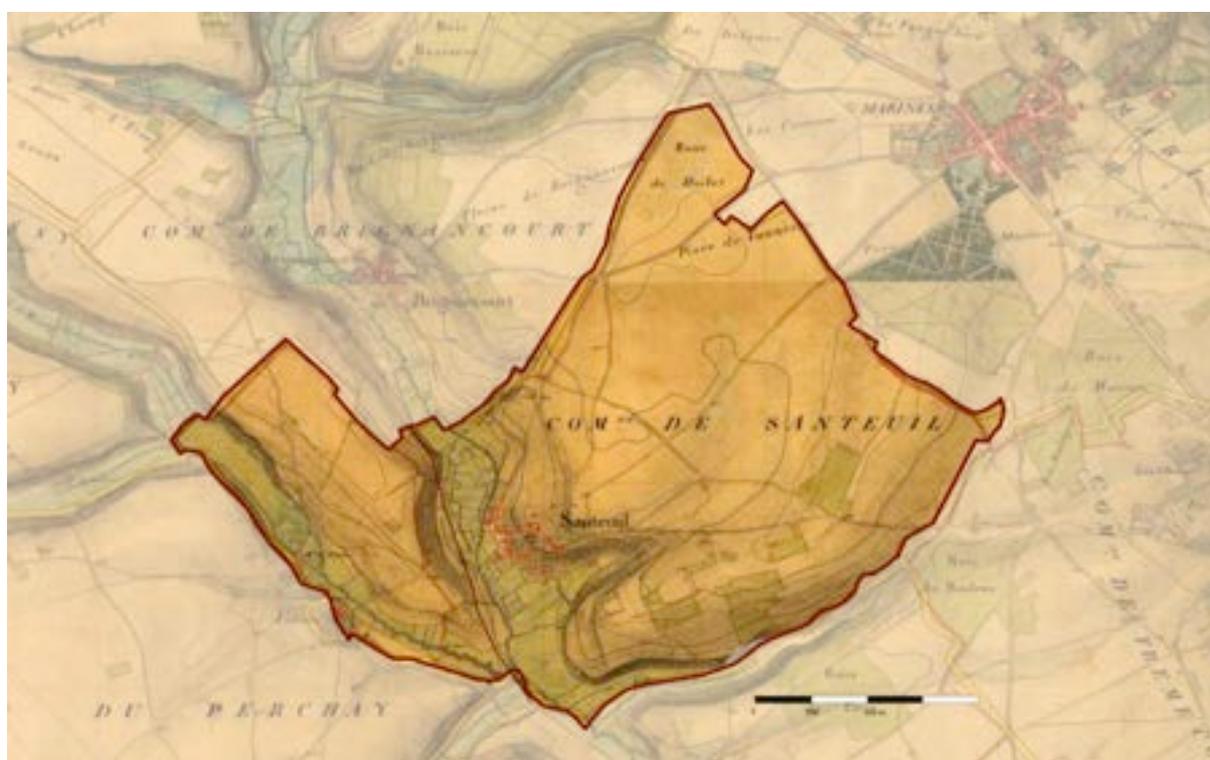
À droite : ruisseau de la vallée de la Couleuvre, au niveau du franchissement vers Vallière

La vallée de la Coulevre et ses bois alluviaux structurent le paysage, vue depuis l'éperon des Epagnes :



2.1.4. L'évolution des paysages

Carte de l'Etat-Major des environs de Paris – 1818-1824, Source : Geoportail



Le paysage d'aujourd'hui est la résultante de plusieurs systèmes, liés tant à la géographie physique (relief, géologie, eau...), qu'à la géographie humaine. Certaines logiques urbaines, ou agricoles ont été orientées tant par des contraintes de relief que la richesse agronomique des sols. En s'implantant sur un lieu, l'homme lit les potentialités du site et s'adapte à celui-ci. Il en va tant d'un principe d'économie (de techniques de constructions, des terres, des milieux naturels), que d'un principe de résilience. À contrario, l'homme est parfois capable de contraindre le milieu à ses besoins : il en façonne souvent la forme et les caractéristiques autant qu'il s'y adapte.

Une occupation ancienne en lien avec le territoire

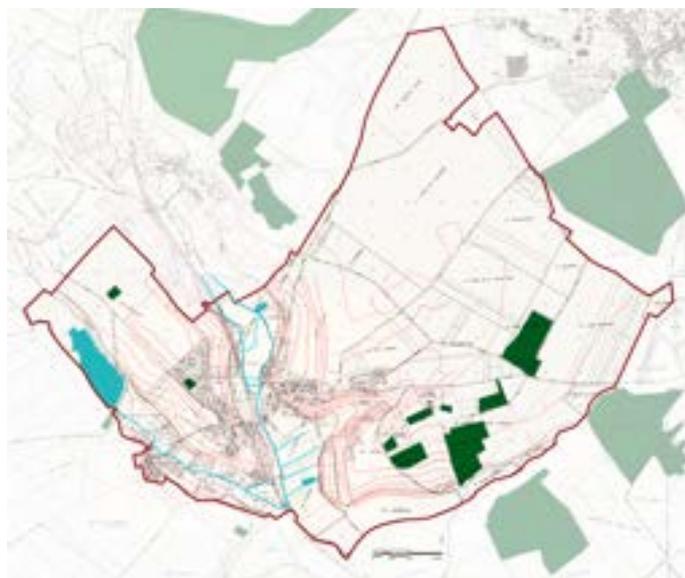


Les vergers occupaient les versants de la vallée et assuraient la transition avec le paysage du plateau ouvert cultivé.

Un fond de vallée en fermeture, des coteaux qui se boisent

L'espace forestier et boisé actuel n'a pas les mêmes contours que celui des siècles précédents. En effet, sous l'action multiple de la déprise agricole, de la mécanisation de l'agriculture, de l'exploitation forestière, de l'enrichissement et de la progression de l'urbanisation, les zones boisées ont évolué avec le temps. Ainsi, la superficie de la forêt d'aujourd'hui est beaucoup plus importante que celle de la moitié du XIX^{ème} siècle, comme l'attestent les cartes ci-après. La couverture boisée a quasiment doublé depuis le XIX^e siècle, colonisant le fond de vallée et les coteaux.

Ce phénomène est principalement dû aux modifications des pratiques agricoles. La mécanisation et la production intensive ont poussé les exploitants à délaisser les terres moins fertiles et moins accessibles aux engins agricoles, notamment les cultures en pente. L'abandon des pâtures du fond de vallée a permis la progression de la forêt, les troupeaux n'assurant plus leur rôle de défrichement. Enfin, l'exploitation forestière s'est reportée sur les peupleraies du fond de vallée, plutôt que sur les bois des coteaux (déclin du bois de chauffe et du bois de construction ; préférence pour les bois industriels d'ameublement et de pâte à papier).



1. Les espaces boisés au XIX^{ème} siècle, d'après la Carte de l'Etat-Major

Au XIX^{ème} siècle, les bois étaient peu nombreux sur la commune, les coteaux de la vallée d'Oremus étaient les seuls à être occupés par des boisements (bois de l'Eglise et bois de Mares). Quelques garennes anciennes ponctuent l'éperon des Epagnes. Les fonds de vallée sont peu boisés et majoritairement occupés par des prairies et des pâtures.



2. Les limites actuelles de la forêt, d'après la Carte IGN

Aujourd'hui la déprise agricole des coteaux calcaires a favorisé l'enfrichement de ceux-ci. Les anciennes pâtures sont des bois de côtes, fermant les vues depuis le plateau vers la vallée. Les bois historiques des coteaux de la vallée d'Oremus sont permanents et se sont légèrement développés. Les fonds de vallée ont été abandonnés, la forêt alluviale a gagné sur les anciennes terres de pâtures et de prairies.

Une permanence agricole de grande culture céréalière

La seconde moitié du XXème siècle a connu une évolution rapide et considérable des modes d'exploitation agricole : mise en place du modèle productiviste, augmentation de la production agricole, mécanisation des pratiques, uniformisation des productions et pratiques agricoles... Ces changements ont entraîné un bouleversement du monde agricole, sur l'ensemble du territoire français, en ce qui concerne la taille et le nombre d'exploitations, l'emploi agricole et les paysages. Ainsi, la mécanisation a nécessité un remembrement poussé des terres agricoles : les propriétés agricoles sont devenues à la fois plus grandes et moins nombreuses. Le nombre d'emplois agricoles et d'exploitations a fortement chuté. Les terres plus difficilement accessibles aux engins agricoles ont été délaissées, ce qui s'est traduit par une baisse de la surface agricole utile nationale malgré une augmentation de la production (intensification).

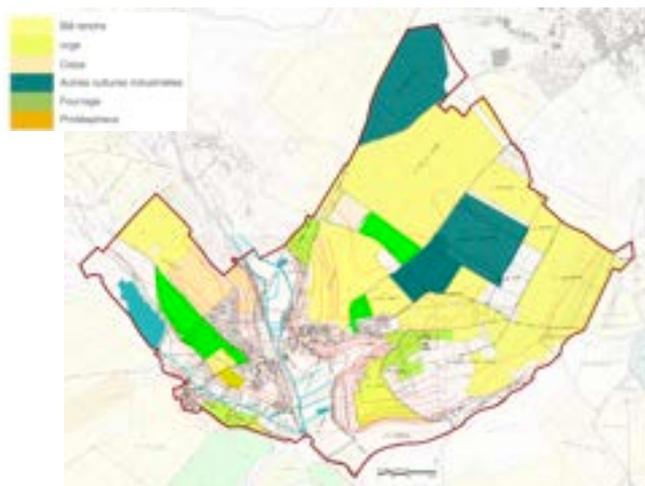
Cette déprise agricole s'est faite principalement au profit de l'enfrichement, des bois et des forêts, même si l'urbanisation a également progressé au détriment des cultures. Enfin, en termes paysagers, la révolution agricole s'est traduite par une raréfaction des pratiques traditionnelles : ceinture de vergers et potagers autour des villages, abandon des pâtures, suppression des haies...



Le plateau agricole de Santeuil : permanence de l'agriculture céréalière depuis le XIXème siècle.

Entre la photo-aérienne de 1939 et celle de 2014, on peut noter la modification de la taille des parcelles suite au remembrement agricole.

Source : Carte de l'Etat-Major, prise de vue aérienne de 1939 et de 2014 - Geoportail



Registre Parcellaire Graphique 2012, source Geoportail

À Santeuil, on retrouve l'expression locale des modifications profondes du modèle agricole à l'échelle nationale. Les pratiques agricoles se sont uniformisées et spécialisées : l'ensemble du plateau agricole est dédié aux grandes cultures céréalières et oléagineuses en *openfield* (champs ouverts sans haies de séparation). Il s'agit principalement de champs de colza, orge et blé tendre cultivés sur des parcelles de grande taille.

En outre, les pratiques agricoles traditionnelles se sont raréfiées : les fonds de vallées humides, autrefois largement pâturés par les élevages de moutons, ne le sont plus aujourd'hui que par quelques chevaux (à usage de loisir), et se sont enrichies de manière importante ; les vergers et potagers ont quasiment disparu de la périphérie du bourg. Les forêts des hauteurs des versants ont progressé au détriment des terres agricoles les moins accessibles.

Des transitions paysagères en évolution

Au XIX^{ème} siècle, le village est entouré de prairies en fond de vallée et de vergers en frange :



Carte de l'Etat-Major des environs de Paris (1818-1824)

Carte postale ancienne de Vallière : les potagers et prairies dessinent la silhouette du tour de village

Dans les années 1950, le fond de la vallée est en voie de boisement, la voie de chemin de fer a été créée le long de la Viosne, la frange jardinée autour du village assure le lien entre le bourg et les champs cultivés :



Photographie aérienne de 1949

Carte postale ancienne de Santeuil

Aujourd’hui, les bois ont colonisé le fond de vallée ainsi que les coteaux, les vergers en frange ont disparu au profit de la grande agriculture céréalière :



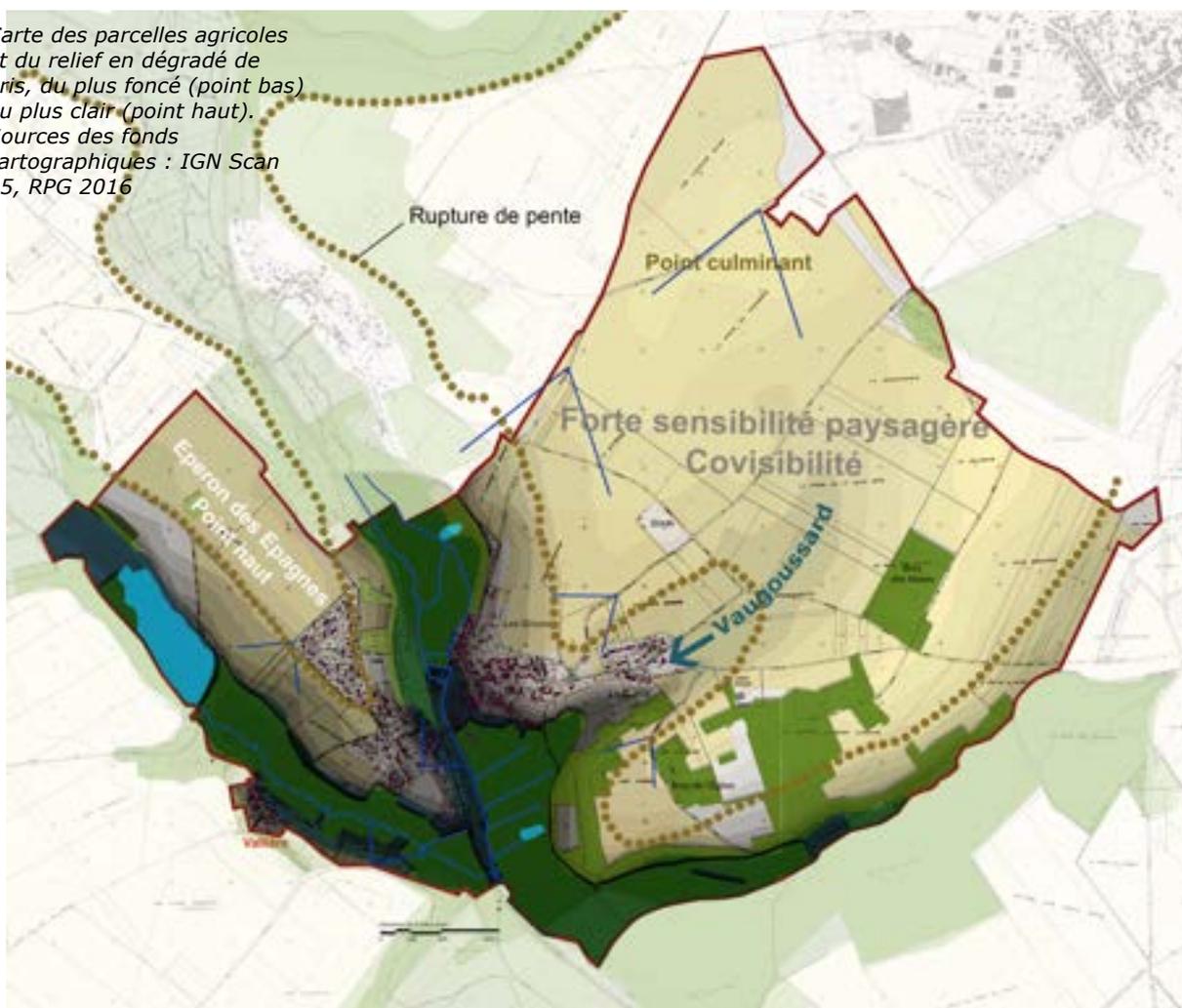
Photo aérienne, 2014. Source : Geoportail

Photo de gauche : La voie ferrée est venue bouleverser le lit de la Viosne.

Photo de droite : Passage de la Couleuvre sous les voies ferrées. Le paysage de la vallée est fermé par les boisements alluviaux qui sont venus coloniser les milieux humides autrefois ouverts et entretenus par le pâturage.

Un paysage agricole dans différentes situations topographiques

Carte des parcelles agricoles et du relief en dégradé de gris, du plus foncé (point bas) au plus clair (point haut).
Sources des fonds cartographiques : IGN Scan 25, RPG 2016





De gauche à droite : garenne des Epagnes et bois de la vallée de la Coulevre, haies de thuyas du stade, bois des Mares et coteaux boisés depuis la route vers Marines

2.1.5. Typologie des paysages de Santeuil

Santeuil apparaît comme un village isolé, construit sur le coteau, à l'interface entre le plateau cultivé et la plaine alluviale. Le relief très marqué, et souligné au niveau des coteaux par des massifs boisés, crée une rupture visuelle forte entre le bourg habité et le plateau agricole. Les coteaux offrent des points de vue sur la vallée et les coteaux alentours et le plateau offre une vue ouverte sur les éléments du paysage.

Le système géographique plateau /versants/vallée se lit de manière évidente, caractérisant ainsi trois domaines paysagers. Depuis le plateau, un motif emblématique marque le village : l'église et son clocher.

Conditionnée par la topographie, l'hydrologie, la nature des sols et l'occupation des sols, la commune présente ainsi une richesse d'entités et de motifs paysagers :

- Les vallées :

Elles occupent la majeure partie du territoire qui s'étend sur les vallées de la Viosne et de la Couleuvre, où se situent le hameau de Vallière et la vallée aux Moines. Occupée par les boisements et coupée par la voie ferrée, la vallée de la Viosne est peu perceptible depuis le village.



- Le plateau agricole :

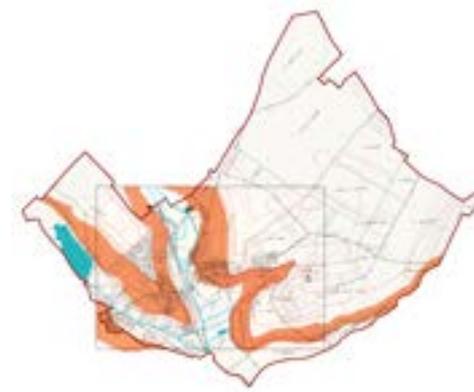
Il s'étend au nord est de la vallée de la Couleuvre et à l'est de la vallée de la Viosne. Il est délimité par le relief (rupture de pente en appréhension des coteaux) et les bois. Le plateau offre des vues étendues sur le parc du Château de Marines, les vallées et s'étend jusqu'au Perchay. Les éléments ponctuels présents sur le plateau sont des repères dans le paysage, tels que :

- La garenne des Épagnes ;
- Le château d'eau des Épagnes ;
- Le bois des Mares ;
- Les haies autour du stade.



- Les coteaux :

Autrefois entretenus par pâturage, ils sont aujourd'hui occupés par les boisements. Le village ancien s'est installé sur une pente escarpée du coteau est, générant un ensemble de murs de soutènement et une implantation particulière du bâti dans la pente.



Synthèse du diagnostic paysager

Le socle

- La commune de Santeuil se situe dans la vallée de la Viosne, qui entaille le plateau cultivé du Vexin ; le bourg est implanté en milieu de versant est ;
- Les vallées de la Viosne et de la Coulevre, son affluent, et la vallée aux Moines, structurent le territoire communal.
- Le plateau se compose de sables et grès de Fontainebleau, tandis que les coteaux présentent des affleurements calcaires, des couches marneuses et parfois argileuses ;
- Les sols sont fertiles, qu'il s'agisse des alluvions de fond de vallée ou des limons apportés par les vents sur le plateau.

Les évolutions paysagères

- Les paysages ont été bouleversés suite aux transformations de l'activité agricole et forestière : abandon des terres cultivées sur des terrains en pente, déclin du maraîchage, de l'élevage en fond de vallée et de la filière bois traditionnelle (habitat, ameublement, bois de chauffe,...), raréfaction des haies sur le plateau agricole...
- En découle, une progression forte des bois alluviaux : le fond de la vallée de la Viosne est aujourd'hui beaucoup plus fermé ;
- Les boisements des coteaux ont également progressé au détriment des pâtures et des milieux ouverts herbacés caractéristiques des coteaux calcaires ;

Le paysage aujourd'hui

- Les paysages de Santeuil sont composés de trois entités paysagères :
 - la plaine alluviale et ses milieux humides (marais, étangs, bois alluviaux) ;
 - les plateaux de grandes cultures en openfield où les vues sont lointaines et génèrent de la covisibilité ;
 - les coteaux dont les hauteurs sont occupées par des boisements de feuillus, dont le versant est qui accueille le bourg ancien ;

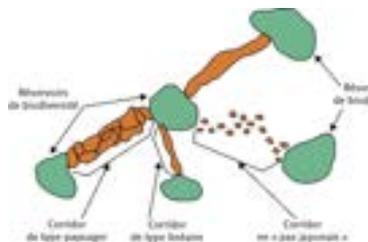
2.2. Analyse environnementale

2.2.1. La trame verte et bleue de Santeuil (TVB)

Depuis la loi ENE ou Grenelle II du 12 Juillet 2010, la Trame Verte et Bleue est inscrite au code de l'Environnement et de l'Urbanisme. Le décret du 27 décembre 2012 précise la mise en œuvre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), il s'agit du document cadre et réglementaire qui intègre la TVB régionale, il doit être pris en compte lors de l'élaboration du PLU. La prise en compte du SRCE dans le PLU est une déclinaison à une échelle plus précise des continuités écologiques du territoire.

Les réseaux écologiques sont indispensables au maintien de la biodiversité. En effet, rare est le milieu capable d'assurer en lui-même l'ensemble des fonctions écologiques nécessaires à la survie d'une espèce. Par conséquent, les espèces doivent pouvoir se déplacer d'un milieu à l'autre, et les politiques environnementales s'orientent aujourd'hui, au delà d'une protection des espaces d'intérêt écologique majeur, vers une mise en relation de ces espaces afin d'assurer la mobilité des espèces. Ces réseaux écologiques, maillage de milieux diversifiés, sont en mesure d'assurer l'ensemble du cycle de vie des espèces faunistiques et floristiques. On appelle « **trame verte** » les réseaux écologiques principalement terrestres (forêts, haies, chemins et routes lorsqu'ils sont bordés de fossés et bandes enherbées) et « **trame bleue** » ceux liés à l'eau. Au sein des **trames écologiques**, on distingue :

- **réservoirs de biodiversité**, qui sont des milieux existants sur le territoire (cela peut être un bois « ordinaire », une rivière, une pelouse calcicole...) Ils peuvent être classés en Espace Naturel Sensible, ZNIEFF ou Natura 2000... ou n'avoir aucun statut particulier ;
- **corridors écologiques**, qui sont les voies de déplacements utilisées par la faune et la flore pour se déplacer ou s'étendre, d'un réservoir à l'autre. Ces corridors couvrent un espace comprenant ou incluant des milieux naturels interstitiels et « supports » de déplacement tels que les haies, bosquets, arbres isolés, friches, prairies, talus, fossés, noues, bandes enherbées, vergers, chemins verts...



Exemple d'éléments de la TVB : réservoirs de biodiversité et types de corridors terrestres.
Cemagref, d'après Bennett, 1991

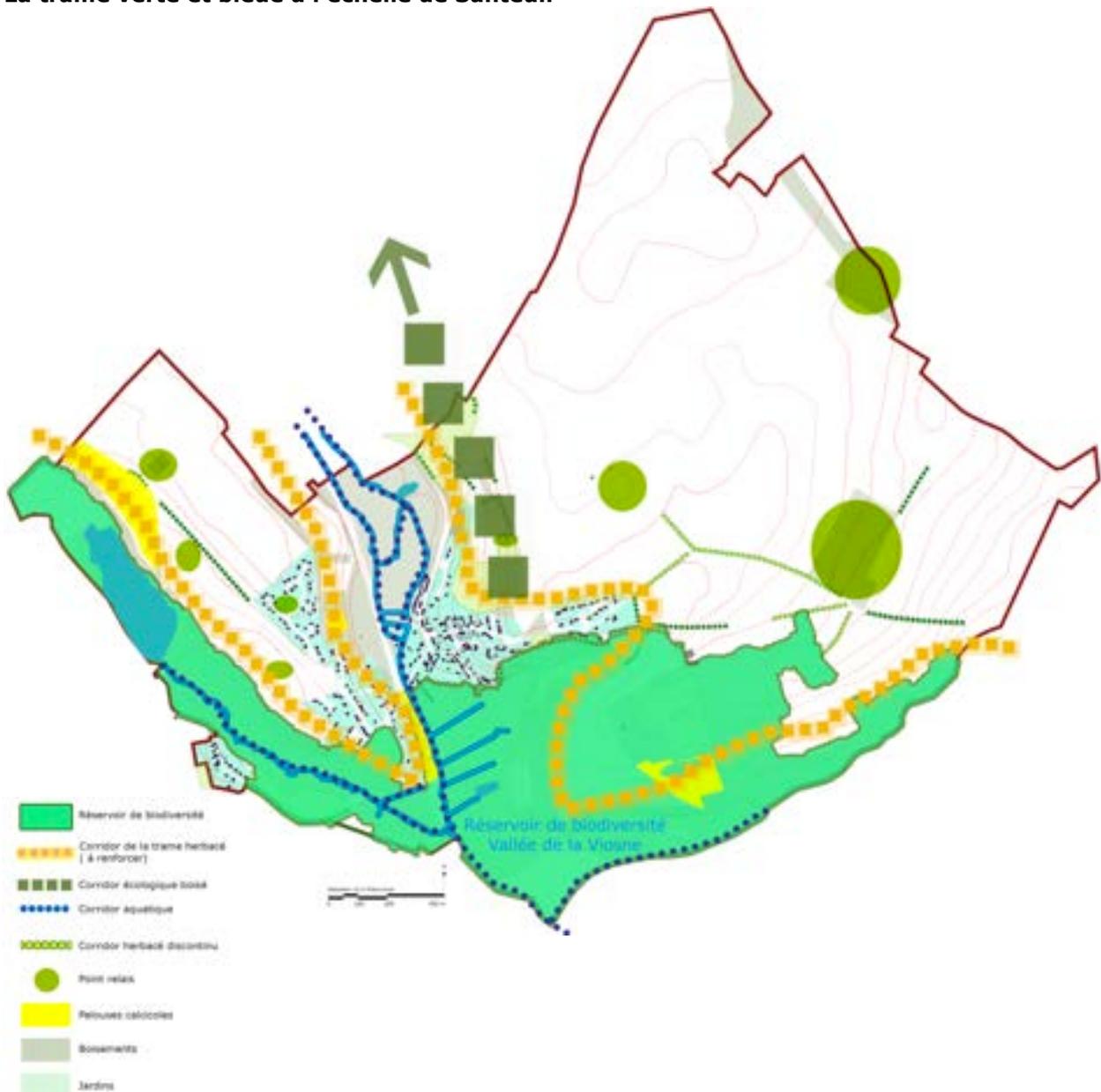
L'échelle régionale du SRCE ne permet pas d'identifier précisément les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue communale, le PLU est l'opportunité de mettre en perspective les différentes données sur les milieux et espaces naturels afin de visualiser le territoire sous l'angle des continuités écologiques.

Principe de l'emboîtement d'échelle : de l'échelle régionale à l'échelle communale



De l'échelle régionale à l'échelle communale : Carte des composantes de la TVB – SRCE Ile de France, Données ECOLINE IAU IDF, carte des milieux du PNR du Vexin Français

La trame verte et bleue à l'échelle de Santeuil



Carte de la trame verte et bleue de Santeuil

Santeuil s'intègre au grand corridor écologique des coteaux de la vallée de la Viosne.

Des réservoirs de biodiversité majeurs ponctuent le corridor écologique, à savoir des pelouses calcaires, des bois et des milieux humides (étang de Vallière, vallée de la Viosne, d'Orémus et de la Couleuvre), qui sont les milieux présentant le plus d'enjeux écologiques sur la commune.

Les deux grands corridors écologiques des coteaux calcaires sont principalement constitués de boisements et de quelques pelouses calcicoles.

Sur le plateau agricole, des chemins enherbés et partiellement enherbés, forment des corridors écologiques mineurs mais participant tout de même au déplacement des espèces. Le plateau est également ponctué de point relais (pas japonais), formés de petits bois (bois des Mares), d'arbres (bosquets, résidus d'arbres fruitiers) qui permettent de former des refuges pour la faune.

Les espaces de jardins permettent de réduire la coupure écologique du bourg et peuvent avoir une fonction de corridor, en fonction de leur gestion.

2.2.2. Les réservoirs de biodiversité : les ZNIEFF et l'ENS de Vallière

Certains des milieux patrimoniaux de Santeuil, les plus remarquables, sont référencés par des documents environnementaux qui en signalent l'intérêt et inventorient les espèces faunistiques et floristiques présentes. Cette richesse écologique donne la fonction de réservoir de biodiversité à ces milieux.

> ZNIEFF de Type 1 « Étang et marais de la Vallière »



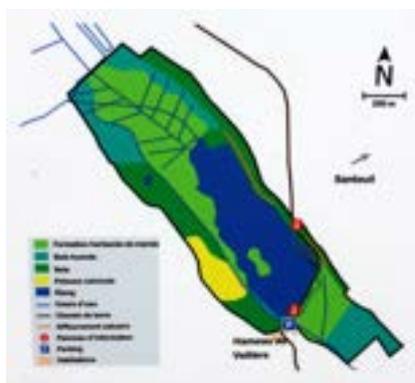
L'étang et le marais de la Vallière abritent deux espèces végétales largement protégées : l'Aconit casque de Jupiter et l'Orchis négligé. Le phragmite des joncs s'y reproduit régulièrement.

> ZNIEFF de type 2 « Moyenne vallée de la Viosne »



La moyenne vallée de la Viosne se caractérise par des successions de groupements végétaux assez remarquablement réalisées sur certains secteurs : on passe ainsi de la végétation aquatique au fond de vallée, humide, puis aux coteaux calcaires. Même si la zone souffre de la fermeture de certains milieux ou de leur transformation (populiculture), le secteur abrite encore des populations de Laïche de Maire, d'Orchis négligé, d'Aconit casque de Jupiter et de Campanule agglomérée. Les milieux humides permettent au Cordulégastre annelé, libellule protégée, de se reproduire, et au Phragmite des Joncs, à la Bouscarle de Cetti et à la Bécasse des bois de nidifier. (Source INPN)

> L'espace Naturel Sensible de l'étang de Vallière



Aménagé à la fin du XV^{ème} siècle par les moines de l'Abbaye de Saint-Denis pour fournir les poissons du Carême, l'étang de Vallière est aujourd'hui un site d'un grand intérêt faunistique et floristique.

Il abrite de nombreux habitats :

- des milieux aquatiques
- un marais ;
- une roselière ;
- un bois humide ;
- des milieux calcicoles et des affleurements calcaires ;
- des milieux agricoles en friche.

Depuis 2007, ce site de 24 hectares est classé par le Conseil départemental en ENS privé d'intérêt départemental.



Affleurement calcaire, plan d'eau et roselière autour de l'étang de Vallière - Crédit photos: Alain Renaud

L'ensemble du territoire communal est couvert par le site inscrit du Vexin français, classé depuis 1999. Il n'existe pas d'autres documents environnementaux sur le territoire de Santeuil : ni Zone Natura 2000 (les plus proches se situent à Chars), ni Réserve naturelle, arrêté de protection du biotope, ni Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ou zone humide RAMSAR.

2.2.3. Les milieux : nature et fonctions

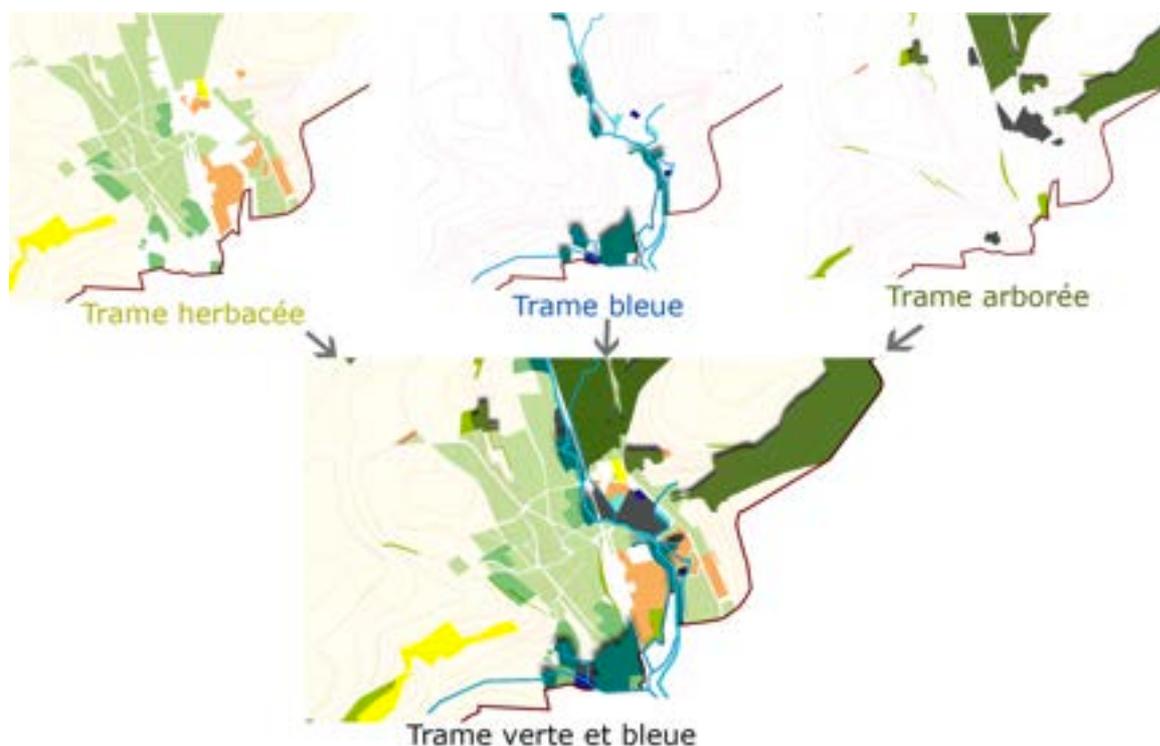
Le **milieu** est l'ensemble des facteurs écologiques qui régissent l'existence d'un organisme, animal ou végétal. On distingue le **milieu naturel**, terme désignant des milieux assez peu transformés par l'homme. Exemples : forêts d'arbres non plantés, falaises littorales, voire étangs, marais. Le **milieu semi-naturel** désigne des milieux qui ont été transformés par l'homme. Il s'agit de la majeure partie des milieux français, où l'action de l'homme est nécessaire au maintien de la biodiversité (gestion des milieux). Exemples : pelouses, prairies... Un milieu remplit des **fonctions diverses** pour les espèces : il peut offrir l'habitat, fournir les ressources nécessaires à la survie (air, eau, nourriture...), permettre la reproduction ou encore assurer la mobilité des espèces. Les milieux présentent ainsi des intérêts écologiques multiples, différents selon les espèces concernées, et directement tributaires de leur qualité et de leur gestion par l'homme.

Les milieux peuvent se définir comme la **nature** du sol, l'occupation végétale en fonction de l'ensoleillement, du sol, de l'eau et de l'intervention humaine ou non.

La mise en relation de ces milieux donne leur **fonction** au sein de la trame verte et bleue, en effet une mosaïque de milieux peut former un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique.

La **trame verte et bleue** est donc composée de milieux, classés en sous-trames, boisée, herbacée-agricole et «bleue» pour les milieux humides et aquatiques.

Celles-ci ont été choisies sur la base de la connaissance disponible du mode d'occupation du sol, de la représentativité de ces milieux dans la région et de leur «usage» par les espèces test retenues en Île-de-France. Les corridors ont été identifiés dans chaque sous-trame indépendamment des réservoirs de biodiversité définis par ailleurs.

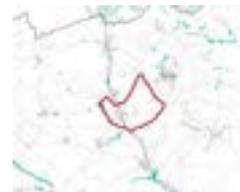


La déclinaison de la trame verte et bleue par sous-trames, exemple

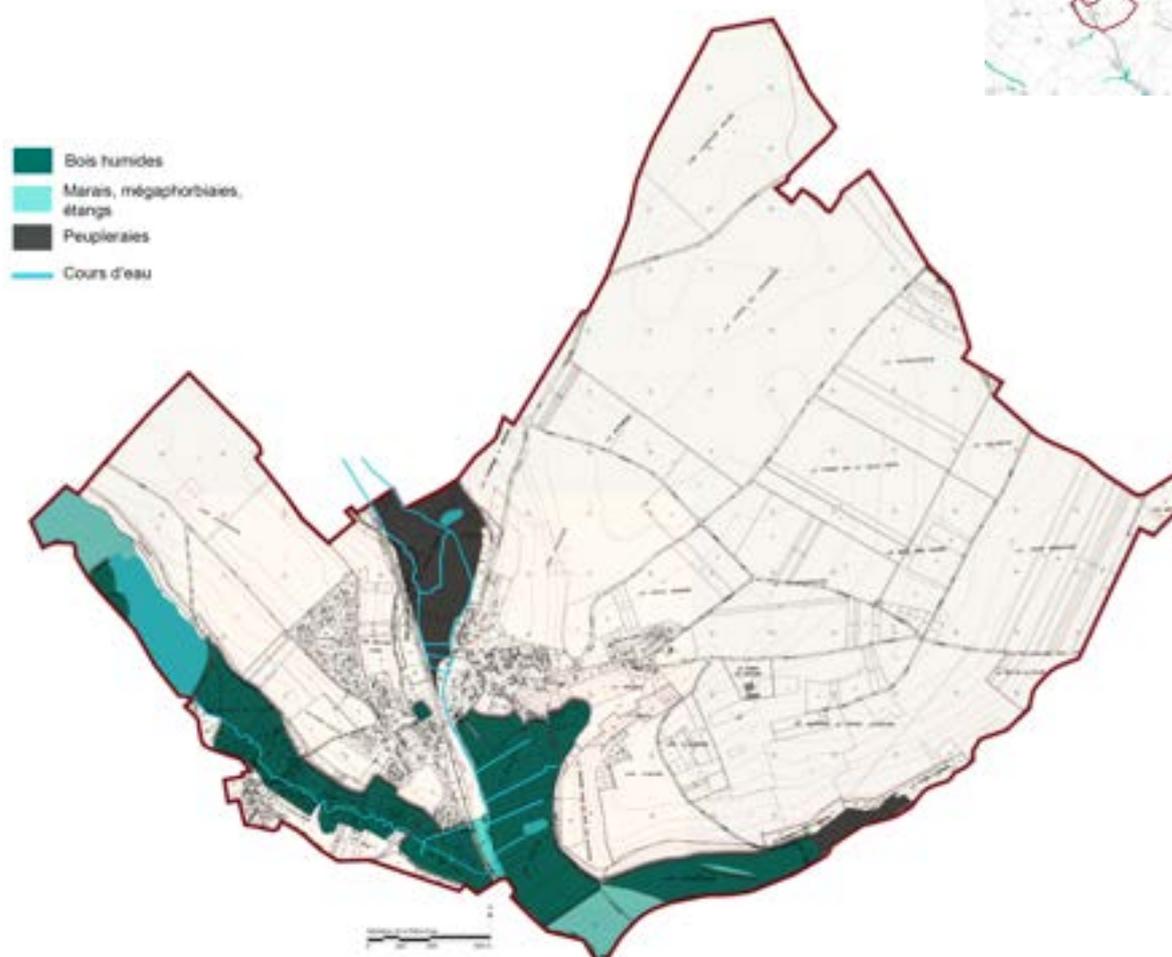
Les milieux de la sous-trame bleue

Les milieux constitutifs de la sous-trame bleue sont les milieux à dominantes humides ou aquatiques composés de plans d'eau, de cours d'eau, de bois humides et de marais.

Ci-contre : la carte de la sous-trame bleue à grande échelle



Carte de la sous-trame bleue à l'échelle communale



- LES PLANS D'EAU, ETANGS ET MARES

Principalement présents dans la vallée de la Viosne et de la Coulevre, ces milieux forment des îlots de biodiversité, des lieux privilégiés pour les amphibiens et les libellules. En effet, les fonctions régulatrices et épuratrices des mares au niveau des micro-bassins versants sont à intégrer dans la gestion des zones humides, nécessitant la maîtrise du ruissellement pluvial.



Principes de gestion. Les principales menaces sont l'assèchement et le rétrécissement des zones inondables. La flore indigène est potentiellement menacée par la concurrence des néophytes (espèce aujourd'hui présente dans une station semi-naturelle suite à son introduction par l'homme au cours des temps historiques et d'une adaptation qui lui a permis d'y croître, de s'y reproduire et d'y concurrencer les espèces indigènes). Le comblement naturel faute d'entretien condamne irrémédiablement les mares à la disparition à plus ou moins long terme. Ce processus est particulièrement rapide en forêt à cause de la chute des feuilles et l'envasement qui en résulte. Le comblement artificiel s'exprime par des actions anthropiques (artificialisation). Les mares deviennent des lieux de décharge et / ou sont comblées pour des raisons économiques (aménagements immobiliers, routiers) ou par manque d'entretien lié à des modifications des pratiques agricoles (régression progressive de l'élevage en zone de plaine).

- LES MARAIS

Les zones de marais occupent le lit majeur de la vallée de la Viosne et de la Coulevre. Ce type de milieu est en nette régression, à cause de l'aménagement ou de l'intensification agricole.

> Les mégaphorbiaies :

Ces groupements de hautes herbes constituent une végétation hygrophile en lisière de forêt marécageuse.



Comme la plupart des zones humides, les mégaphorbiaies présentent un grand intérêt écologique. Il s'agit généralement d'habitats de transition entre la forêt et la prairie, les mégaphorbiaies sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée (insectes, oiseaux, amphibiens) propre à l'un ou l'autre de ces milieux. En tant qu'espace de transition, ces habitats sont des éléments importants dans la dispersion des espèces (notion de corridor écologique ou de couloir de liaison) appartenant à des groupes très différents comme par exemple les chiroptères (chauves-souris) : murin des marais (*Myotis dasycneme*) ; les oiseaux : martin-pêcheur ; mais aussi les grands mammifères comme le chevreuil et le sanglier.

Principes de gestion. La fermeture du milieu par les boisements, issus d'un abandon des pratiques agro-pastorales est une menace pour ces milieux ouverts. La réouverture progressive de ces milieux est un enjeu important pour la reconquête du fond de vallée.

- LES BOIS HUMIDES

Les forêts humides sont présentes dans le lit majeur de la Viosne, de la Coulevre et d'Oremus, ce sont des milieux plutôt fermés composés d'aulnes, de frênes et de saules.

> Les aulnaies-frênaies, saulaies : végétations forestières des fonds de vallées inondables



Principes de gestion. L'état de conservation est satisfaisant dans l'ensemble. Sur la commune, cette végétation est gênée par l'absence de gestion sylvicole, par le lessivage des terrains agricoles qui la jouxte et la qualité des eaux d'inondation qui favorise trop les végétaux nitrophiles et banalise la flore. Enfin, la grande fragmentation de l'espace alluvial est un handicap certain.

> Les peupleraies

Issus de plantations par l'homme, ce milieu possède peu de qualités environnementales et paysagères et nuit au développement de la flore spécifique des milieux humides.

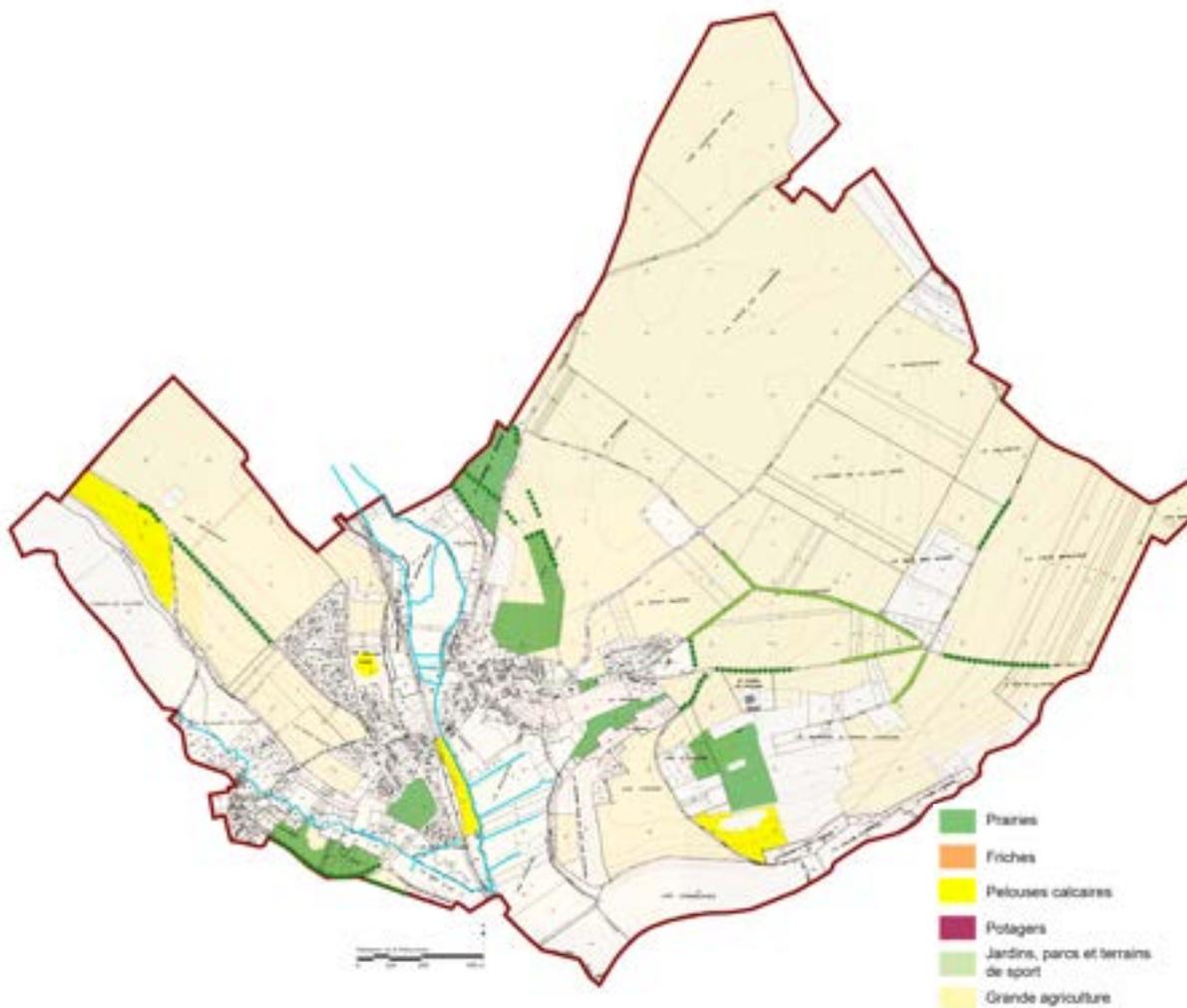
Principe de gestion. La suppression des peupleraies devra se faire par petites surfaces, alternativement, pour ne pas exposer le milieu trop brutalement à la lumière. La mise en place d'une gestion conservatoire par fauche et/ou mise en place de pâturage extensif permet de maintenir le milieu ouvert et riche en biodiversité.

Les milieux de la trame herbacée

La trame herbacée comprend toutes les végétations pérennes dominées par des plantes herbacées. Ces végétations sont très diversifiées et comprennent des formations à caractère naturel et semi-naturel (landes et pelouses calcicoles, prairies de différents types) et des formations plus artificielles telles que les friches, les espaces verts et jardins ainsi que les végétations le long des chemins et routes.



Ci-contre : la carte de sous-trame herbacée à grande échelle



Carte de la sous-trame herbacée à l'échelle communale

- LES PELOUSES ET FRICHES CALCICOLES

Les pelouses calcaires occupent les versants de la vallée. Ces milieux comprennent des pelouses rases dites pelouses calcaires, des prairies au couvert végétal plus haut et plus dense et des friches qui résultent de l'abandon des pratiques agro-pastorales. Jusqu'au début du siècle, les cultures dominaient, en particulier les vignes et les vergers, tout en laissant place au développement d'espèces sauvages. Certains versants façonnés en terrasses témoignent encore de ces usages. Cette occupation du sol a permis de maintenir les espaces ouverts. L'abandon de ces pratiques au cours du XXe siècle a entraîné l'implantation d'un boisement spontané et par conséquent, la fermeture du milieu et une diminution de la diversité animale et végétale.

Principes de gestion. Les pelouses calcaires nécessitent une gestion extensive par pâturage ou fauchage pour maintenir un couvert végétal riche en espèces intéressantes. Le labourage de ces terres est à proscrire dans le cadre des préconisations de gestion de ces milieux.

- LES PRAIRIES

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées telles la Flouve odorante et de plantes à fleurs telles la Pâquerette et le Trèfle des prés. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, climat, activités agricoles et humaines). Le facteur naturel influençant le plus leur composition est le niveau hydrique du sol. Les prairies humides dérivent d'anciens marais conquis et plus ou moins modifiés par l'homme. Elles étaient traditionnellement exploitées, soit par pâturage, ou par fauchage.



L'herbe freine la progression de l'eau, et les racines fixent et dégradent les substances polluantes (nitrates et substances phytosanitaires). Ainsi, les prairies sont de véritables milieux à protéger, par leur rôle écologique et paysager dans la commune.

Principes de gestion. Cet habitat est menacé par la fertilisation et l'artificialisation par semis. Par ailleurs, la déprise agricole a pour conséquence l'embroussaillage des plantations et les constructions engendrent la disparition de ces milieux.

- LES CULTURES ET CHEMINS RURAUX ENHERBES

L'ensemble des terres cultivées représentent plus de 60% du territoire communal, et sont essentiellement des cultures intensives. Constituées de grandes parcelles de Maïs, de Blé et de Colza, on y rencontre peu de plantes messicoles (plantes de moissons). Cependant, le Coquelicot (*Papaver rhoeas*), le Pied de coq (*Echinochloa crus-gallii*), et le Brome stérile (*Bromus sterilis*) sont présents en bordure de cultures.



Les chemins ruraux enherbés constituent de véritables corridors écologiques nécessaires au déplacement des espèces sur le plateau agricole. Ils permettent de relier deux bosquets ou garennes dans un milieu anthropisé. Les bandes enherbées permettent de gérer les eaux de ruissellement des sols cultivés et de prévenir le lessivage des sols et les coulées de boue lors des orages.

Principes de gestion. La préservation de ces bandes enherbées le long des chemins est nécessaire au maintien des corridors écologiques dans les zones agricoles.

- LES JARDINS, PARCS ET TERRAINS DE SPORT

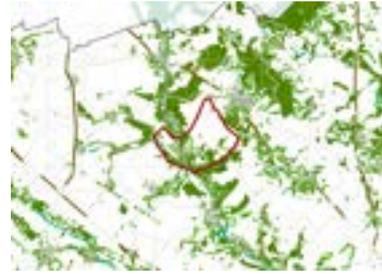
Les jardins et parcs sont des milieux privilégiés dans le tissu urbain, ils permettent de réduire la coupure écologique dans le village et maintiennent une perméabilité du sol et de gestion des eaux de ruissellement. Ils participent à l'ambiance végétale du village et sont des refuges pour les oiseaux et petits mammifères.

Principes de gestion. La gestion écologique des jardins et espaces verts (zéro pesticide et zéro engrais chimique) est à mettre en place afin de participer au bon maintien de la qualité des sols et des eaux. La mise en place de clôtures végétales d'essences locales permet le déplacement des espèces d'un jardin à l'autre. Les plantes invasives et haies de conifères (type thuyas) sont à proscrire. Elles banalisent le paysage et nuisent au développement d'espèces spontanées, plus intéressantes d'un point de vue écologique.

Les milieux de la sous-trame arborée

La trame sous-arborée correspond à l'ensemble des formations végétales ligneuses arborées ou arbustives : forêts, bosquets, haies, alignements d'arbres et arbustes.

Ci-contre : la carte de sous-trame arborée à grande échelle



Carte des milieux de la sous-trame arborée de Santeuil

- LES BOIS DE FEUILLUS

> Les Chênaies-charmaies neutro-calcaïques et acidiclinales

Ces milieux occupent principalement les coteaux calcaires, autrefois plantés de vignes et d'arbres fruitiers. Cet enrichissement est issu d'un abandon des terres calcaires en pente, difficiles d'accès. Ces boisements constituent un corridor boisé intéressant, et permettent de composer une trame verte quasi continue sur l'ensemble du coteau.



Principe de gestion. Ce milieu ne présente pas de menaces particulières, toutefois une gestion forestière adaptée permettrait de renouveler les espèces forestières et produirait du bois pour différents usages (construction, chauffe, énergie...)

- LES VERGERS DE HAUTES TIGES

Autrefois, les vergers, éléments indissociables du paysage rural, entouraient les villages du Vexin français. Aujourd'hui, une grande partie des prés-vergers n'est plus entretenue et tend à disparaître. En effet, les fruitiers sont menacés par :

- le non remplacement des vieux arbres ;
- le non-entretien des arbres fruitiers ;
- la diminution de l'élevage et l'intensification des méthodes culturales ;
- les nouvelles dispositions concernant le droit des bouilleurs de cru.



Source : PNR du Vexin Français

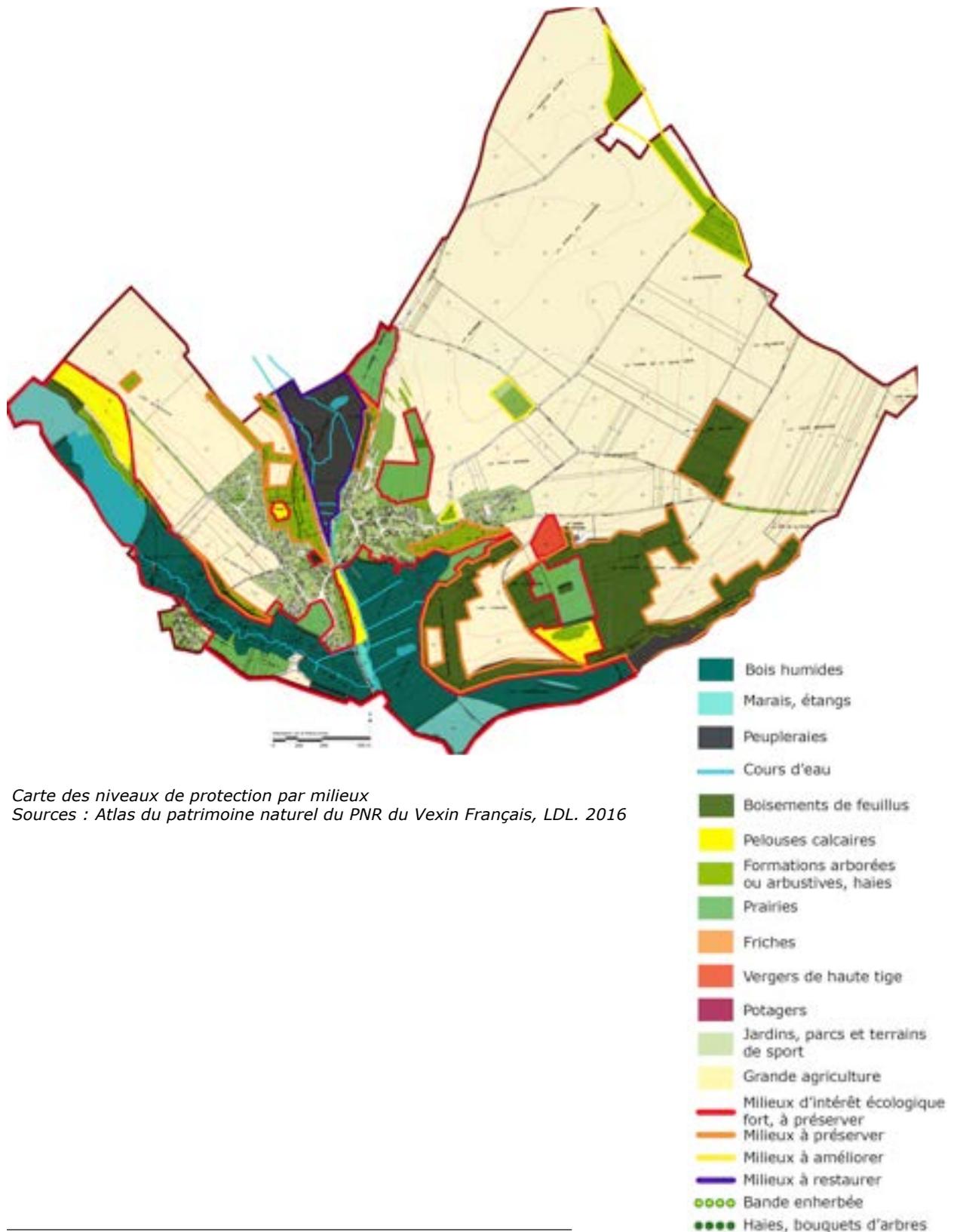
Les vergers constituent un véritable patrimoine génétique et culturel qu'il faut absolument préserver. Il est important de conserver cet héritage pour de multiples raisons :

- ils participent à la formation d'un paysage vexinois ancestral,
- ils sont une source de grande biodiversité,
- ils permettent de conserver des variétés fruitières locales qui sinon disparaîtraient,
- des espèces en fort déclin, comme la Chouette chevêche, sont tributaires de ce type de milieu.

Principe de gestion. Un tiers de la pousse annuelle devra être taillée en période automnale ou hivernale. Le pâturage extensif sera à privilégier par rapport à la fauche. Si le site est fauché, cela devra être à partir du mois d'octobre, en laissant des zones de refuges non fauchées et en ne laissant pas les résidus de fauche sur place.

2.2.4. La protection des milieux selon leur intérêt écologique

Tous les milieux de la commune présentent des qualités environnementales en terme de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore. Des degrés de qualification sont à nuancer en fonction des qualités des milieux.



Carte des niveaux de protection par milieu

Sources : Atlas du patrimoine naturel du PNR du Vexin Français, LDL. 2016

Synthèse de l'intérêt environnemental et principes de préservation des milieux

Milieu	Enjeu environnemental	Principes de gestion
Marais, mégaphorbiaies, étangs (plans d'eau)	Très fort	A préserver des comblements, de l'enfrichement
Bois humides	Très fort	A préserver dans la plaine alluviale
Prairies	Très fort	A préserver de l'enfrichement, gestion par pâturage ou fauche tardive
Pelouses calcaires	Très fort	A préserver des grandes cultures et prévenir de l'enfrichement Maintenir un couvert végétal ouvert par la mise en place de pâturage ou de fauche extensive
Vergers de haute-tige	Très fort	A préserver, privilégier des espèces conservatoires du Vexin Français et le pâturage extensif au pied des arbres
Bois de feuillus	Fort	A préserver du mitage Mise en place de plan de gestion pour l'exploitation et l'entretien du bois
Formations arborées ou arbustives, haies	Fort	A préserver le long des axes routiers et en limite de village
Jardins, parcs et terrains de sport	Faible	A préserver des espèces invasives et exogènes Interdire l'utilisation de produits phytosanitaires et de pesticides
Grande agriculture	Faible	A préserver
Peupleraies	Très Faible	A supprimer progressivement afin de recréer des milieux ouverts humides dans les marais

La commune de Santeuil se caractérise par des milieux écologiques nombreux, diversifiés et de qualité, que l'on peut lire selon la typologie paysagère précédemment exposée :

> **Le plateau agricole** est constitué d'un milieu unique et fortement anthropisé, celui de la grande culture céréalière en openfield. Si les terres sont à préserver pour leurs atouts agronomiques et leur fonction économique, elles ne s'imposent pas par la qualité des milieux présents.

> **Les versants** développent sur les hauteurs de grands ensembles boisés composés principalement de feuillus (chênes, charmes et frênes). Les secteurs ouverts, situés sur les affleurements calcaires des coteaux, profitent d'une orientation solaire au sud pour développer une flore et une faune spécifiques (graminées, orchidées, papillons,...). Ces milieux, appelés friches ou prairies calcicoles selon le degré de leur dégradation par enfrichement, portent des enjeux de protection forts.

> **Le fond de vallée** se caractérise par une grande diversité de milieux humides : plans d'eau et étangs, bois alluviaux (frênaies, aulnaies et peupleraies), secteurs de marais, de roselières et de mégaphorbiaies... Ces milieux portent des enjeux importants pour la circulation des espèces (trame bleue), le long d'un axe principal, la vallée de la Viosne, structurant pour l'ensemble du Vexin et de deux vallées secondaires : la vallée de la Coulevre et la vallée d'Orémus.

2.2.5. La prise en compte des risques et nuisances

Les risques liés au sol

L'alea retrait-gonflement des argiles



Carte de l'alea retrait-gonflement des argiles – source BRGM

En matière de risques de mouvements de terrain, la commune de Santeuil est très peu concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. Ce risque se caractérise par des phénomènes de gonflement ou de retrait des sols argileux. Ces sols sont capables de fixer l'eau disponible mais aussi de la perdre en se rétractant en période de sécheresse. Cela se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. Ces risques ne sont pas notables sur les secteurs urbanisés de Santeuil et n'ont donc pas de conséquence directe sur le bâti de la commune.

Les carrières et cavités souterraines

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) recense trois cavités souterraines, issues d'anciennes carrières aujourd'hui fermées, à proximité du secteur des Groues, aux Épagnes et Vau Goussard.

Ces périmètres sont dits « R.111-3 » (ancien article du code de l'urbanisme), et valent plan de prévention des risques naturel, et donc servitude d'utilité publique.

À l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre en compte toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation du sol (voir carte des contraintes du sol ci-après).

Sites pollués et qualité des sols

Aucun site pollué n'est référencé sur la commune de Santeuil (source : Basias / Basol).

En cas de pollution avérée d'un site, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Qualité de l'air, nuisances sonores et olfactives

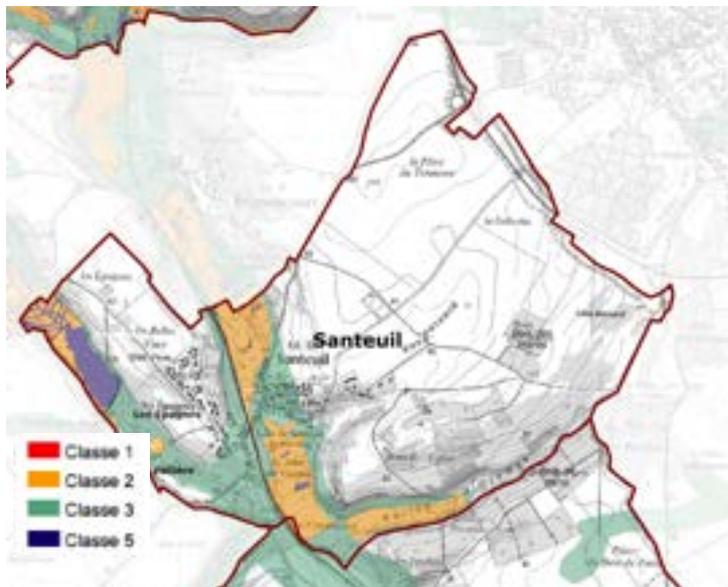
La qualité de l'air est bonne : les concentrations de dioxyde d'azote, d'ozone et de benzène sont parmi les plus basses d'Île-de-France (source Bilan annuel 2014 www.airparif.asso.fr).

La voie ferrée génère quelques nuisances sonores, notamment pour les habitations situées rue de la Fontaine Saint-Pierre et de la Tour de Viosne, à proximité des infrastructures ferroviaires.

La route Départementale 51 qui traverse le village génère quelques nuisances dues au passage des poids lourds mais dans l'ensemble, il y a peu de nuisances.

Les risques liés à l'eau

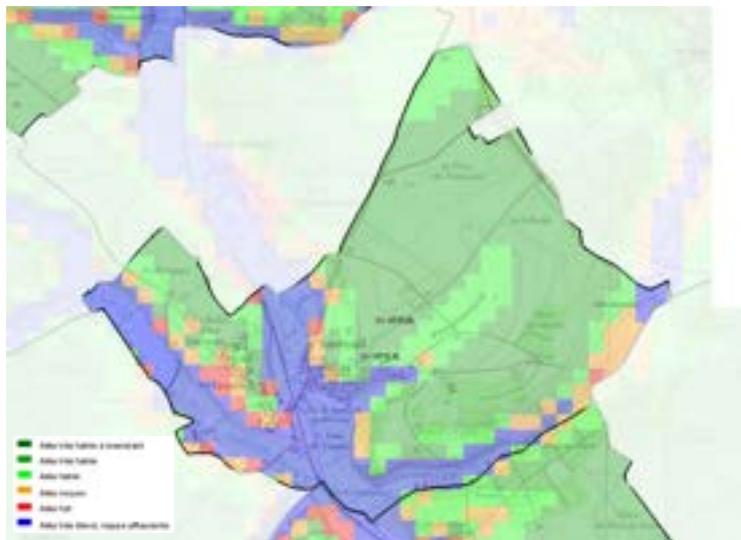
Les zones potentiellement humides



La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie Île-de-France (DRIEE) a réalisé des documents d'inventaire et de connaissance du territoire concernant les zones potentiellement humides. Outre leur intérêt écologique précédemment évoqué, les secteurs humides de fond de vallée présentent des risques d'inondations par remontée des eaux souterraines. La vallée de Viosne est couverte par une zone avérée humide de classe 2 (en orange), et une autre de classe 3 dont la précision est moindre (en vert). Une partie de la zone urbanisée est concernée par la classe 3.

Carte des enveloppes d'alerte zone humide - DRIEE

Les risques d'inondations par remontée de la nappe phréatique



La nappe phréatique est jugée affleurante avec des risques très forts d'inondation par remontée (source BRGM) sur l'ensemble des terrains de fond de vallée de la Viosne et sur une partie importante du village allant jusqu'à la rue de l'Église, la Côte Sainte-Geneviève et la Croix Bossée. Le secteur du bas de la rue des Epagnes est en aléa fort.

On observe une corrélation directe entre les secteurs de remontée de la nappe phréatique définis par le BRGM et les enveloppes d'alertes des zones potentiellement humides.

Carte des remontées de la nappe - BRGM

Les risques d'inondations

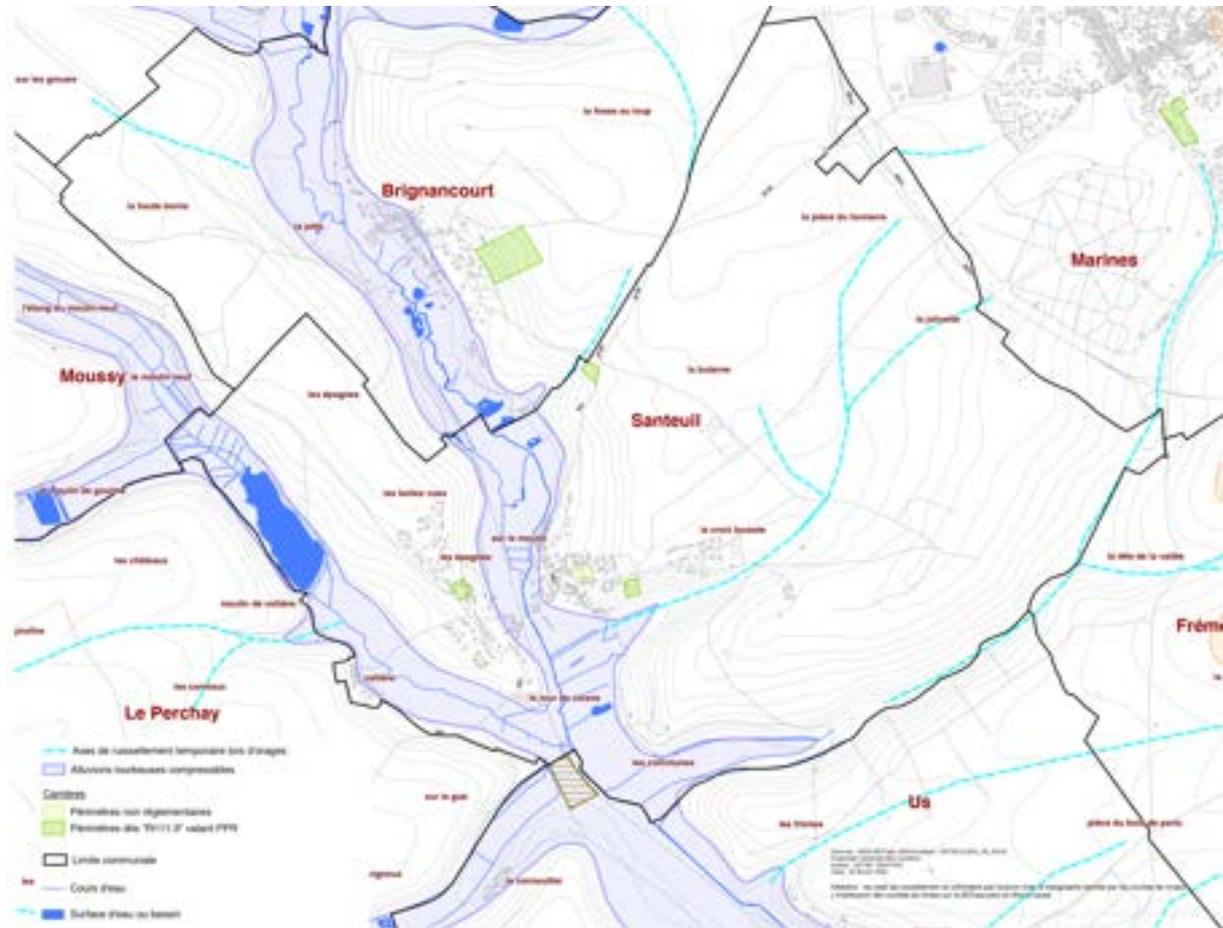
La commune a connu plusieurs inondations lors de fortes pluies (orages violents) avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. Le tableau ci-après fait l'historique, depuis 1999, des arrêtés interministériels portant constatation de l'état de catastrophes naturelles.

Evènement	Date	Arrêté	JO
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrains	25/10/1999 au 29/12/1999	29/10/1999	30/12/1999

Source : PAC de l'Etat

Les alluvions tourbeuses compressibles

Les fonds de vallées et le bas de versant sont soumis à des risques de mouvements de terrain liés aux alluvions tourbeuses compressibles. Ces risques concernent partiellement le bourg, dans les secteurs les plus bas : rue de la Fontaine Saint-Pierre, en contrebas de la rue Jean Mermoz. Il appartient au constructeur de vérifier la nature des sols de la parcelle à bâtir, afin de pallier à tout risque de tassement des fondations.



Carte des contraintes du sol et du sous-sol. Source PAC DDT 95

Synthèse du diagnostic environnemental

La trame verte et bleue

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région indique un réservoir de biodiversité fonctionnel au sud de la commune. Les trois corridors, boisé, aquatique et calcaire, sont à restaurer.
- Santeuil possède deux réservoirs de biodiversité :
 - les vallées de la Viosne, des Moines et de la Coulevre ainsi que les coteaux du secteur du Bois de l'Église (ZNIEFF de la moyenne vallée de la Viosne)
 - le site de l'étang de Vallière (Espace Naturel Sensible)

Les milieux naturels

- Santeuil possède un patrimoine naturel divers et important :
 - Les milieux de la sous-trame bleue sont les étangs, plans d'eau, les marais et les bois alluviaux composés majoritairement d'aulnaies ;
 - Les milieux de la sous-trame herbacée sont les prairies, les pelouses calcicoles, les bandes enherbées le long des chemins ruraux, les potagers et les plantations basses des jardins ;
 - Les milieux de la sous-trame arborée sont les chênaies-charmaies, les haies et formations arbustives et les vergers.
- Les milieux présentant des enjeux très forts et forts sont à protéger.

Les risques et nuisances

Les risques liés au sous-sol

- La commune n'est pas concernée par les risques liés au retrait / gonflement des argiles, elle est en aléa faible sur l'ensemble de son territoire ;
- La commune est dotée d'anciennes carrières et cavités souterraines ;
- Des risques de mouvement de terrain liés aux alluvions tourbeuses compressibles existent sur les parties basses du bourg ;
- Aucun site pollué n'est référencé sur la commune.

Les risques liés à l'eau

- LA DRIEE inventorie les enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides, il s'agit des secteurs des vallées humides de la Viosne, de la vallée aux Moines et de la Coulevre.
- La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de la nappe. La nappe phréatique est affleurante dans les secteurs en points bas, notamment au pied du bourg ancien.

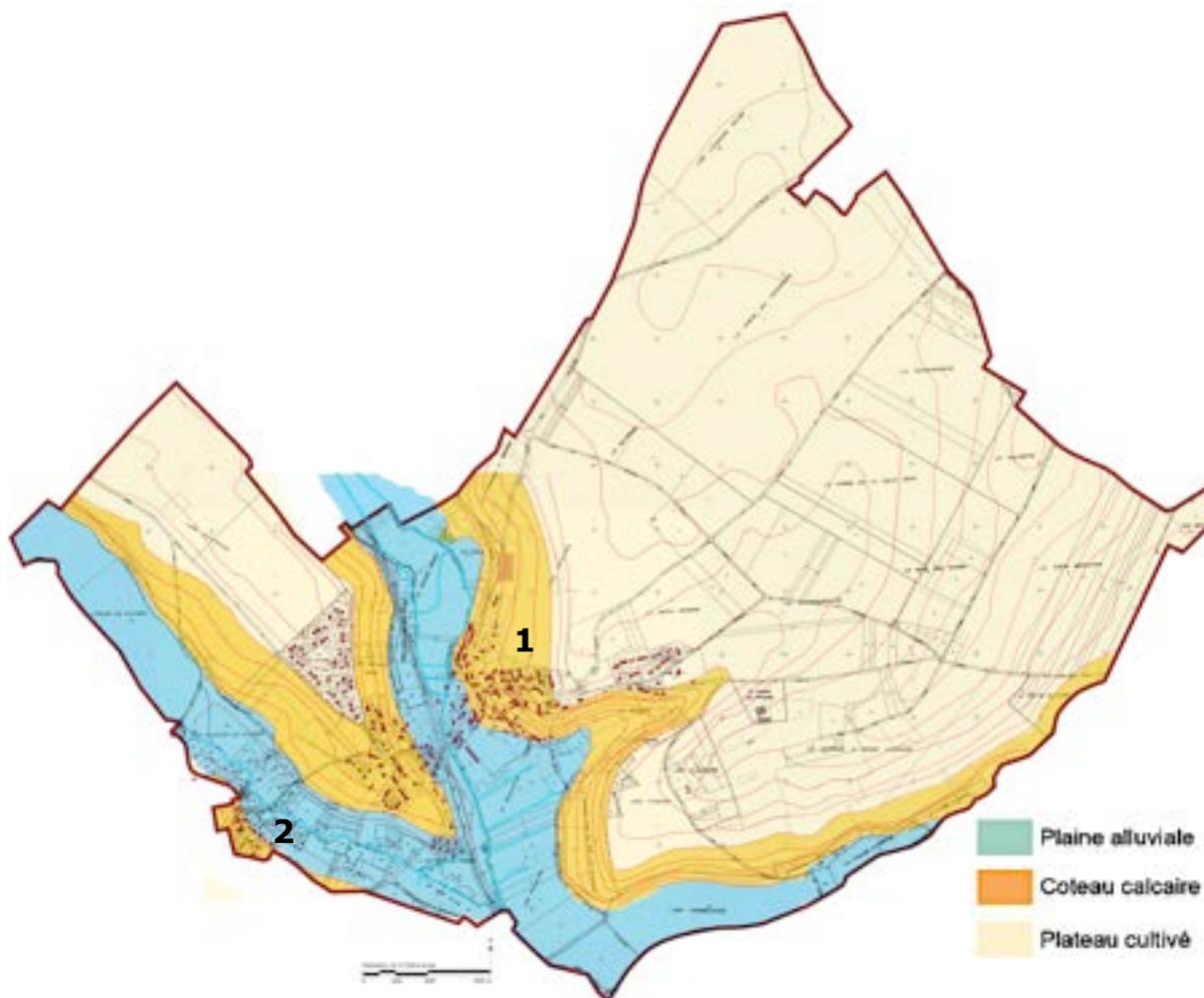
2.3. Morphologie urbaine

L'étude historique et géographique du tissu urbain permet de donner des clés de lecture des implantations urbaines sur le territoire communal. Alors que les implantations historiques sont directement liées au socle, (à proximité de l'eau mais hors des zones humides, hors des terres les plus fertiles) les développements récents, liés à la péri-urbanisation, répondent plus à des logiques hygiénistes (le bon air, le soleil et l'accès aux réseaux). Ainsi chaque époque a généré des occupations spatiales qui répondent à ses objectifs.

2.3.1. Site urbain et organisation spatiale : une implantation géographique optimale

À Santeuil, l'urbanisation est organisée en deux entités urbaines distinctes :

- le village ancien installé sur le coteau est, à mi-chemin entre la vallée et le plateau (1)
- le hameau de Vallière situé dans la vallée, au sud-ouest de la commune (2).

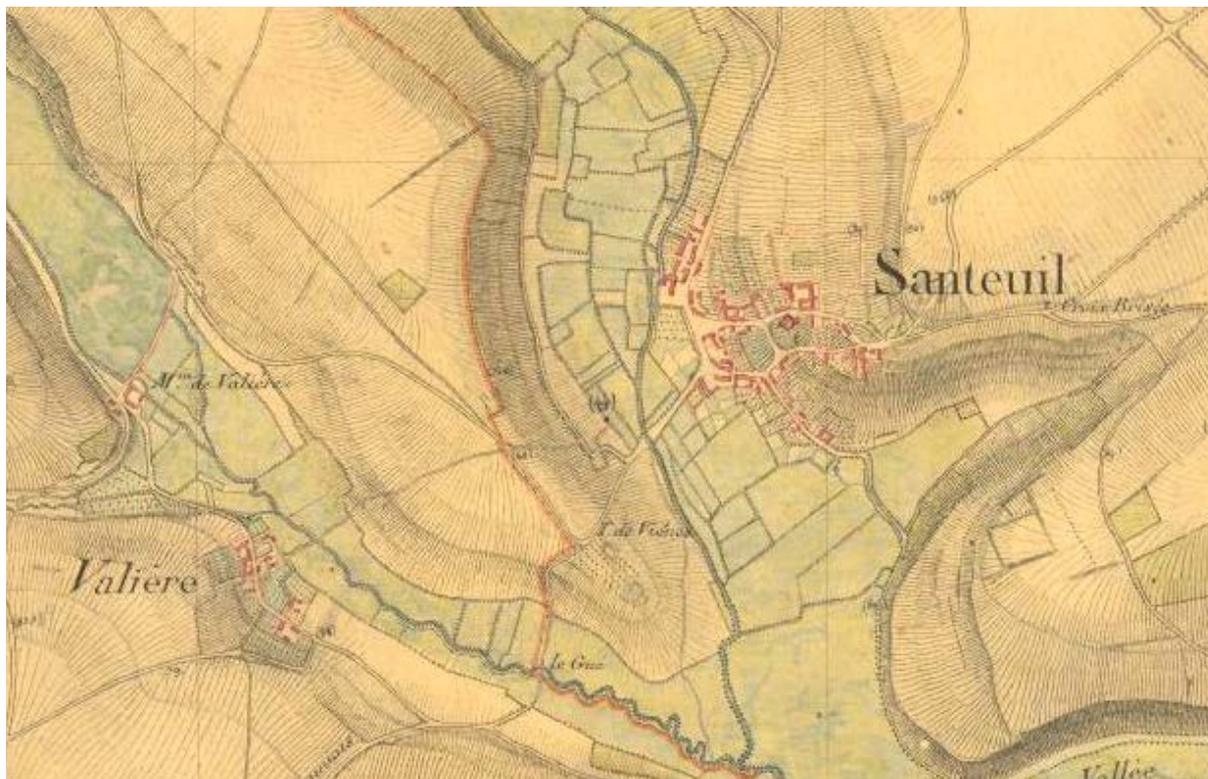


Le bourg ancien est implanté sur le coteau est de la vallée de la Viosne (1) tandis que le hameau de Vallière est situé sur le coteau ouest, en limite du fond de vallée (2). Ces implantations, sur les coteaux calcaires, sont en bordure de la plaine alluviale et en limite du plateau agricole.

2.3.2. Les évolutions urbaines : de la compacité à l'étalement urbain

L'étude des évolutions de la tâche urbaine, du XIX^{ème} siècle à aujourd'hui, est fondée sur la comparaison du cadastre napoléonien qui date de 1830 et du cadastre actuel, mis à jour par la photographie aérienne de 2016 et les relevés de terrain. Elle permet de comprendre comment l'urbanisation s'est développée.

Extrait de la carte d'État-Major des environs de Paris (1816-1824)

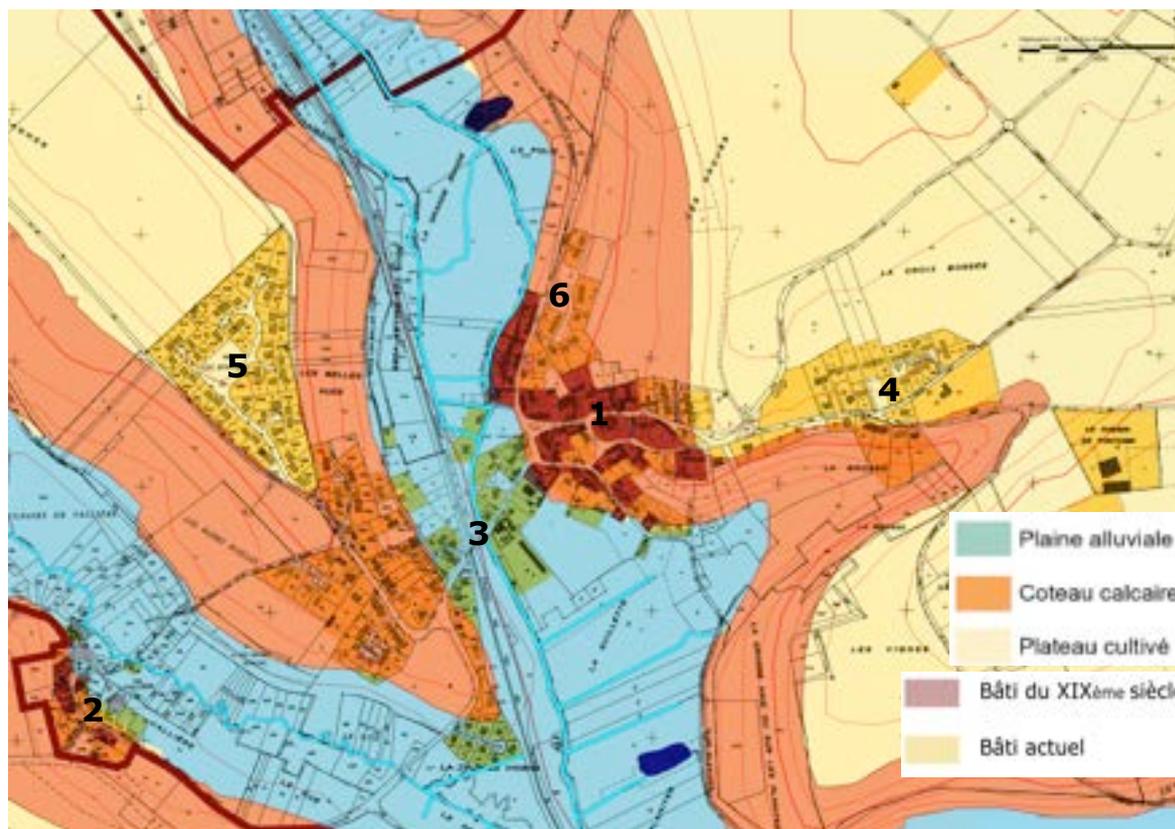


La carte d'État-Major montre la structure historique du village de Santeuil. Les voies principales sont orientées dans le sens de la pente (côte Sainte Geneviève, côte du Colombier, rue de l'église), perpendiculaires à la vallée de la Viosne tandis que les voies secondaires sont perpendiculaires à la pente et parallèles à la vallée (rue des Sources, rue René Simon).

Les réseaux viaire, parcellaire et bâti sont en relation avec le grand paysage, qui donne une orientation générale. La direction parcellaire, perpendiculaire au réseau viaire, oriente à son tour l'implantation du bâti, dans un système cohérent.

Le réseau viaire est un élément majeur de la composition urbaine.

Carte d'évolution du bâti (1830-2016)



Entre 1830 et aujourd'hui, la tâche urbaine du village s'est largement étendue. Sa surface a été multipliée par 7, passant de 4,5 hectares en 1830 à 32,4 hectares en 2012 alors que le nombre d'habitants a été multiplié par 3,5 seulement, passant de 186 en 1830 à 644 en 2012.

Le phénomène de périurbanisation a touché la commune dès l'arrivée du chemin de fer.

> L'arrivée d'une nouvelle population a généré des extensions urbaines importantes du village :

- l'urbanisation s'est étendue dans la plaine alluviale le long de la rue Jean Mermoz (3) ;
- dans le vallon de Vaugoussard à l'est, sous la forme de petits lotissements et d'opérations individuelles (4) ;
- sur le coteau des Épagnes sous forme de lotissements plus importants (5) ;
- l'extension la plus récente s'est faite sous la forme d'une petite opération groupée à l'entrée nord du bourg (6).

> À Vallière, l'urbanisation s'est étendue dans le fond de vallée humide, le long de la voie.

Les structures urbaines anciennes : compacité, orientations, alignement

Compacité

Le tissu urbain du village était structuré en séquences : espace public, bâti, jardins, potagers et vergers, grande agriculture, dans une utilisation économe du sol.

L'espace bâti, issu de ce mode d'organisation, est compact. Les constructions, implantées sur les limites séparatives, permettent de nombreuses évolutions du bâti : constructions d'annexes, extensions, nouvelles constructions,...

Les structures urbaines anciennes sont caractérisées par une grande compacité du tissu urbain. L'occupation du terrain est optimale.

Extrait de la carte d'État-Major (1824)



État actuel des formes urbaines anciennes



Le tissu urbain du village : la succession des séquences (voie, bâti, jardins, grande agriculture)

Adaptation à la pente

L'implantation du bourg historique sur le coteau impose une adaptation spécifique du bâti qui participe à l'identité du village. Constructions et jardins s'étagent dans une succession de terrasses.



Le bâti et les jardins s'adaptent à la pente

Orientations

Selon l'orientation des voies, le bâti est orienté mur gouttereau parallèle à la voie ou pignon sur rue, de manière à assurer la meilleure orientation solaire de la façade principale et du jardin.

Extrait du cadastre napoléonien (1830)



Alignement

Façades et pignons, implantés à l'alignement, forment un front bâti continu. Les annexes, les murs de clôture et les continuités végétales des jardins participent à la continuité urbaine.

Les implantations à l'alignement du bâti ancien créent des espaces publics et des paysages particuliers : l'alignement du bâti, soutenu par des murs de clôture, dessine les rues et souligne la limite entre espaces public et privé. Ces ambiances minérales font la richesse patrimoniale du village.

Les alignements de façades et murs de clôture marquent les continuités urbaines



La masse végétale des jardins clos participe à la qualité urbaine



Espace public

L'élargissement du réseau viaire au croisement des voies parallèles et perpendiculaires à la pente dessine la place du village, espace public minéral du centre historique.



Les structures urbaines récentes : recherche de l'ensoleillement, importance de la végétation et branchement aux réseaux

Les structures urbaines récentes se caractérisent par une implantation du bâti en retrait d'alignement de la voie et des limites parcellaires.

Les structures urbaines récentes correspondent à trois types d'opérations :

- les opérations individuelles, connectées au réseau viaire existant ;
- les opérations groupées, desservies par une nouvelle voie créée spécifiquement pour l'opération ;
- les opérations en lot arrière dont la parcelle présente une forme de drapeau.

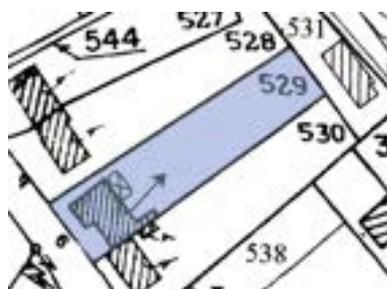
Les opérations individuelles (bâti isolé)

Les premiers pavillons ont été bâtis au gré des opportunités foncières, d'abord le long de la rue Jean Mermoz entre le bourg ancien et la gare ; et à partir des années 1970, au pied du coteau des Épagnes, dans le vallon de Vaugoussard et à Vallière.

Carte des opérations individuelles (bâti isolé)



Les pavillons sont implantés en milieu de grandes parcelles (de 600m² à 3000m²). Ils sont entourés d'un jardin clos. Leur façade principale est orientée face à la rue.



Le développement pavillonnaire dans le tissu parcellaire agricole, en lanières perpendiculaires à la voie où le bâti est implanté en retrait

L'intérêt des secteurs pavillonnaires récents est lié à la qualité des jardins, qui par leur traitement, participeront (ou non) au caractère champêtre de l'environnement.

La qualité de la clôture ainsi que celle du jardinet situé entre clôture et construction sont des éléments particulièrement sensibles alors que visibles depuis la rue, ils participent à l'espace public.



La qualité des espaces d'urbanisation récents est liée au caractère champêtre de leur environnement.

Sur les coteaux, les implantations ne prennent pas toujours en compte la pente, ce qui entraîne des difficultés de gestion de ruissellement des eaux (risques d'inondation, fragilisation de la chaussée).

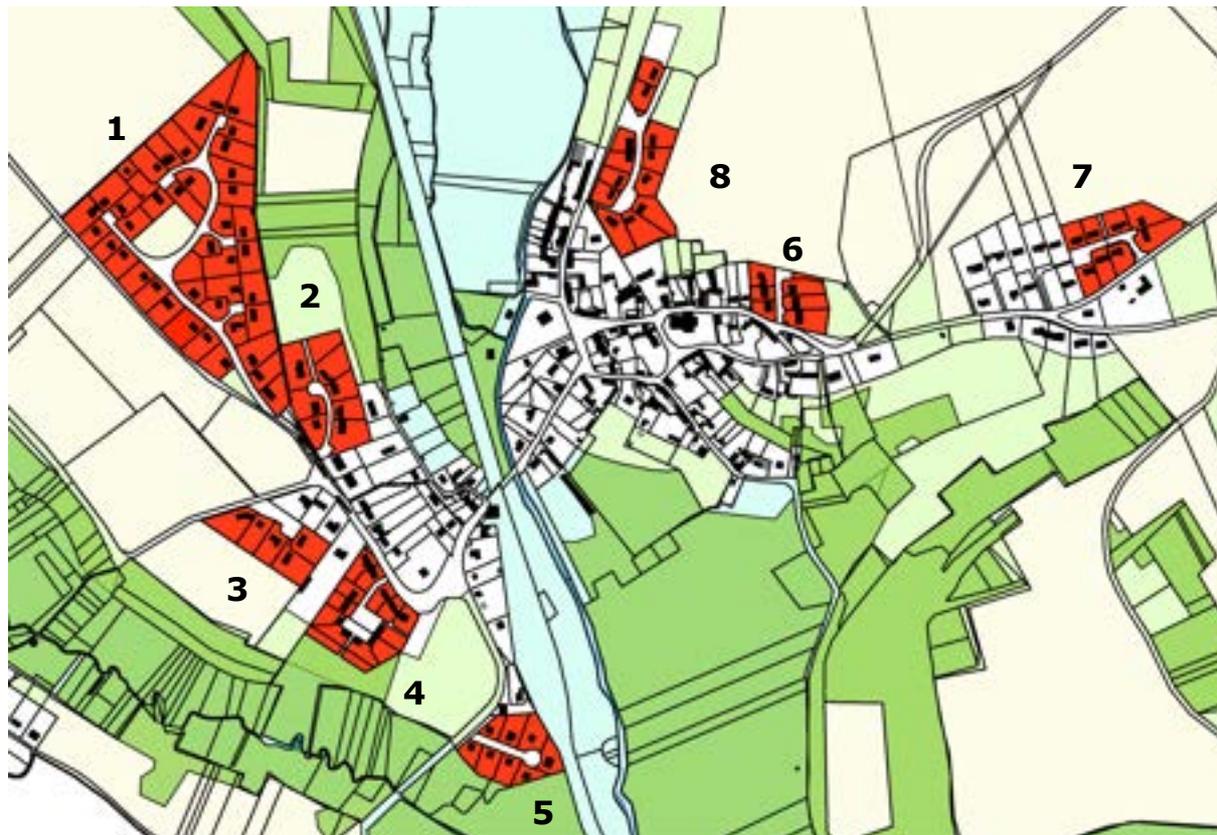
Les opérations groupées

Les opérations groupées sont souvent issues du découpage foncier d'une seule grande parcelle agricole. Elles génèrent leur propre voie d'accès, publique ou privée, pour desservir plusieurs habitations. Cette voie, souvent en impasse, est parfois conçue sans relation avec la direction du réseau viaire existant.

Le découpage parcellaire et l'implantation du bâti sont déterminés par la direction de la voie nouvelle.

La commune de Santeuil compte huit lotissements d'une grande diversité.

Carte de localisation des lotissements



1. Les Épagnes, situé sur le plateau agricole, lotissement le plus important de la commune avec 40 lots bâtis d'une surface d'environ 1000 m².
2. Les Belles Vues, situé à flanc de coteau, 8 lots bâtis entre 850 à 1 500 m².
3. Le Clos du Vallon de la couleuvre, situé à flanc de coteau, 5 parcelles entre 1000 et 1 200 m².
4. La résidence Lucie Schweitzer, 12 parcelles entre 600 et 1 100 m², implantées autour d'une place centrale.
5. La Tour de Viosne, situé à flanc de coteau 8 parcelles entre 600 et 850 m².
6. Résidence Les Groupes, à proximité immédiate du bourg historique, sur le coteau et en limite du plateau agricole, 6 parcelles entre 500 à 1 200 m².
7. L'allée de la Plaine Henri, situé dans le vallon de Vaugoussard, 8 lots entre 750 et 1350 m².
8. Le clos de la ferme, à l'entrée nord du bourg historique, sur le coteau, 12 lots bâtis entre 700 et 1300 m².

Les espaces publics des lotissements sont souvent dédiés à la circulation automobile et au stationnement. La qualité de ces espaces publics est liée à leur aménagement : traitement des voies, qualité des clôtures, place et qualité du végétal.



Le traitement des clôtures détermine la qualité des fronts de rue



Des espaces publics dédiés à l'automobile : ambiance minérale et traitement végétal différencié



Des parcelles végétalisées qui offrent des espaces de nature et de récréation

Le bâti en lot arrière

Les opérations en lot arrière sont issues d'une division parcellaire, souvent d'initiative individuelle, permettant la constructibilité du fond de parcelle, en second rang derrière le bâti existant, grâce à une voie d'accès privée. La forme générale de la parcelle est alors celle d'un « drapeau ».

La commune de Santeuil compte quelques opérations en lot arrière à l'entrée du secteur pavillonnaire du vallon de Vaugoussard.

Carte des opérations en lot arrière



L'accumulation des drapeaux peut remettre en cause la qualité de vie, paysagère et environnementale des cœurs d'îlots et des fonds de parcelles, souvent occupés par des jardins, des vergers et des potagers. Leur construction en modifie l'usage et les paysages et confère à ces espaces un caractère plus urbain. La qualité de certaines franges urbaines, qui repose sur une végétation (jardins, pâtures, vergers...) assurant la transition entre le village et les secteurs de grande agriculture, est parfois détériorée par un drapeau dont le bâti en second rang est en contact direct avec l'espace agricole.



Le bâti en lot arrière en frange urbaine



Imperméabilisation des voies d'accès : gestion des eaux, frein à la biodiversité et ambiance minérale

2.3.4. Les typologies architecturales

Les différentes typologies architecturales sont analysées en fonction de la hauteur du bâti, de la forme des volumes, des percements, des modénatures et des matériaux utilisés.

Cette typologie est issue des travaux menés par le service de l'inventaire de la Région IDF et ceux du PNRVF.

Le bâti ancien et le bâti récent

On distingue deux grands types de bâti :

- le bâti ancien, homogène, aux formes simples et aux matériaux issus du socle ;
- le bâti récent, divers, aux formes et aux matériaux multiples.

Le bâti ancien

Le bâti ancien est généralement antérieur au cadastre napoléonien (1830).

Le bâti ancien présente des formes simples composées de volumes rectangulaires massifs surmontés de toitures à deux pans. Les bâtiments s'élèvent généralement en rez-de-chaussée surmonté de combles. Les percements sont peu nombreux et de petites tailles. La façade principale est généralement orientée au sud pour profiter des apports solaires. Elle est peu ornée.

Les bâtiments sont alignés sur rue et implantés de manière parallèle ou perpendiculaire à la voie. Ils peuvent également être regroupés autour d'une cour, comme pour les fermes ou les cours communes. Le bâti ancien s'adapte au dessin et à la pente de la voie.

Les matériaux utilisés sont issus du socle morphologique local : pierre calcaire et gypse issus des carrières environnantes. Les toitures sont recouvertes de petites tuiles plates. Les matériaux utilisés présentent une unité de teinte.

Le bâti ancien se caractérise par une grande homogénéité qui donne au cœur historique son identité.



Des matériaux issus du socle géologique

À Santeuil, le bâti ancien est principalement constitué de fermes, de maisons rurales et de maisons de bourg.

La ferme

La ferme comprend plusieurs bâtiments organisés autour d'une cour centrale minérale : le logis, bâtiment d'habitation, est entouré de bâtiments agricoles de grande dimension et d'annexes. Les bâtiments, prolongés par des murs en pierre, présentent peu d'ouvertures vers l'extérieur, ce qui renforce leur monumentalité.



La maison rurale

La maison rurale est un bâtiment de taille modeste qui s'ouvre sur une petite cour dans laquelle sont implantées des annexes agricoles, de moindre importance. Elle est constituée d'un volume simple et s'élève en rez-de-chaussée surmonté d'un étage de combles. Les ouvertures de la façade sont irrégulières. La maison rurale est généralement en moellon enduit d'un mélange de chaux et de sable ou plus rarement de plâtre.



La maison de bourg

La maison de bourg est implantée à l'alignement de la voie et occupe toute la largeur de la parcelle. Elle est constituée d'un volume simple, de trois travées maximum et s'élève sur un étage. La maison de bourg peut être en moellon calcaire enduit d'un mélange de chaux et de sable ou de plâtre, en meulière ou en brique. Les travées sont régulières. La façade est composée et enrichie d'un décor et de modénatures, comme des garde-corps en ferronnerie aux fenêtres. La maison de bourg compte deux variantes : la maison de bourg avec boutique, matérialisée par une devanture, et l'immeuble de bourg.



Le bâti ancien a connu de multiples adaptations. De nombreux bâtiments agricoles ont été réhabilités en logements. Le changement de destination des constructions engendre des modifications des percements. Les revêtements de façade et de toitures ont souvent été modifiés en raison de leur vétusté et des coûts des modes de construction traditionnels. Enfin, les nouvelles technologies et la hausse du coût des énergies entraînent de nouvelles adaptations du bâti : amélioration de l'isolation, installation panneaux solaires,...



Modifications du bâti ancien : transformation en logements, nouveaux percements et traitement des façades

Le bâti récent

Le bâti récent est postérieur au cadastre napoléonien (1830).

Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle. Les bâtiments sont généralement de plans rectangulaire ou carré. Ils s'élevant sur un étage surmonté de combles. Les percements sont nombreux, de formes et de dimensions variables. Les matériaux et enduits de façade sont également diversifiés (briques, meulières, rocaillages, façade enduite...) Les toitures sont généralement à deux pans mais peuvent présenter des formes plus complexes. Elles sont généralement en tuile plate, ou en tuile mécanique. Les clôtures sont constituées de mur bahut surmonté d'une grille, de grillage, de haies,...



Une diversité de matériaux : meulières, briques, rocaillage

À Santeuil, le bâti récent est principalement composé de villas et de pavillons.

La villa

La villa est généralement implantée en milieu de parcelle. Elle s'élève en rez-de-chaussée surmonté d'un étage carré et de combles. Lorsqu'elle est à l'alignement de la voie, l'accès se fait par la façade donnant sur le jardin. La villa se donne à voir : la clôture métallique offre des vues sur la bâtisse depuis la rue et la façade possède un décor soigné.



Le pavillon

Le pavillon est plus petit et moins haut que la villa. Il s'élève en rez-de-chaussée surmonté d'un seul étage de combles. Le pavillon est implanté au milieu de la parcelle ou en limite séparative, dans une parcelle de taille réduite. L'accès au pavillon se fait depuis le jardin. Le décor de la façade est moins riche que celui de la villa. Le pavillon s'est largement développé au XX^{ème} siècle, dans une très grande hétérogénéité de formes et de matériaux.



Le bâti singulier

Le bâti singulier regroupe l'ensemble des bâtiments dont l'implantation et la forme architecturale témoignent de leur fonction particulière. À Santeuil, le bâti singulier se compose des équipements publics : mairie, école et gare. L'école constitue un bâtiment ancien, mentionné au Terrier de 1608, qui a également accueilli la mairie et le presbytère. La gare date de l'arrivée du chemin de fer dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle. Enfin, la mairie située au cœur du village, sur la place du Général Leclerc, est un bâtiment récent (1982).



La mairie



L'école



La gare

Le bâti patrimonial

La commune compte deux édifices classés aux Monuments Historiques (loi du 31 décembre 1913).

L'église Saint-Pierre et Saint-Paul de Santeuil est classée aux Monuments Historiques par arrêté du 30 octobre 1894. L'église, édifiée dans la seconde moitié du XII^{ème} siècle pour le clocher et les parties est, et dans la première moitié du XIII^{ème} siècle pour la nef, associe le style roman et le style gothique primitif. Elle présente une rare homogénéité.



La Croix du cimetière est également classée aux Monuments Historiques par arrêté du 15 juin 1938. Elle se situe au centre de l'ancien cimetière. Elle date du XV^{ème} siècle. La croix en pierre est placée sur un fût octogonal et se compose de trois bras de longueur égale.



La commune possède également un riche patrimoine bâti rural composé :

- de bâtiments et d'ensembles bâtis qui se distinguent par leur qualité architecturale, comme des fermes, des maisons rurales ; des maisons et immeubles de bourg, des villas et des pavillons ;
- de bâtiments qui participent à l'identité communale et à la mémoire collective locale : l'ancien moulin, l'école et la gare ;
- d'ensembles bâtis qui participent à la structure urbaine, notamment les linéaires de bâtiments agricoles et de maisons rurales, les cours communes et des murs d'alignement et de clôture.
- d'éléments du petit patrimoine : un lavoir et des croix.

Ces éléments patrimoniaux sont identifiés et protégés au titre de leur qualité architecturale, urbaine et paysagère ou de leur valeur dans l'identité communale et la mémoire collective. Ils sont présentés dans le document intitulé « Éléments du patrimoine à protéger » et font l'objet de prescriptions réglementaires afin d'assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

2.3.5. Les opportunités urbaines

Certains secteurs situés dans la partie urbanisée de la commune représentent des opportunités pour la création de logements et d'activités.

Les secteurs présentés sur la carte ci-dessous apparaissent comme les secteurs de densification et de mutation les plus opportuns au regard de l'analyse des qualités et contraintes environnementales, paysagères, urbaines et architecturales.

Carte des secteurs d'opportunité urbaine offrant un potentiel de densification et de mutation



Le secteur de réhabilitation du bâti

Les deux bâtiments en ruine situés sur la place du Général Leclerc, au cœur du bourg historique, pourraient être réhabilités et accueillir de nouveaux usages. La mobilisation du bâti existant pour la création de logements et / ou d'équipements publics permettrait une densification du bourg historique dans lequel le foncier disponible se fait rare.

Les secteurs de construction neuve

Le secteur de la rue Jean Mermoz correspond à un espace de prairie inséré dans le tissu urbain et situé à proximité immédiate de la gare. Ce secteur est susceptible d'accueillir de nouveaux logements sous la forme d'une opération d'ensemble. La mobilisation de ce secteur permettrait une densification de la partie déjà urbanisée.

La densification des parcelles déjà bâties

Des parcelles déjà bâties sont également susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions pour la création de logements ou d'activités. La mobilisation de ces parcelles disponibles permettrait une densification résidentielle et humaine du village.

Synthèse du diagnostic de morphologie urbaine

Site urbain et organisation spatiale

→ Le bourg ancien de Santeuil est implanté dans la pente, sur le coteau de la vallée de la Viosne. Le hameau de Vallière est situé au pied du coteau de la vallée de la Coulevre.

Évolutions urbaines

→ Depuis 1830, l'urbanisation s'est considérablement étendue sur le plateau agricole.

→ La tâche urbaine a été multipliée par 7 tandis que le nombre d'habitants a été multiplié par 3,5.

Structures urbaines

→ Les formes urbaines de la commune se composent :

- des formes urbaines anciennes caractérisées par l'implantation du bâti à l'alignement des voies, une compacité du bâti et une recherche de la meilleure implantation solaire ;
- des formes urbaines récentes caractérisées par une ambiance jardinée et une implantation du bâti en milieu de parcelle

→ Les formes urbaines récentes sont issues de plusieurs modes de développement : opérations isolées, desservies par une voie, en lot arrière, ou en opérations groupées. À Santeuil, 8 lotissements ont été aménagés depuis 40 ans. Le plus important compte 40 lots.

→ Chaque forme urbaine génère des ambiances particulières en fonction de l'implantation des bâtiments et du traitement des limites entre espace privé et espace public : de la minéralité du centre ancien au caractère verdoyant des extensions pavillonnaires.

Typologies architecturales

→ Le bâti de la commune est composé :

- Du bâti ancien. Celui-ci présente des formes simples, il est construit avec des matériaux issus du socle, il se caractérise par une grande homogénéité de forme, de matériau, de teinte ;
- le bâti récent présente des formes, des compositions de façade et des matériaux diversifiés.

→ La commune possède un riche patrimoine bâti, dont deux édifices classés aux Monuments Historiques et de nombreux bâtiments et ensembles bâtis anciens (fermes, maisons rurales, maisons de bourg) ou plus récents (villas et pavillons). L'ensemble de ces éléments participe à l'identité communale et renforce son caractère patrimonial.

Opportunités urbaines

→ Le tissu urbain de bourg présente plusieurs possibilités de densification urbaine :

- un secteur de réhabilitation du bâti ;
- un secteur en construction neuve ;
- des opportunités foncières sur des parcelles déjà bâties.

3. DIAGNOSTIC DE FONCTIONNEMENT COMMUNAL

L'analyse de la démographie communale, du parc de logement, des activités et des emplois, des équipements, commerces et services offerts à la population ainsi que des mobilités permet de comprendre le fonctionnement communal, à la fois en mesurant ses évolutions dans le temps et en le comparant aux territoires de référence (communauté de communes Vexin Centre et France métropolitaine).

Les données statistiques suivantes sont issues des exploitations principales des recensements de 2007 et 2012 (date du dernier recensement disponible, à l'exception du nombre d'habitants connu pour l'année 2013), des dénombrements des recensements de 1968 à 1999 ainsi que de la démographie des entreprises de 2013 et 2014. L'ensemble de ces données est disponible sur le site de l'INSEE.

Les données INSEE doivent être utilisées néanmoins avec précaution, du fait que la commune compte un petit nombre d'habitants.

3.1. Démographie communale

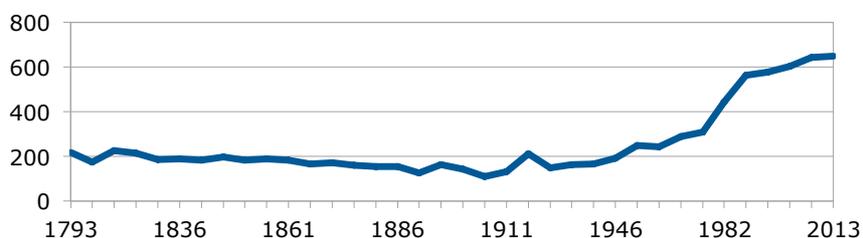
3.1.1. Les évolutions démographiques : de l'exode rural à la périurbanisation

Une commune rurale

La commune de Santeuil compte 649 habitants en 2013¹. La densité de peuplement est de 121 habitants / km², ce qui correspond à la moyenne nationale.

Les évolutions longues : une longue période de stagnation avant une augmentation rapide de la population

Évolution de la population (1793-2013)



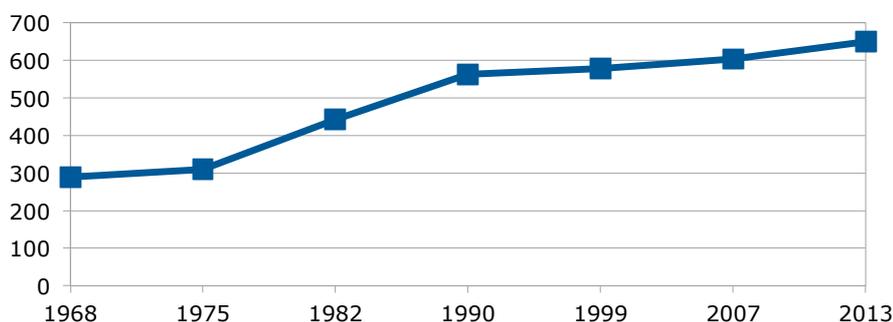
Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements
RP 2007 à 2013, exploitations principales

La population de la commune de Santeuil a presque triplé depuis la fin du XVIII^{ème} siècle. Toutefois, l'accroissement démographique de la commune n'a pas été linéaire. Le nombre d'habitants a légèrement diminué jusqu'au début du XX^{ème} siècle. Ensuite, la population n'a cessé d'augmenter jusqu'en 2013. La hausse de population a d'abord été progressive avant de s'accélérer entre 1982 et 1999, puis de ralentir à nouveau ces dernières années.

¹ Population municipale, donnée Insee

La population a doublé depuis 1968

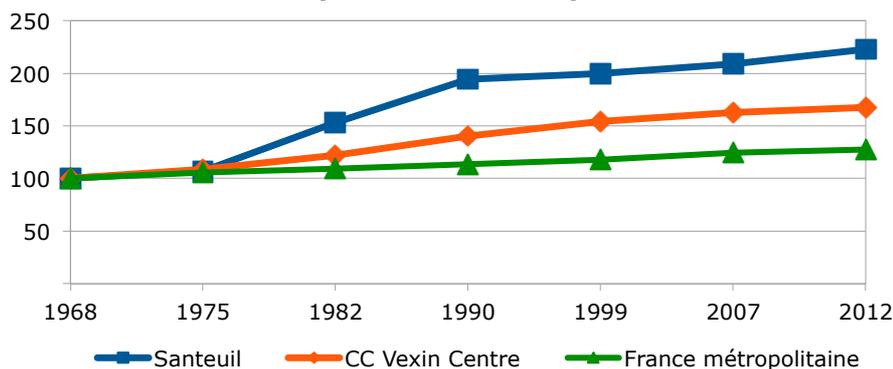
Évolution de la population (1968-2013)



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments ;
RP 2007 à 2013, exploitations principales

La population de la commune de Santeuil a doublé depuis 1968, passant de 289 à 649 habitants. L'accroissement démographique s'est concentré entre 1975 et 1990, période pendant laquelle la population a augmenté de 45%. Ensuite, la hausse de la population s'est ralentie.

Évolution comparée de la population (base 100 en 1968)



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments ;
RP 2007 à 2012, exploitations principales

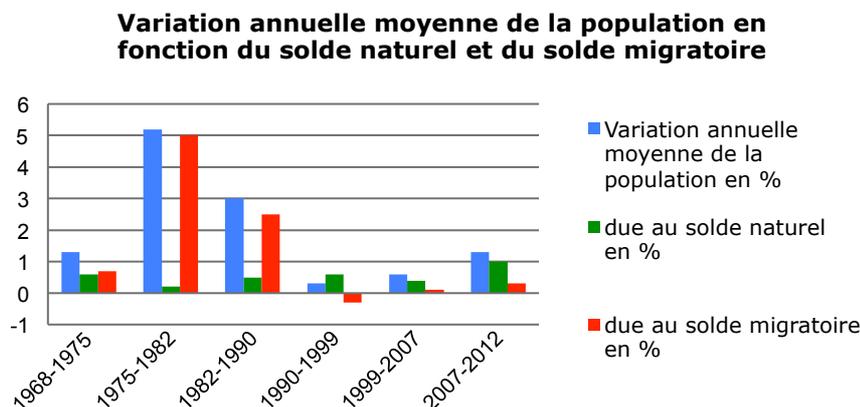
L'accroissement démographique de Santeuil a été presque cinq fois plus important que celui de la France métropolitaine (+28%) et deux fois plus que celui de la communauté de communes Vexin Centre (+68%). La hausse démographique de la commune a été plus rapide que celle des deux territoires de références à partir de 1975.

3.1.2. Les facteurs d'évolution de la population : l'accueil de nouveaux habitants à l'origine de la hausse de population

Les évolutions démographiques s'expliquent par deux facteurs :

- Le **solde naturel** constitue le renouvellement naturel de la population. Il résulte de la différence entre les naissances et les décès.

- Le **solde migratoire** renvoie à l'arrivée ou au départ des populations du territoire. Il provient de la différence entre les immigrants qui emménagent sur le territoire et les émigrants qui quittent le territoire.



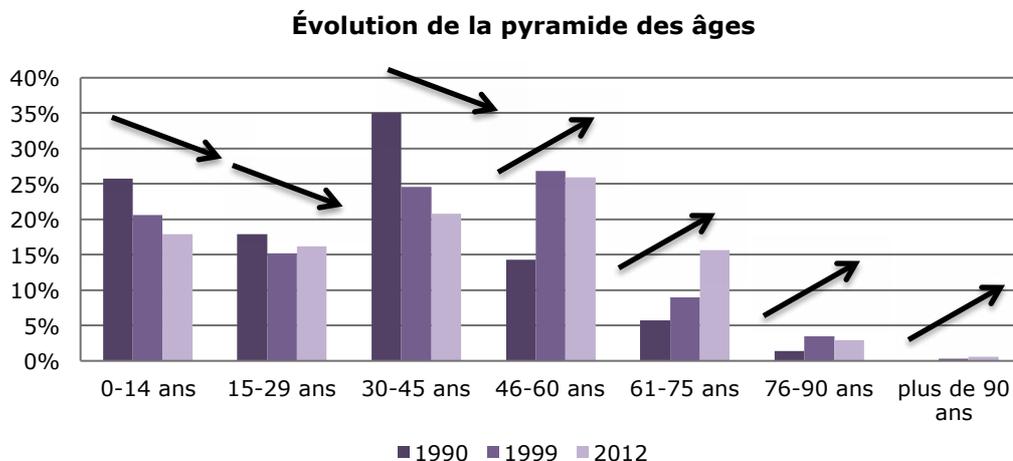
Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments ;
RP 2007 à 2012, exploitations principales

Entre 1968 et 1990, l'augmentation de population est due au solde migratoire élevé (entre +0,7% et +5%). L'arrivée de nouveaux habitants explique presque entièrement la forte augmentation de la population dans la période 1975-1990. À cette période, le solde naturel est faible (+0,2% et +0,5%).

À partir de 1990, l'augmentation de la population résulte du solde naturel. Il est de +0,6 % entre 1990 et 1999 et de +0,4 % entre 1999 et 2007. Le solde migratoire est négatif ou faible (de -0,3% et + 0,3%) pendant ces mêmes périodes.

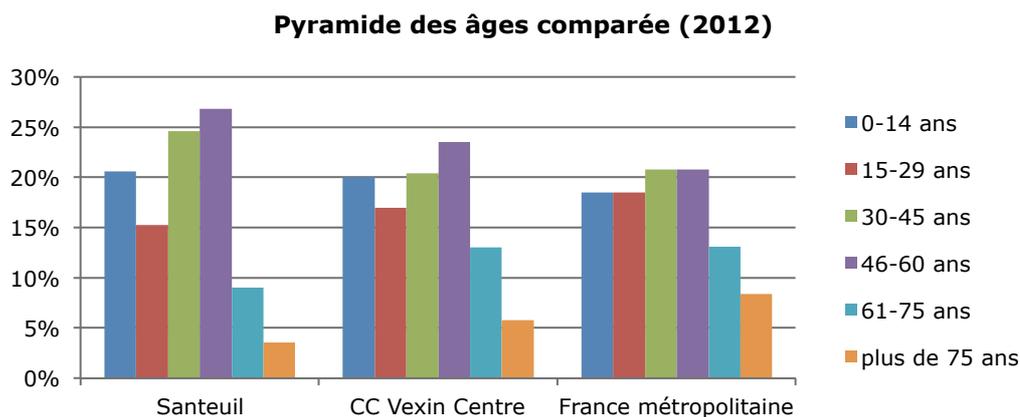
Depuis 2007, le solde naturel a augmenté, atteignant +1%, favorisant la hausse de nombre d'habitants.

3.1.3. Structure de la population : la difficulté des jeunes et des personnes âgées à habiter la commune



Source : Insee, RP1990 et 1999 dénombremments ; RP 2012, exploitations principales

Entre 1990 et 2012, les parts des 0-14 ans, des 15-29 ans et de 30-45 ans ont diminué, jusqu'à -40% pour les 30-45 ans. À l'inverse, les parts des plus de 45 ans ont toutes augmenté. La population communale vieillit.



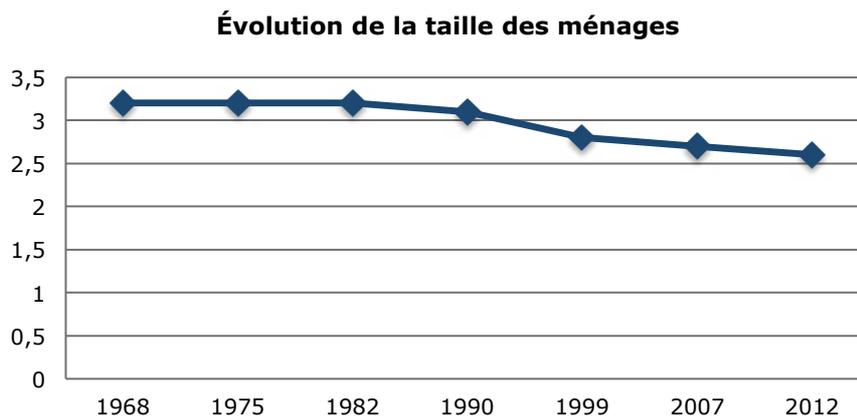
Source : RP 2012, exploitations principales

La pyramide des âges de Santeuil est comparable à celles de la communauté de communes Vexin Centre et de la France métropolitaine. Toutefois, les 15-30 ans et les plus de 60 ans sont légèrement sous-représentés tandis que les 30-45 ans et les 45-60 ans sont légèrement surreprésentés. Ces disparités s'expliquent par la difficulté des jeunes et des personnes âgées à se maintenir ou à s'installer dans la commune en raison de l'inadaptation du parc de logement à leurs besoins.

3.1.4. Évolution de la composition des ménages : une baisse de la taille des ménages

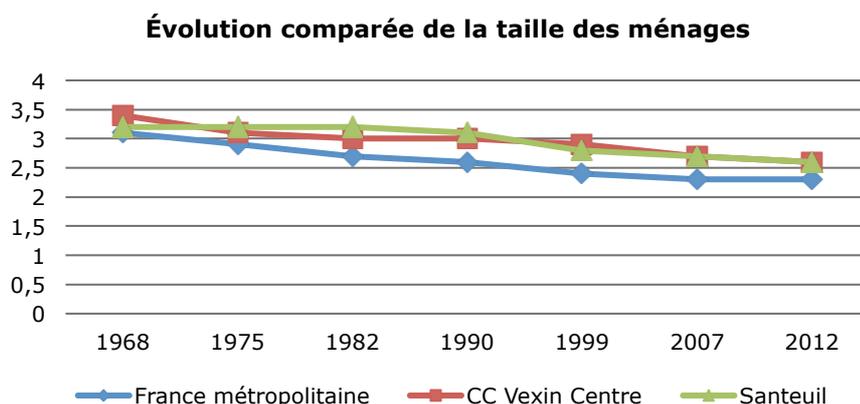
Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par un lien de parenté. Un ménage peut être composé d'une seule personne. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage (Définition d'un ménage au sens du recensement de la population de l'Insee).

Nombre de personnes par ménage



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements ;
RP 2007 à 2012, exploitations principales

En 2012, Santeuil comptait 246 ménages de 2,7 personnes en moyenne. Depuis 1968, la taille des ménages a diminué, passant de 3,2 à 2,6 personnes par ménage. Jusqu'en 1982, la taille des ménages était stable. Cette période est marquée par un accroissement démographique important, notamment entre 1975 et 1982, soutenu par l'arrivée de nouveaux habitants, probablement des familles avec enfants. À partir de 1982, le nombre d'occupants moyen par ménage commence à diminuer. Cette baisse de la taille des ménages s'est accentuée entre 1999 et 2007.

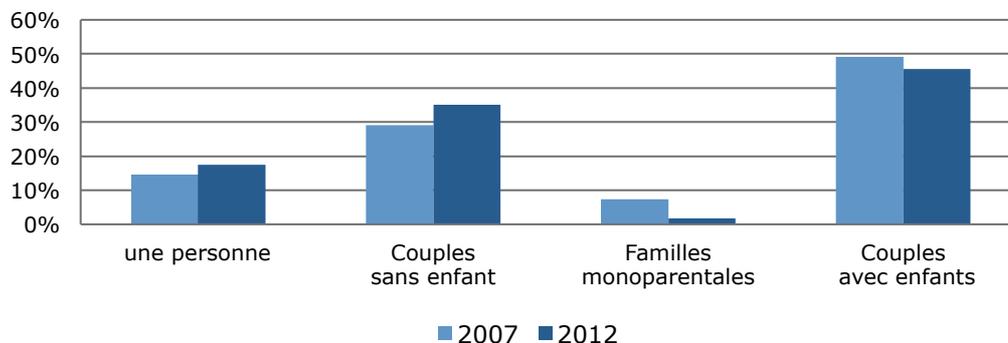


Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements ;
RP 2007 à 2012, exploitations principales

À l'échelle de la communauté de communes Vexin Centre, la diminution de la taille des ménages a été similaire : de 3,3 personnes par ménage en 1968 et à 2,7 en 2012. La taille moyenne des ménages à Santeuil est légèrement inférieure à celle de la communauté de communes Vexin Centre mais elle reste supérieure à celle de la France métropolitaine (2,3 personnes en 2012).

Composition des ménages : de plus en plus de personnes seules et de couples sans enfant

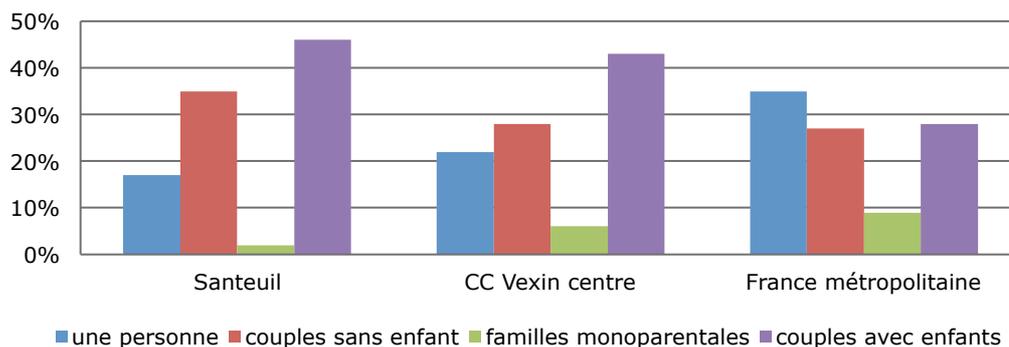
Évolution de la composition des ménages



Source : RP 2007 à 2012, exploitations principales

À Santeuil, la composition des ménages est relativement stable. Néanmoins, les parts des ménages d'une seule personne et des couples sans enfant ont légèrement augmenté alors que les parts des familles monoparentales et des couples avec enfants ont légèrement diminué.

Composition comparée des ménages (2012)



Source : RP 2012, exploitations principales

Les parts des ménages composés d'une seule personne et des familles monoparentales sont moins élevées à Santeuil qu'à l'échelle de la communauté de communes Vexin Centre et de la France métropolitaine. À l'inverse, la commune compte une part plus importante de couples avec ou sans enfants que la communauté de communes Vexin Centre et la France métropolitaine.

La diminution de la taille des ménages s'explique par des causes sociétales : vieillissement de la population (augmentation du nombre de veufs) et augmentation des décohabitations (divorces, augmentation du nombre de célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales).

Ces évolutions sociodémographiques ont des incidences sur le logement. Ainsi, l'augmentation du nombre de ménages comprenant moins d'occupants nécessite la production de plus de logements pour loger le même niveau de population.

Le « point-mort », une méthode d'évaluation quantitative des besoins en logement

Définition

Le « point-mort » permet de mesurer le nombre de logements à produire en situation de stabilité démographique, c'est-à-dire sans augmentation ni diminution du nombre d'habitants. Le calcul du point-mort permet donc de mesurer le nombre de logements nécessaires au maintien de la population.

Selon l'INSEE, la diminution de la taille des ménages devrait se poursuivre dans les prochaines années. Les prévisions estiment qu'à l'horizon 2030, la taille moyenne des ménages en France sera 0,2 points inférieure à celle de 2015. Dans ce cas, la taille moyenne des ménages à Santeuil serait de 2,5 personnes par ménage.

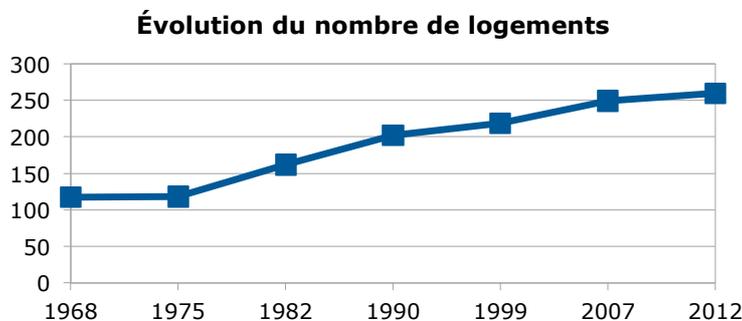
Calcul du « point-mort »	2014	2030
Population	647	647
Taille moyenne des ménages	2,6	2,5
Nombre de résidences principales	248	259
Nombre de logements à produire à population constante		11

Face au desserrement des ménages, la production de 11 logements supplémentaires sera nécessaire au maintien de la population. La production des logements peut se faire par changements de destination de bâtiments auparavant destinés à un autre usage (agricole, industriel), par la transformation de résidences secondaires en logements ou par la construction neuve. Le taux de vacance de la commune est faible (2%) et ne présente pas un gisement potentiel pour la création de logement.

3.2. Parc de logements

3.2.1. Une augmentation rapide du nombre de logements

En 2012, Santeuil compte 250 logements. Depuis 1968, le nombre de logements a augmenté parallèlement à l'augmentation de la population (+ 122% de logements, + 123% de population).



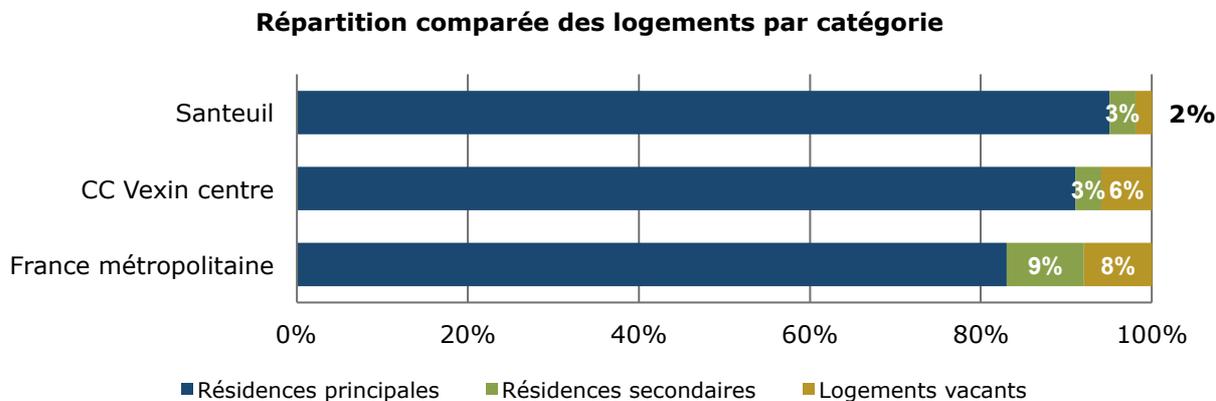
Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements ;
RP 2007 à 2012, exploitations principales

3.2.2. Répartition des logements par catégorie : une majorité de résidences principales dans un contexte de pression immobilière

La répartition des logements par catégorie distingue les résidences principales, des résidences secondaires ou occasionnelles et des logements vacants (Insee) :

- une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par un ménage,
- une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires,
- un **logement vacant** est un logement inoccupé proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire. Un taux de vacance de 6% est considéré comme nécessaire à la bonne réalisation des parcours résidentiels des ménages.

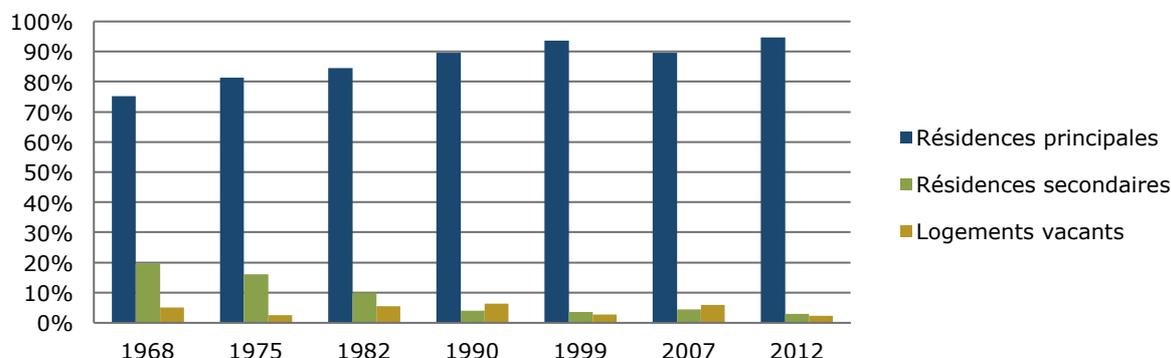
Le parc de logements de Santeuil est composé presque exclusivement de résidences principales (95%). Le taux de vacance est faible (2%), soit 6 logements vacants. Ce taux de vacance est inférieur au taux considéré comme nécessaire à la bonne réalisation des parcours résidentiels des ménages.



Source : RP 2012, exploitations principales

Le taux de résidences secondaires de Santeuil, comme celui de la communauté de communes Vexin Centre (3%), est inférieur à celui de la France métropolitaine (9%). Le taux de vacance de Santeuil est inférieur à celui de la communauté de communes Vexin Centre (6%) et de la France métropolitaine (8%). Santeuil est une commune fortement soumise à la pression foncière et immobilière en raison de sa proximité à la métropole parisienne.

Évolution de la répartition des logements par catégorie



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements ;
RP 2007 à 2012, exploitations principales

Depuis 1968, la part des résidences secondaires a diminué au profit de celle des résidences principales. Cette évolution est due à la forte pression foncière et immobilière en Île-de-France. Le taux de vacance est fluctuant mais reste faible, en-dessous de 6% sur l'ensemble de la période.

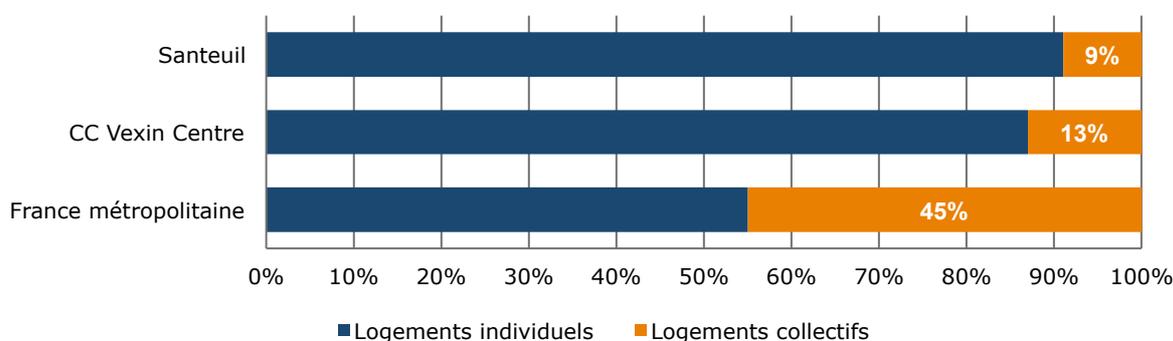
3.2.3. Caractéristique des logements : la prédominance des grands logements individuels en propriété

Type de logements : la prédominance des logements individuels malgré une tendance à la diversification

Les logements se répartissent en deux types : les **logements individuels** et les **logements collectifs**.

Le parc de logements de Santeuil est composé en grande majorité de logements individuels (91%). Les logements collectifs représentent moins de 10% de l'ensemble de logements, soit une vingtaine d'appartements.

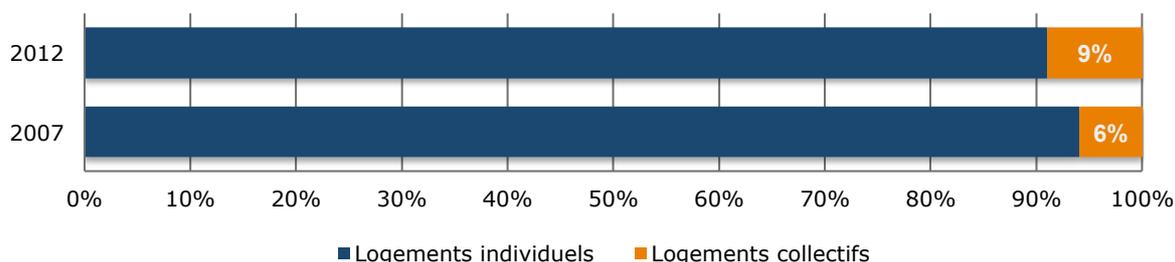
Répartition comparée des logements par type (2012)



Source : RP 2012, exploitations principales

Le parc de logements de Santeuil compte une part beaucoup plus importante de logements individuels que la France métropolitaine (91% contre 55%). Santeuil compte également une plus faible part de logements collectifs que la communauté de communes Vexin Centre (13%).

Évolution de la répartition des logements



Sources : RP 2007 à 2012, exploitations principales

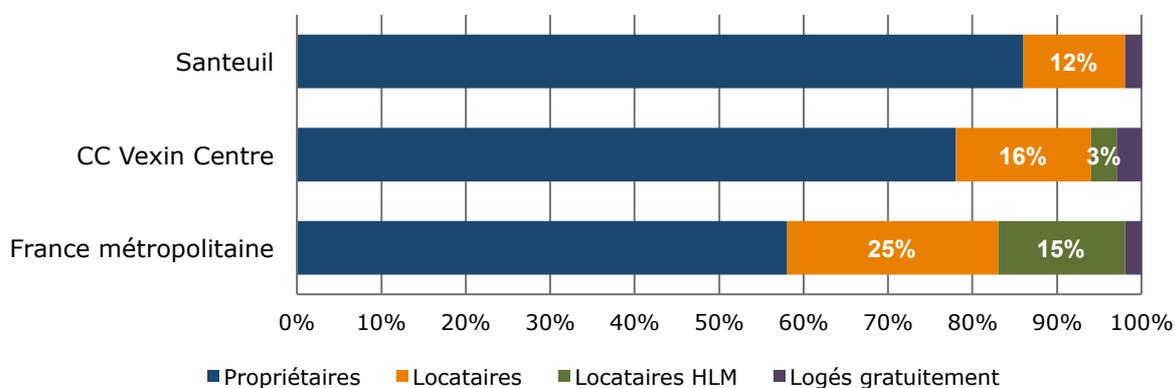
La part des logements collectifs a augmenté de 3 points entre 2007 et 2012.

En 2012, Santeuil compte 238 logements individuels et 22 logements collectifs, contre 233 logements individuels et 16 logements collectifs en 2007.

Statut d'occupation des logements : la prédominance des logements occupés en propriété malgré une tendance à la diversification

Le parc des logements de Santeuil est occupé en majorité par des propriétaires (86%). Les logements occupés par des locataires du parc privé ne représentent que 12% du parc, soit une trentaine de logements.

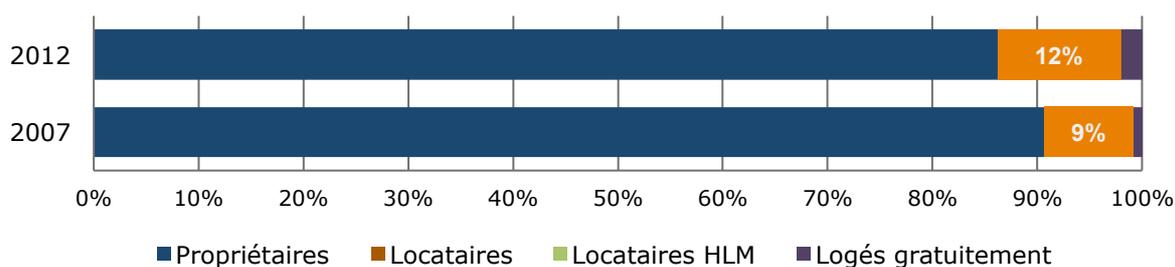
Répartition comparée des logements selon le statut d'occupation



Source : Insee, RP 2012, exploitations principales

Le taux de propriétaire de Santeuil (86%), comme celui de la communauté de communes Vexin Centre (78%), est supérieur à celui de la France métropolitaine (58%). Contrairement aux deux territoires de référence, la commune ne dispose pas de logements locatifs sociaux.

Évolution de la répartition des logements selon le statut d'occupation



Source : RP 2007 à 2012, exploitations principales

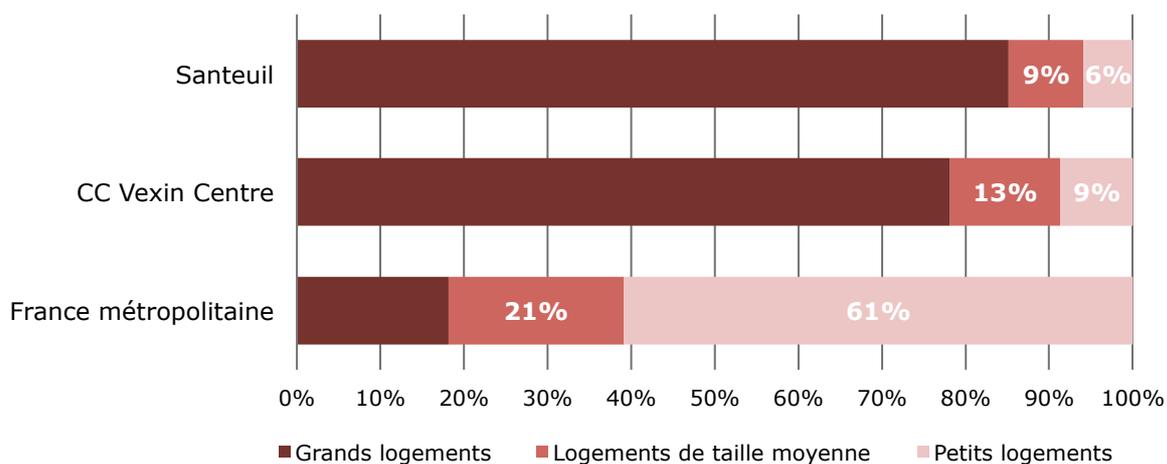
Entre 2007 et 2012, la part des logements occupés par des locataires a augmenté au détriment de celle des logements occupés en propriété. Ce changement de statut d'occupation concerne 12 logements.

Taille des logements : une majorité de grands logements

Logements	Nombre de pièces
Grands logements	plus de 4 pièces
Logements de taille moyenne	3 pièces
Petits logements	1 ou 2 pièces

À Santeuil, les grands logements sont majoritaires (86%). La commune compte une vingtaine de logements de taille moyenne et une quinzaine de petits logements.

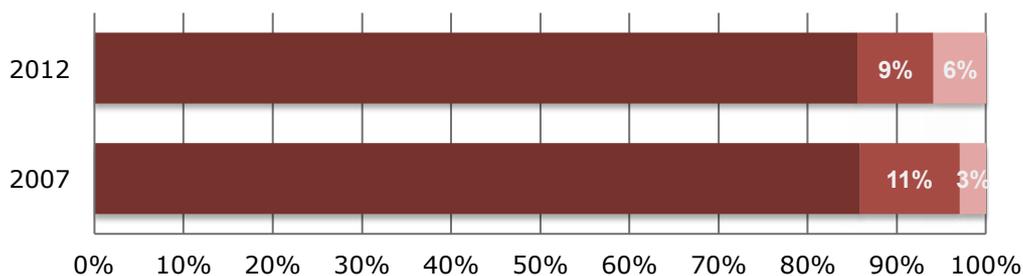
Répartition comparée des logements par taille (2012)



Source : Insee, RP 2012, exploitations principales

À Santeuil, comme dans la communauté de communes Vexin Centre, les grands logements sont majoritaires (86% et 78%), *a contrario* du parc de logements national dans lequel les grands logements sont minoritaires (18%).

Évolution de la répartition des logements par taille

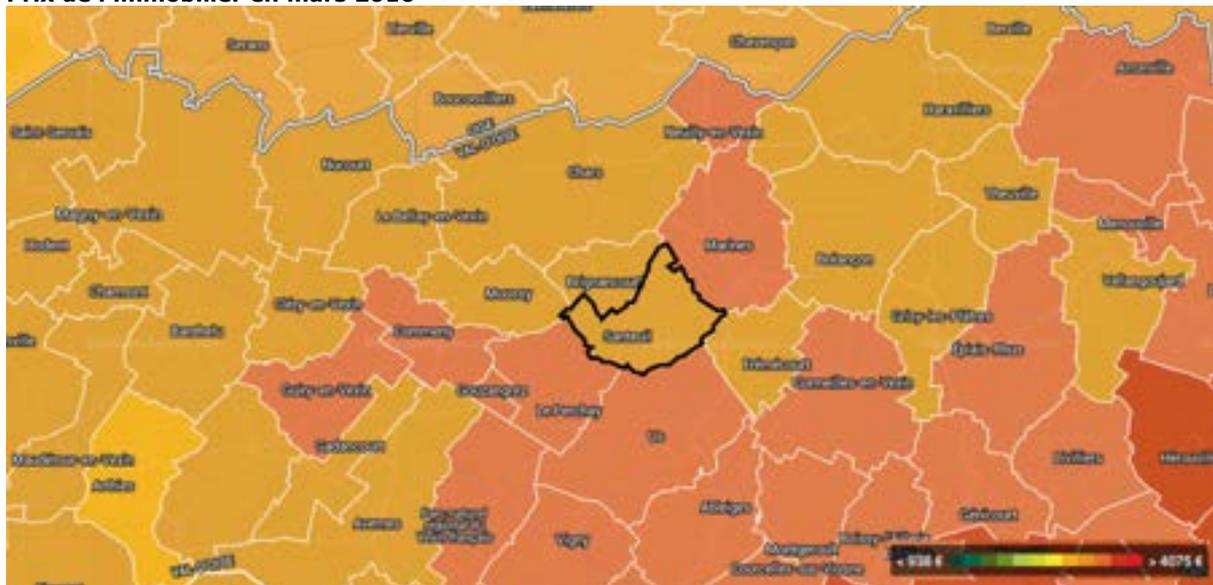


Source : RP 2007 à 2012, exploitations principales

Entre 2007 et 2012, la part des petits logements a diminué au profit des logements de taille moyenne. La part des grands logements est stable.

Des logements peu accessibles financièrement

Prix de l'immobilier en mars 2016



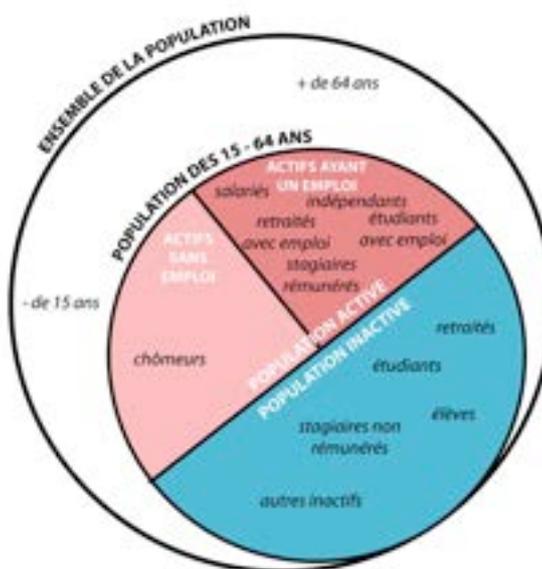
D'après le site internet Meilleurs Agents, en mars 2016, les prix moyens de l'immobilier à Santeuil s'élèvent entre 1 700 et 2 200 euros par mètre carré, ce qui correspond aux prix dans les communes voisines. Le prix de vente des maisons actuellement sur le marché est de 300 000€ minimum.

3.3. Population active et inactive

Les données de l'Insee sur la population active et inactive se fondent sur l'ensemble des personnes considérées en âge de travailler, c'est-à-dire les individus de 15 à 64 ans.

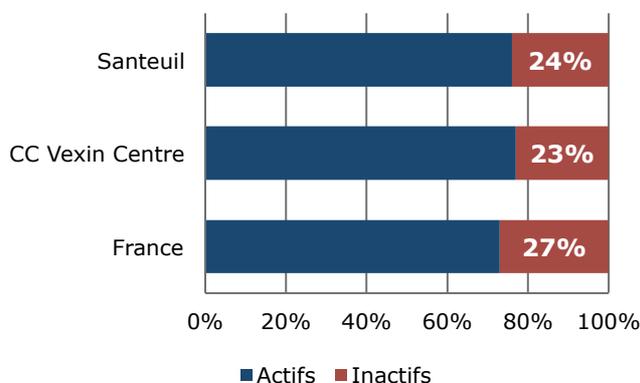
La **population active** regroupe les **actifs ayant un emploi** et les **chômeurs**. Les actifs ayant un emploi peuvent être salariés, travailleurs indépendants, apprentis, stagiaires rémunérés, étudiants ou retraités exerçant une activité professionnelle, personnes déclarant aider à titre bénévole leur conjoint.

La **population inactive** est l'ensemble des individus de 15 à 64 ans n'étant pas en position de travailler, c'est-à-dire les **étudiants**, les **retraités et préretraités de moins de 64 ans** et les **autres inactifs** (hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler,...).

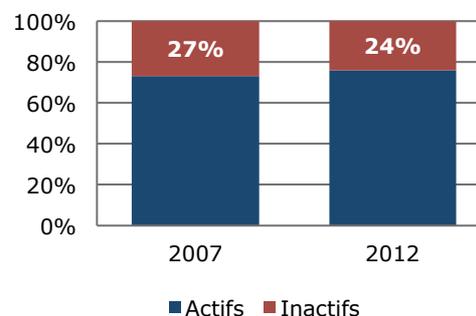


3.3.1. Structure des populations active et inactive : une population active importante et en hausse

Répartition comparée des populations active et inactive (2012)



Évolution de la répartition des populations active et inactive



Source : RP 2007 à 2012, exploitations principales

Santeuil compte 466 actifs, soit 76% d'actifs et 24% d'inactifs en 2012. La part des actifs est plus importante que celle de la France métropolitaine (73%) mais moins importante que celle de la communauté de communes Vexin Centre (77%).

La part des actifs a progressé de 3 points entre 2007 et 2012, soit une vingtaine d'actifs supplémentaire et une perte de 13 inactifs.

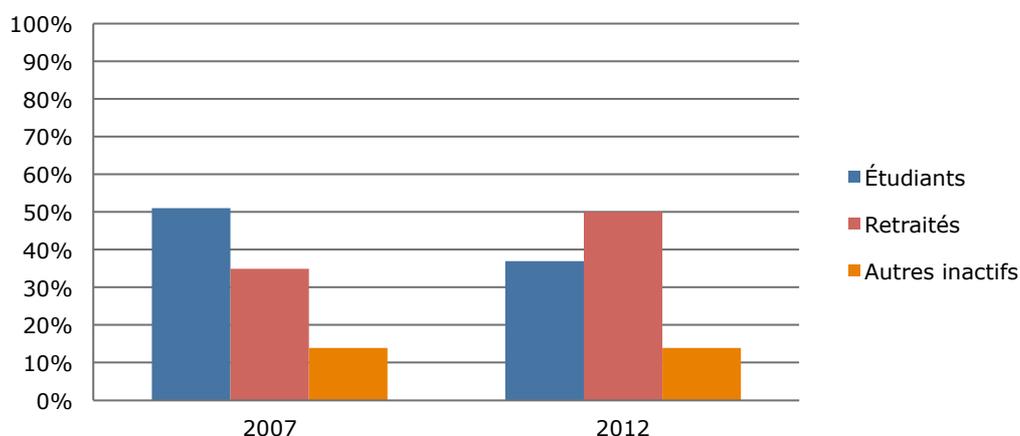
3.3.2. Un taux de chômage faible et en légère hausse

En 2012, le taux de chômage est de 7,4% à Santeuil, ce qui correspond à 26 chômeurs. Le taux de chômage de Santeuil est inférieur à celui de la France métropolitaine (9,6%) mais désormais supérieur à celui de la communauté de communes Vexin Centre (6,3%).

Le taux de chômage a augmenté d'environ 1,5 point entre 2007 et 2012, ce qui correspond à 7 chômeurs supplémentaires.

3.3.3. La population inactive : de moins en moins d'étudiants et de plus en plus de retraités

Évolution de la répartition de la population inactive

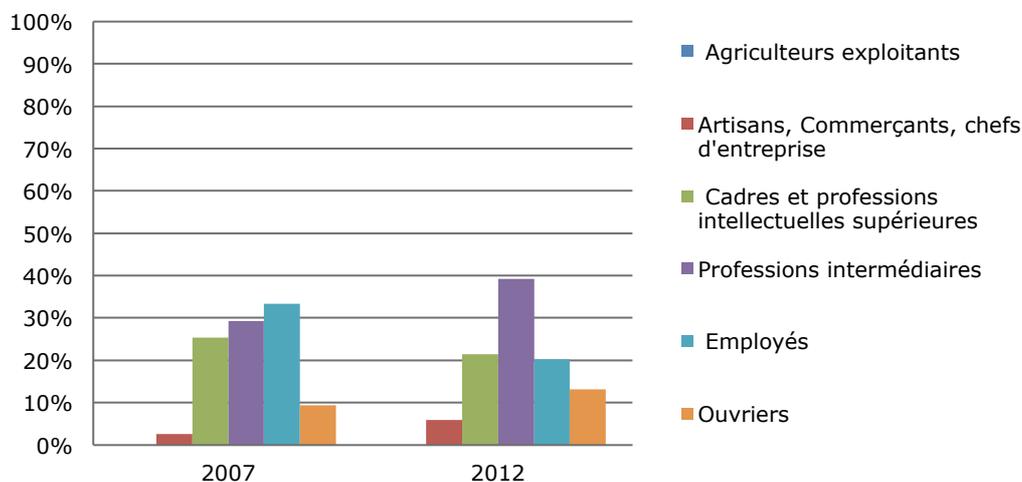


Source : RP 2007 à 2012, exploitations principales

Entre 2007 et 2012, la part des étudiants a diminué alors que celle des retraités et pré-retraités a augmenté de 15 points. La part des inactifs est stable. Ces évolutions montrent le vieillissement de la population ainsi que la difficulté des étudiants à se maintenir ou à s'installer dans la commune en raison de l'éloignement des pôles universitaires et de l'absence d'équipements, de services et de transports adaptés à leur mode de vie.

3.3.4. Catégories socio-professionnelles des ménages : de plus en plus d'actifs indépendants

Évolution de la répartition des actifs par catégorie socio-professionnelle



Sources : RP 2007 à 2012, exploitations principales

Santeuil n'héberge aucun agriculteur. La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise a doublé entre 2007 et 2012, passant de 8 à 20 actifs. La part des professions intellectuelles supérieures et des employés a diminué au profit des professions intermédiaires et des ouvriers.

3.3.5. Revenus des ménages : des revenus relativement élevés

Le **revenu médian par unité de consommation** est le niveau de ressources au-dessus duquel se situent 50% des ménages et en-dessous duquel se situent 50% des ménages.

À Santeuil, le revenu médian annuel par ménage s'élève à 27 963 euros en 2012, ce qui est supérieur à celui de la France métropolitaine (19 786 euros) et à celui de la communauté de communes Vexin Centre (25 303 euros).

3.4. Emplois et entreprises

3.4.1. Emplois : une très faible concentration d'emplois

La **concentration d'emplois** est le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs ayant un emploi

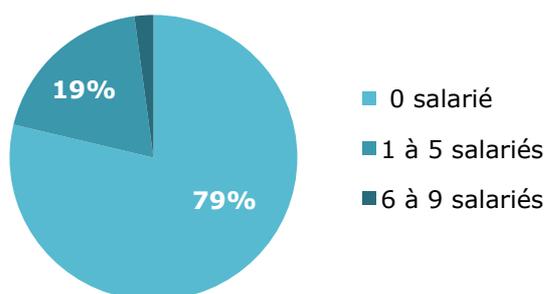
En 2012, la commune de Santeuil compte 36 emplois, ce qui correspond à une concentration d'emplois de 11%, nettement inférieure à celle de la communauté de communes Vexin Centre (55%). Ainsi, Santeuil est une commune à vocation principalement résidentielle.

Entre 2007 et 2012, la concentration d'emplois a augmenté de 4 points en raison de la création de 15 emplois qui compense l'augmentation de nombre d'actifs occupés.

3.4.2. Entreprises : une majorité de très petites entreprises tertiaires

En 2013, la commune de Santeuil héberge 47 établissements actifs.

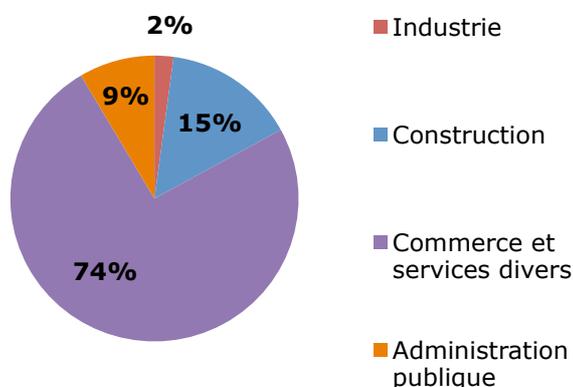
Répartition des entreprises par taille



Près de trois quarts des entreprises relèvent du secteur du commerce et des services divers. La commune n'héberge plus aucune exploitation agricole.

Plus de trois quarts des entreprises de la commune ne comptent pas de salariés. Une dizaine d'entreprises comptent entre 1 et 5 salariés et une administration publique compte entre 5 salariés.

Répartition des entreprises par secteur d'activités



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

3.4.3. Diagnostic agricole

La superficie agricole utile

La **superficie agricole utilisée (SAU)** est une notion statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...) et les jardins familiaux des agriculteurs. Elle n'inclut pas les bois et forêts.

La superficie agricole utilisée de la commune représente 324 hectares, soit environ 60% de la superficie communale, ce qui est nettement supérieur à la moyenne départementale (environ 45%)².

La commune de Santeuil a été remembrée en 1970.

L'occupation du sol : la prédominance des cultures céréalières

La production agricole est principalement orientée vers la culture de céréales et d'oléoprotéagineux. La culture de céréales (maïs, blé, orge) représente 77% des terres agricoles de la commune. Le reste de la SAU se répartit entre le colza (11%), la betterave (3%), les légumes de pleine terre (2%) et les prairies.

Dans la partie du plateau agricole proche du vallon de Vaugoussard, les terres agricoles sont occupées par des prairies et des vergers.

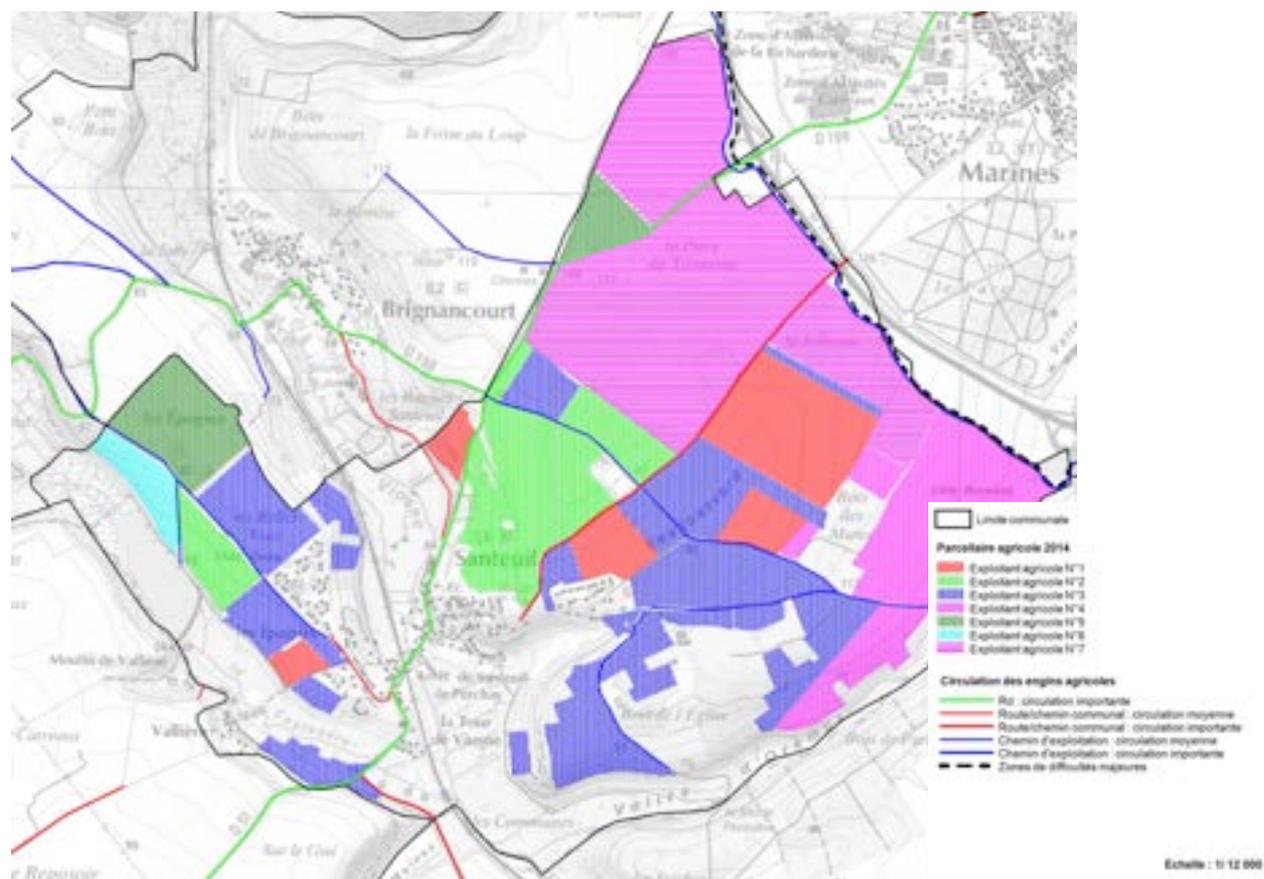
Une exploitation agricole

La commune de Santeuil héberge un siège d'exploitation agricole alors qu'elle en comptait trois en 1988.

Les terres agricoles de Santeuil sont exploitées par 7 agriculteurs en 2014.

² Chiffre de la Chambre d'agriculture d'Île-de-France (<http://www.ile-de-france.chambagri.fr/notre-agriculture-ile-de-france-val-oise>).

Schéma fonctionnel de l'activité agricole



Source : Porter à connaissance de l'État

3.5. Équipements, commerces et services

Carte de localisation des équipements, commerces et services



ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

Mairie, Cimetière, Église

- 1 Mairie et salle polyvalente
- 2 Cimetière de la Vallée
- 3 Église et ancien cimetière

Équipements scolaires

- 4 École

Équipements culturels et sportifs

- 5 Terrain de sport

Commerces et services

- a Café-restaurant
- b Atelier de céramique et d'arts plastiques
- c Vente directe de volailles et de légumes



3.5.1. Un bon niveau d'équipement par rapport à la taille de la commune

Les équipements et services publics relevant des champs de l'aménagement du territoire et des transports, des actions sociales, du tourisme, de la culture, de l'animation et des loisirs relèvent de la compétence de la communauté de communes Vexin Centre.

Équipements communaux

L'école

L'école communale fonctionne en Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec la commune de Brignancourt. Le RPI compte 115 élèves en septembre 2018, répartis en 5 classes (4 à Santeuil et 1 à Brignancourt) de la maternelle au CM2.

À Santeuil, l'école dispose d'un service de restauration scolaire et d'un accueil périscolaire (garderie le matin et le soir).

La démolition d'un ancien bâtiment de garage situé dans l'enceinte de l'école pourrait permettre la construction d'une classe supplémentaire ou d'une salle de motricité.



Les équipements communaux

La commune dispose d'une bibliothèque, située dans les locaux de la mairie. Elle est ouverte deux fois par semaine.

La salle polyvalente est située dans les locaux de la mairie. Sa capacité est de 80 personnes. Elle peut être louée par les habitants pour des événements privés.

Les équipements communaux (mairie, école, église, cimetière) sont regroupés dans le centre du village.

L'église Saint-Pierre-Saint-Paul se situe au cœur du bourg, sur un éperon. L'édifice domine le village. Elle est classée au titre des Monuments Historiques. Le clocher est particulièrement remarquable.

La mairie



Le cimetière de la Vallée



L'église



Équipements et services à destination de la jeunesse

La Communauté de communes Vexin Centre a la compétence en matière de petite enfance. Un RAM (Relais d'Assistants Maternels) dispose de deux pôles administratifs à Marines et Us et de lieux d'Accueil-Jeux itinérants. Les crèches associatives les plus proches sont à Marines et au Perchay. Un LAEP (Lieu d'Accueil Enfants Parents) itinérant est ouvert un créneau par quinzaine à Marines, commune voisine.

Trois assistantes maternelles exercent dans la commune.

Les centres de loisirs les plus proches sont à Marines et Us.

Le collège le plus proche est situé à Marines. Les lycées les plus proches se trouvent à Osny, Pontoise et Chars (lycée professionnel du Vexin).

Équipements et services à destination des personnes âgées

Les maisons de retraite les plus proches sont à Chars, Marines ou Us.

Services de santé

La commune ne dispose pas de service de santé. Les médecins et services para-médicaux les plus proches se trouvent à Chars, Marines et Us.

Tissu associatif

La fête du village est organisée par la commune, tous les deux ans, en plein air. Il n'y a pas de comité des fêtes.

La commune compte plusieurs associations :

- le Foyer rural qui organise le vin chaud pour Noël, la brocante au mois de septembre, des sorties culturelles ainsi que des activités sportives hebdomadaires (cours de gymnastique douce, randonnées)
- l'association des Anciens Combattants
- une association de chasseurs
- un club de tennis
- un cercle d'œnologie
- les Foulées du Vexin qui organise une course au mois de septembre
- Sant'mille Jeux, association de promotion des jeux de société
- Les Récréations vexinoises qui organisent des sorties culturelles (spectacles, visites guidées...)

3.5.2. Les réseaux communaux

Eau potable

L'eau potable de la commune est distribuée par le Syndicat Intercommunal des Eaux du Val de Viosne qui regroupe 12 communes. Le service est géré sous la forme d'une délégation de service public à l'entreprise Veolia.

La commune est alimentée par l'eau provenant de la source de Vallière située à Santeuil (périmètres de protection de la source instaurés par l'arrêté préfectoral du 28/11/2006, modifié par l'arrêté préfectoral n°2012- 1051 du 4 octobre 2012).

En 2014, l'eau potable distribuée présente une excellente qualité bactériologique. Elle est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (nitrates, fluor, pesticides)³.

Assainissement

Les eaux usées de Santeuil sont traitées en assainissement non collectif, excepté pour la résidence des Épagnes (40 logements). L'assainissement est coordonné par un Syndicat Intercommunal d'Assainissement Autonome (SIAA) qui regroupe 50 communes.

Déchets

Le Syndicat Mixte de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères (SMIRTOM) du Vexin assure le ramassage, le tri sélectif et la gestion des déchets ménagers, des objets encombrants ainsi que des déchèteries. Il regroupe 84 communes, réparties dans le Val d'Oise et dans les Yvelines, pour une population de 67 000 habitants. Depuis 2011, le tonnage des ordures ménagères et du tri sélectif a diminué de plus de 12%, malgré une nouvelle hausse du tonnage entre 2013 et 2014.

À Santeuil, le ramassage des déchets s'organise en plusieurs ramassages :

- les ordures ménagères sont ramassées une fois par semaine, le lundi
- les emballages et les journaux / magazines sont ramassés une semaine sur deux, le mercredi
- le verre est ramassé toutes les quatre semaines, le mercredi
- les objets encombrants sont ramassés deux fois par an.

La déchèterie la plus proche se situe à Marines (4 km). Elle couvre un périmètre de 18 communes pour 12 000 habitants⁴.

Internet

La commune de Santeuil sera prochainement desservie par la fibre optique.

³ Agence Régionale de Santé Île-de-France, *Bilan 2014*. Données disponibles sur le site internet <http://eaupotable.sante.gouv.fr/>

⁴ Ces informations sont issues du site internet du SMIRTOM du Vexin, consulté le 13 avril 2016 (<http://smirtomduvexin.free.fr>) ainsi que du Rapport d'activités 2014 du SMIRTOM du Vexin, consultable à la même adresse internet.

3.5.3. Un tissu de commerces et de services réduit

La commune de Santeuil dispose de peu de commerces et services :

- un atelier de céramique et d'arts plastiques
- une vente directe de volailles et de légumes
- un plombier
- un paysagiste

Le bar-restaurant situé à proximité de la gare a rouvert récemment. La commune a conservé la licence.

La commune accueille le passage d'un camion-pizzas itinérant, le samedi soir.

Les commerces de proximité sont à Chars et Marines. Les zones commerciales et les centres commerciaux urbains les plus proches se situent dans l'agglomération d'Osny – Cergy-Pontoise ou à Magny-en-Vexin (15 km).

Le bar-restaurant



3.6. Mobilités et déplacements

3.6.1. Les réseaux de transports : une desserte routière et ferroviaire de qualité ; un réseau local insuffisant

Un réseau routier dense et efficace reliant la commune aux principaux pôles d'emploi.

À l'échelle régionale, la commune de Santeuil se situe entre les routes départementales D14 (Paris-Rouen) et D915 (Cergy-Pontoise-Dieppe). L'autoroute A15 (Paris-Cergy) relie la commune à Paris en 1 heure, hors période de pointe, via la D915 qui permet également de rejoindre l'agglomération de Cergy-Pontoise en 20 minutes.



À l'échelle locale, Santeuil est traversée par la RD51 qui permet de rejoindre Marines et la RD 915 au Nord-Ouest (3 km) ou Théméricourt et la RD14 au Sud-Ouest (7 km).



Source : www.michelin.fr

Les voies aménagées pour être empruntées par les cyclistes s'étendent sur environ 5 kilomètres, soit moins d'un quart de la voirie communale, et se concentrent sur les chemins.

Les transports en commun : l'atout d'une desserte ferroviaire / la faiblesse des réseaux de bus locaux

La gare de Santeuil-Le Perchay est desservie par la ligne J du réseau Transilien qui relie la gare Saint-Lazare (Paris) à Gisors. Le trajet Santeuil - Gare-Saint-Lazare dure 50 minutes, ce qui est plus rapide que la voiture. La fréquence des trains est d'environ un train toutes les demi-heures le matin de 5h à 10h et le soir entre 17h et 21h mais seulement un train toutes les heures, voire toutes les deux heures, dans la journée. Aucun service n'est assuré après 21h. La fréquence des trains est moins importante le week-end. La ligne J permet également de rejoindre la ligne de RER C à Pontoise où la fréquence des trains est plus importante.

D'après les comptes de la SNCF, la gare de Santeuil accueille 65 passagers par jour.



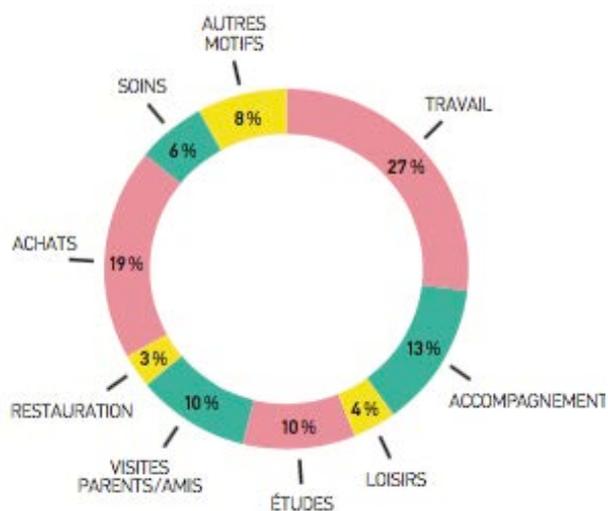
Source : www.stif.info

La commune de Santeuil est également desservie par la ligne de bus 95-35 du réseau départemental CEOBUS qui permet de rejoindre Chars et le collège de Marines. Trois arrêts permettent de desservir l'ensemble la commune : la Mairie, au centre du bourg, les Épagnes et les Belles vues sur le plateau. Il n'y a que deux bus le matin, hors vacances scolaires.

Le réseau de bus n'est donc utilisé que par les collégiens et ne peut se substituer à l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements locaux.

3.6.2. Les pratiques de mobilité : l'usage massif de la voiture

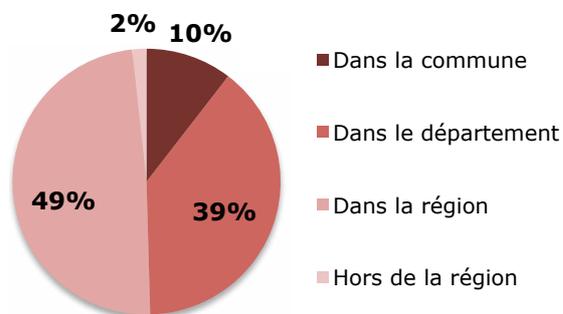
L'importance des déplacements domicile-travail



À l'échelle nationale, les déplacements domicile-travail représentent près de 30% des motifs de déplacements. C'est la part la plus importante dans les motifs de déplacements.

Source : Fédération Nationale des CAUE et ADEME, *Mobilité et habitat, un poids lourd dans nos budgets**, février 2015. (*titre de l'ouvrage : le budget des ménages français)

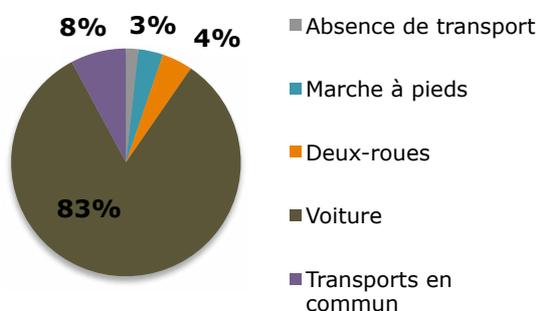
Lieux de travail des actifs



La commune offre peu d'emplois par rapport à l'importance de sa population active. Seuls 10% des actifs travaillent dans la commune. Près de 40% d'entre-eux travaillent dans une autre commune du département et presque la moitié dans un autre département de la région francilienne. L'attractivité des pôles d'emplois franciliens est forte. Seuls 2% des actifs travaillent en dehors de la région. La distance au lieu de travail implique des déplacements quotidiens importants.

Plus de 80% des actifs, soit près de 400 personnes, se rendent au travail en voiture. Moins de 10%, soit une trentaine de personnes, empruntent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail dans une autre commune du département ou dans un autre département de la région.

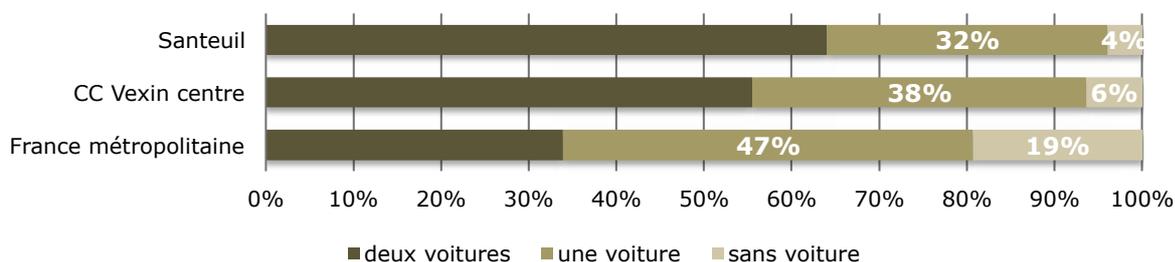
Modes de transport des actifs



Source : Insee, RP 2012, exploitations complémentaires

La forte motorisation des ménages

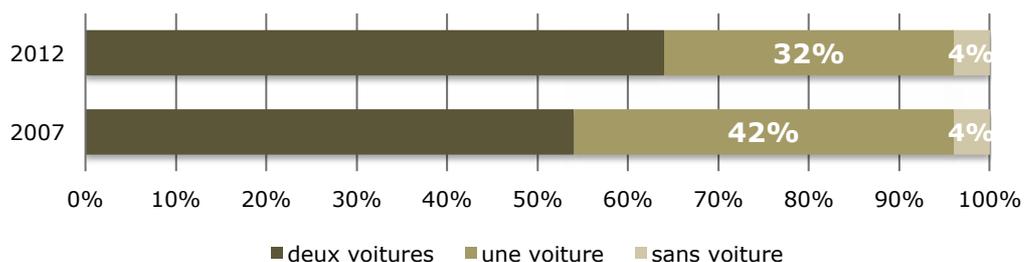
Situation comparée de la motorisation des ménages (2012)



Source : Insee, RP2012 exploitations principales

À Santeuil, 96% des ménages possèdent au moins une voiture. Ce taux de motorisation est plus élevé qu'à l'échelle de la France métropolitaine (81%) et identique à celui de la communauté de communes Vexin centre (96%). La part des ménages qui possèdent au moins deux voitures est nettement supérieure à celles de la communauté de communes Vexin Centre (56%) et de la France métropolitaine (34%).

Évolution de la motorisation des ménages



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

En 2007 et 2012, la part des ménages qui possèdent au moins deux voitures a augmenté au détriment des ménages qui ne possèdent qu'une seule voiture. Plusieurs dizaines de ménages se sont équipés d'un véhicule supplémentaire. La part des ménages non motorisés est stable. Cette évolution montre la dépendance automobile des ménages dans une commune où la desserte en transport collectif est insuffisante.

L'usage massif de la voiture individuelle et l'incapacité des réseaux de transports en commun à proposer des solutions alternatives favorisent l'émergence de populations captives (les jeunes et les personnes âgées) qui peuvent difficilement s'installer ou se maintenir dans la commune.

Les places de stationnement

Le village offre une soixantaine de places de stationnement automobiles publiques :

- une dizaine de places de stationnement sur le parking de la gare, dont une place de stationnement PMR ;
- une quinzaine de places de stationnement sur le parking du cimetière, dont une place de stationnement PMR ;
- quelques places sur la place du Général Leclerc, en face de la mairie ;
- environ une trentaine de places de stationnement à l'alignement des voies réparties dans le village.

Les aires de stationnement publiques se concentrent principalement dans le bourg historique. Le stationnement est gratuit. Les places de stationnement sont fréquemment utilisées.

Le village ne dispose ni d'aires de stationnement publiques pour les véhicules hybrides et électriques ni d'aires de stationnement publiques pour les cycles.

Carte de la répartition des aires de stationnement publiques



Le Transport à la Demande

La Communauté de communes Vexin centre propose un service de transport à la demande. Ce service est disponible à Santeuil cinq demi-journées par semaine, sur réservation. Le tarif est de 5 euros pour des trajets jusqu'à 10 km et de 8 euros pour des trajets entre 10 et 20 km. Ce service n'est pas disponible le soir et les week-end.

Le co-voiturage spontané

À l'initiative du Conseil départemental du Val d'Oise et du PNR du Vexin français, une borne Covoit'ici a été installée sur l'aire de stationnement du Lycée professionnel du Vexin, à Chars. Covoit'ici est un système de covoiturage spontané : Les usagers qui souhaitent se déplacer en covoiturage se rendent à la borne, indiquent leur trajet et paient grâce à un compte prépayé en ligne. Le trajet s'affiche sur un écran lumineux et les automobilistes qui le souhaitent s'arrêtent sur l'aire de covoiturage. Ils reçoivent l'argent grâce à un ticket qu'ils se font payer en ligne. Les habitants de Santeuil peuvent utiliser cette aire de covoiturage mais sont contraints de s'y rendre avec leur propre véhicule. Le changement de mode de transport en cours de trajet ne facilite pas l'usage de ce système de covoiturage spontané.

Synthèse du diagnostic de fonctionnement communal

Démographie communale

- La population communale a fortement augmenté entre 1968 et 1990. Ensuite, l'accroissement démographique s'est ralenti avant d'accélérer à nouveau depuis 2007.
- La population vieillit.
- La taille des ménages a diminué et va continuer à diminuer. À l'horizon 2030, il serait nécessaire de produire 11 nouveaux logements pour maintenir le niveau de population.

Parc de logements

- Depuis 1968, le nombre de logements a augmenté en suivant l'accroissement démographique.
- La commune de Santeuil est soumise à une forte pression foncière et immobilière en raison de sa proximité de l'agglomération parisienne. De nombreuses résidences secondaires ont été transformées en résidences principales au cours des dernières décennies et le taux de logements vacants reste faible.
- Malgré une tendance à la diversification, notamment en faveur des logements collectifs, le parc de logements reste peu diversifié et peu adapté à la taille des ménages.

Population active et inactive

- La population active est importante.
- Le taux de chômage est peu élevé
- La commune héberge de plus en plus d'actifs indépendants
- Les ménages disposent de revenus relativement élevés.

Emplois et entreprises

- La commune offre très peu d'emplois par rapport à sa population active.
- Les entreprises de la commune sont de très petites entreprises relevant majoritairement du secteur tertiaire.
- Les terres agricoles occupent la majorité du territoire mais la commune n'héberge plus aucune exploitation agricole. Les fermes du village ont été transformées en logements.

Équipements communaux

- Santeuil dispose d'un bon niveau d'équipement par rapport à la taille de la commune.
- La commune dispose d'un tissu de commerces et de services limité.

Mobilité et déplacements

- La gare ferroviaire permet un accès peu polluant à Paris.
- La desserte locale par le réseau de bus ne satisfait que les déplacements scolaires et ne peut se substituer aux déplacements en voiture individuelle.
- Les déplacements en voiture individuelle restent majoritaires. Le taux de motorisation des ménages est élevé.

Enjeux issus du diagnostic territorial

Carte des enjeux à l'échelle communale



Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation

- préserver les fonds humides des vallées de la Viosne, de la Couleuvre et la vallée aux Moines et les milieux de la trame bleue associés ;
- préserver en milieux ouverts les milieux herbacés des coteaux calcaires notamment les pelouses calcicoles ;
- maintenir le paysage agricole ouvert, protéger les points de vue remarquables sur les espaces agricoles et sur le village ;

Conserver et protéger les éléments remarquables

- protéger l'étang de Vallière et les mares de la vallée ;
- protéger les haies, arbres remarquables et le verger ;
- préserver les bandes enherbées le long des chemins ruraux.

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

- préserver les prairies autour du village ;
- maintenir la liaison verte entre les Groues et la croix Bossée dans le secteur du Vaugoussard.

Conforter l'identité rurale du village

- Maintenir l'urbanisation au plus près de ses limites actuelles
- Préserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique et des secteurs pavillonnaires
- Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise et les éléments du patrimoine
- Promouvoir des formes urbaines de qualité dans les secteurs de projet

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

- Accueillir de nouveaux habitants dans le bourg (mobiliser le bâti vacant, aménager les secteurs de projet, encadrer la densification du tissu urbain existant)
- Produire une offre de petits logements accessibles aux jeunes et aux ménages modestes

Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune

- Renforcer la centralité du village : conforter les équipements publics (mairie, école, équipements sportifs), développer les commerces et services, encourager le tissu associatif
- Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution et la diversification des pratiques
- Favoriser les déplacements « doux » dans le village et entre le village et le hameau de Vallière

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

4.1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD

Les choix retenus pour établir le PADD de la commune sont une traduction des atouts et dysfonctionnements thématiques du diagnostic territorial et des enjeux identifiés croisés avec les objectifs politiques de la commune, dans le respect des principes du développement durable, tels qu'ils ont été définis par le cadre législatif¹ et les documents supra-communaux.

4.1.1. Prise en compte des documents supra-communaux

Le PLU de la commune de Santeuil est imbriqué dans une hiérarchie complexe de documents d'aménagement et de gestion à des échelles plus larges, appelés documents supra-communaux. Ces documents s'imposent au PLU, c'est-à-dire qu'il doit respecter leurs orientations et prescriptions.

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie des documents d'urbanisme, plans et programmes ainsi qu'un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Conformément à l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Santeuil doit être compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE) et le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDU). Conformément à l'article L. 131-2 du code de l'urbanisme, le PLU de Santeuil doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France (SRCE) et le Plan Climat-Énergie (PCE).

La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français

Le PLU de Santeuil doit être compatible avec la Charte du PNR, adoptée le 30 juillet 2008, qui fixe des objectifs d'aménagement jusqu'en 2019². La Charte s'articule autour de trois axes majeurs :

- > Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines ;
- > Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité ;
- > Mettre l'Homme au cœur d'un projet territorial innovant et exemplaire

La Charte du PNR Vexin définit pour la commune de Santeuil :

- la majorité du territoire communal comme « zone d'intérêt paysager prioritaire » (sud et est) ;
- les espaces agricoles ou naturels à préserver ainsi que les bois à conserver ;
- une limite d'urbanisation ;
- deux sites d'intérêt écologique prioritaire ou important.

Ainsi, le PLU de Santeuil :

- n'ouvre pas de nouvelle zone à l'urbanisation en dehors de la partie urbanisée ;
- délimite des espaces de transition entre la partie urbanisée et le territoire agricole et naturel (zone naturelle, prairies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, frange agricole) ;
- protège les espaces agricoles par un classement en zone A ;
- protège les espaces forestiers (zone N, classement en EBC et protection des bosquets au titre de l'article L151-23) ;
- détermine un projet de logement qui permet de ne pas dépasser le seuil de 0,75% de croissance de la population par an ;
- optimise les tissus bâtis existants par la délimitation d'un secteur d'OAP et des règles en zone urbaine permettant une densification qui prennent en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères du village ;
- promeut des formes d'urbanisation plus denses dans le secteur d'OAP ;
- permet la mitoyenneté des constructions dans le village ;
- favorise la mixité des âges et la diversité sociale par la détermination d'un programme de petits logements dans le secteur d'OAP ;

¹ Article L 101-2 du Code de l'urbanisme.

² En vertu du décret n°2018-752 en date du 28 août 2018, la charte du PNR du Vexin français est prorogée jusqu'en 2022.

- permet la mixité fonctionnelle par l'autorisation des activités économiques en zone urbaine et par la protection d'un rez-de-chaussée commercial
- protège les chemins nécessaires à la restauration ou la création de circulations douces intra-communales ou intercommunales, au titre de l'article L151-23
- protège les éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L151-19
- protège et restaure les éléments paysagers caractéristiques (bosquets, mares et mouillères, zones humides, haies et alignements d'arbres, arbres remarquables) ;
- protège et restaure les entrées de village et les espaces de transition entre la partie urbanisée et le territoire agricole et naturel (vergers, prairies, parcs et jardins) ;
- protège les terres agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage par la délimitation d'une sous-zone Ap et par un règlement adapté ;

- protège et remet en valeur les milieux remarquables et améliore la fonctionnalité écologique par le classement au titre du L151-23 ;
- limite les coulées de boues et inondations par les eaux de ruissellement en délimitant une zone d'inconstructibilité autour des axes de ruissellement ;
- permet et encourage le recours aux énergies durables dans le règlement.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le PLU de Santeuil doit être compatible avec le SDRIF, approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Le SDRIF fixe trois objectifs majeurs, à l'horizon 2030 :

- > Favoriser l'égalité en veillant à la cohésion sociale et territoriale ;
- > Anticiper les mutations ou crises majeures (changement climatique, renchérissement des énergies) ;
- > Développer le dynamisme de la région et maintenir son rayonnement mondial.

Le SDRIF développe cinq objectifs fondamentaux :

- > Offrir un logement à tous les franciliens en construisant 60 000 logements par an pendant 25 ans et viser une répartition plus équilibrée et efficace des logements sociaux ;
- > Doter la métropole d'équipements et de services de qualité ;
- > Valoriser les ressources naturelles et l'environnement ;
- > Stimuler l'emploi et l'activité économique ;
- > Promouvoir une nouvelle politique des transports avec une réelle priorité aux transports en commun.

Sur la cartographie du SDRIF, le territoire de Santeuil est repéré comme :

- « bourg village et hameau » et « espace urbanisé à optimiser » pour le bourg ;
- « espace agricole à préserver et valoriser » pour le plateau agricole ;
- « espace boisé à préserver et valoriser » pour les boisements repérés comme massifs boisés de plus de 100 hectares.

Ainsi, le PLU de Santeuil respecte :

- la préservation des terres agricoles et la limitation de l'extension urbaine à maximum +5% de la tâche urbaine actuelle ;
- un objectif minimal de +15% de densité humaine dans le bourg (la densité humaine étant l'addition de la population et des emplois, divisée par la surface de la tâche urbaine) ;
- un objectif minimal de + 15% de densité des espaces d'habitat (soit le nombre de logements divisé par la superficie de la tâche urbaine) ;
- la protection des massifs boisés, notamment par des Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi que de leurs lisières (bande d'inconstructibilité de 50 mètres).

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France, approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional, définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

Le PLU de Santeuil est compatible avec le PDUIF puisqu'il met en place un règlement adapté concernant les normes planchers en termes de places de stationnement automobiles et pour les cycles.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE)

La commune est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE), adopté en octobre 2009. Le SDAGE définit les grandes orientations et dispositions de protection, de gestion et de mise en valeur des eaux souterraines, des cours d'eau, des vallées et milieux humides associés, sur l'ensemble du bassin hydrologique de la Seine et des fleuves normands.

Le PLU de Santeuil vise à assurer la préservation de la ressource en eau, à la fois en quantité et en qualité, pour les eaux de surface et les masses d'eau souterraine, ainsi que celle des milieux humides par la délimitation de la zone naturelle humide dans les vallées de la Viosne, de la Coulevre et d'Oremus, par le classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des étangs, mares et marais et la protection des axes de ruissellement dans toute la commune.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est élaboré conjointement par la Région et l'État, en association avec le comité régional « Trames verte et bleue » (TVB). L'objectif du SRCE est la prise en compte des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Le SRCE de l'Île-de-France a été approuvé par délibération le 26 septembre 2012 et adopté par l'arrête n°2013294-0001 du Préfet de région et du Préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Afin de prendre en compte le SRCE, le PLU de Santeuil :

- préserve les vallées et les cours d'eau de la Viosne, de la Coulevre et d'Oremus qui constituent des réservoirs de biodiversité en les classant en zone Nzh et en protégeant les étangs, mares et marais au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- préserve les corridors des milieux calcaires sur les coteaux en les classant en zone N et en protégeant les pelouses calcicoles au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- limite le mitage de l'urbanisation en maintenant une coupure urbaine entre le centre du village et le secteur du Vaugoussard par un classement en zone N ainsi qu'en protégeant les prairies et vergers autour du village et un jardin dans le lotissement des Épagnes au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- protège les corridors abordés en les classant en zone N et en EBC.

4.1.2. Un scénario de développement modéré

Le PADD de Santeuil a été élaboré avec une volonté forte de préserver à la fois l’environnement, les paysages et l’identité rurale de la commune tout en permettant l’accueil de nouveaux habitants et la densification des espaces bâtis dans le respect des objectifs de la Charte du PNRVF et du SDRIF.

Le projet communal d’accroissement démographique, de production de logements et de densification des espaces bâtis

L’accroissement démographique et les besoins en logement

Le projet communal de production de logements se fonde sur les besoins issus du desserrement des ménages, l’accueil de nouveaux habitants et la densification des espaces bâtis, dans le respect des objectifs de la **Charte du PNR** et du **SDRIF**.

> Le calcul du point mort montre que **11 nouveaux logements** seront nécessaires au maintien de la population actuelle à l’horizon 2030.

Les modes de production du logement

La production de logements est contenue à la partie déjà urbanisée de la commune. Elle résulte à la fois de la mobilisation du bâti existant ainsi que de la construction neuve. Le secteur à enjeux qui représente une opportunité importante en termes de création de logements fait l’objet d’une OAP.

Logements produits dans les espaces déjà urbanisés (espaces d’habitat de 2012 au sens du SDRIF)

Mode de production des logements dans les espaces d’habitat (2012)	Sites	Nombre de logements potentiels	Coefficient de rétention	Nombre de logements produits
Logements produits entre 2012 et 2018 ³				25
Transformation des résidences secondaires en résidences principales		8	20%	6
Mobilisation des logements vacants ⁴		0	20%	0
Constructions neuves dans les secteurs de projet	OAP Rue Jean Mermoz			1 à 6
Constructions neuves dans le cadre de PLU		12	30%	9
TOTAL				41 à 46

Le coefficient de rétention est estimé à 20% pour la transformation des résidences secondaires puisqu’il s’agit d’un gisement de logements déjà habitables dans la plupart des cas.

Le coefficient de rétention est estimé à 30% pour la construction neuve dans les dents creuses parce que les terrains identifiées correspondent à des espaces de jardin ou des parcelles non bâties qui n’ont pas été urbanisés jusqu’à présent alors que le POS le permettait.

³ Le nombre de logements produits entre 2012 et 2018 est issu de la différence entre les données Insee 2015 (268 logements) et les données Insee 2012 (260 logements) ainsi que des données communales.

⁴ Le taux de vacance est trop faible pour envisager la mobilisation de ce gisement dans la production de logements (4% en 2012 et 3,6% en 2015).

Logements produits entre 2012 et 2018

Entre 2012 et 2018, **25 logements** ont été produits dans la commune.

Transformation des résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires est issu des données Insee. Après l'application d'un coefficient de rétention de 20%, ce gisement permet la production de **6 logements**.

Mobilisation des logements vacants

Le taux de vacance est trop faible pour envisager la mobilisation de ce gisement dans la production de logements (4% en 2012 et 3,6% en 2015).

Construction neuve dans les secteurs de projet

Le secteur de projet de la rue Jean Mermoz constitue une opportunité pour la création de logements dans une dent creuse du tissu urbain, actuellement en prairie, située au centre du village et à proximité immédiate de la gare ferroviaire. L'OAP de la rue Jean Mermoz prévoit la production de **1 à 6 logements**.

Construction neuve dans les dents creuses

Le diagnostic foncier croisé, d'une part aux contraintes environnementales et paysagères, et d'autre part aux règles du PLU permet de recenser les parcelles bâties susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Après application d'un coefficient de rétention de 30%, les possibilités de construction dans les dents creuses permettent la production de **9 logements**.

→ **Au total**, le projet communal prévoit la production de **41 à 46 logements** dans les espaces déjà urbanisés depuis 2012 (25 logements ont déjà été produits entre 2012 et 2018).

4.1.3. Un scénario de développement conforme aux documents supra-communaux (Charte du PNR et SDRIF)

Le projet communal d'accroissement démographique, de production de logements et de densification des espaces bâtis est conforme aux objectifs du SDRIF et de la Charte du PNR.

Encadrement du projet communal d'évolution démographique et de production de logements à l'horizon 2030 par la Charte du PNR

Le projet communal d'évolution démographique et de production de logements est encadré par la **Charte du PNR** qui fixe une **limite d'accroissement démographique** à **+ 0,75% par an** sur toute la durée de la Charte (2008-2019). Cette limite d'accroissement démographique est calculée à partir des dernières données fournies par l'INSEE (2014) et projetée à l'horizon 2030 pour le PLU.

	Situation communale		Limite d'accroissement démographique	
	1999	2014	Limite d'accroissement démographique à l'horizon 2019 fixée par la Charte du PNRVF	Projection de la limite d'accroissement fixée par la Charte du PNRVF à l'horizon 2030
Population	578	647	671	729
Évolution de la population		+ 69	+ 24	+ 82
Nombre de résidences principales	205	246	268	292
Taille des ménages	2,8	2,6	2,5 ⁵	
Nombre de logements à produire			22 (maximum)	46 (maximum)

Conformément aux prévisions de l'INSEE, les projections sont fondées sur une diminution de la taille des ménages de l'ordre de -0,2 à l'horizon 2030.

La projection de cette limite d'accroissement démographique à l'horizon 2030 fixe une augmentation de **82 habitants** supplémentaires au maximum, soit une production de **46 logements** maximum en tenant compte du besoin en logements issus du desserrement des ménages.

➔ Le projet communal de Santeuil qui vise une production comprise entre 41 et 46 logements respecte la limite d'accroissement démographique fixée par la Charte du PNR à + 0,75% par an.

⁵ Au regard des évolutions récentes de la socio-démographie communale, la taille des ménages est estimée à 2,5 à l'horizon 2030. En effet, le vieillissement de la population entraîne la vente d'un nombre important de logements, auparavant occupé par une ou deux personnes et racheté par des familles. Ce renouvellement de la population a nécessité l'ouverture d'une nouvelle classe dans l'école, en septembre 2018.

Encadrement du projet communal d'accroissement de la densité résidentielle des espaces d'habitat à l'horizon 2030 par le SDRIF

À l'horizon 2030, le PLU de Santeuil doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité résidentielle moyenne des espaces d'habitat, c'est à dire du nombre de logements dans la même surface d'espaces d'habitat qu'en 2012.

	Situation communale en 2012	Objectif d'accroissement de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030 fixé par le SDRIF
Population	644	
Nombre de logements	260	299 (+15%)
Taille des ménages	2,6	2,5
Superficie des espaces d'habitat (hectares)	29,2	29,2
Densité des espaces d'habitat	8,9	10,2 (+15%)
Nombre de logements à produire		39 (minimum)

L'accroissement de la densité résidentielle des espaces d'habitat implique la production 15% de logements supplémentaires, soit **39 logements minimum dans la même surface d'espaces d'habitat qu'en 2012.**

→ Le projet communal de Santeuil prévoit la production de 41 à 46 logements dans les espaces d'habitat de 2012, ce qui est conforme à l'objectif d'accroissement de 15% de la densité résidentielle des espaces d'habitat, fixé par le SDRIF

Nombre de logements produits à l'horizon 2030 dans les espaces d'habitat de 2012	41 <i>minimum</i>
Nombre de logements total à l'horizon 2030 dans les espaces d'habitat de 2012	301
Superficie des espaces d'habitat en 2012	29,2
Densité des espaces d'habitat en 2030 sur les espaces d'habitat de 2012	10,3

→ Le projet communal de Santeuil qui prévoit la production de 41 logements *minimum* dans les espaces d'habitat de 2012 permet d'atteindre une densité résidentielle de 10,3, soit un accroissement de 16% par rapport à celle de 2012.

Encadrement du projet communal d'accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés en 2012

À l'horizon 2030, le PLU de Santeuil doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine des espaces urbanisés en 2012. La densité humaine est la somme de la population et des emplois sur la superficie des espaces urbanisés.

	Situation communale en 2012	Objectif d'accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés fixé par le SDRIF (2030)
Population	644	
Emplois	65	
Superficie des espaces urbanisés (hectares)	32,4	
Densité humaine des espaces urbanisés	21,9	25,2 (+15%)

L'augmentation de 15% de la densité humaine des espaces urbanisés à l'horizon 2030 implique une production de logements et / ou d'activités économiques qui permettent une augmentation de 15% du nombre d'habitants et / ou d'emplois sur la même superficie d'espaces urbanisés qu'en 2012.

Nombre de logements produits à l'horizon 2030 dans les espaces urbanisés en 2012	41 <i>minimum</i>
Nombre de logements total à l'horizon 2030 dans les espaces urbanisés en 2012	301
Taille des ménages	2,5
Population	752
Nombre d'emplois dans les espaces urbanisés en 2012	65
Superficie des espaces urbanisés en 2012	32,4
Densité humaine des espaces urbanisés de 2012 en 2030	25,2

Le projet communal se fonde *a minima* sur un maintien du niveau de l'emploi en raison de la bonne desserte ferroviaire de la commune.

→ Avec la production de 41 logements *minimum* dans les espaces urbanisés de 2012 et le maintien du niveau de l'emploi, le projet communal permet d'atteindre une densité humaine des espaces urbanisés de 2012 de 25,2, soit une augmentation de 15% par rapport à celle de 2012.

Encadrement du projet communal d'accroissement de la densité humaine des espaces ouverts à l'urbanisation

À l'horizon 2030, le PLU de Santeuil doit aussi permettre une augmentation de la densité humaine de l'ensemble des espaces urbanisés (espaces urbanisés en 2012 + espaces ouverts à l'urbanisation à l'horizon 2030). Les espaces ouverts à l'urbanisation représentent une superficie de 0,25 hectares.

Nombre de logements produits dans les espaces urbanisés en 2012 et dans les espaces ouverts à l'urbanisation	41 <i>minimum</i>
Nombre de logements total	301
Taille des ménages	2,5
Population	752
Emplois	65
Superficie des espaces urbanisés en 2030	32,6
Densité humaine des espaces urbanisés en 2030	25

La superficie des espaces urbanisés en 2030 est issu de la somme de la superficie des espaces urbanisés en 2012 (32,4 hectares) et de la superficie totale des deux secteurs ouverts à l'urbanisation (0,25 hectare).

→ Avec la production de 41 logements *minimum* et le maintien du niveau de l'emploi dans l'ensemble des espaces urbanisés à l'horizon 2030, le projet communal permet d'atteindre une densité humaine des espaces urbanisés en 2030 de 25, soit une augmentation de 14% par rapport à 2012.



4.1.4. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD du PLU de Santeuil décline le projet communal en quatre grandes orientations :

- Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages ;
- Conforter l'identité rurale du village ;
- Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune ;
- Permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une nouvelle population dans le village

Renforcer la protection des milieux de la biodiversité et des paysages

Les orientations du PADD visent à conforter les éléments qui participent à la qualité environnementale et paysagère de la commune mis en évidence dans le diagnostic communal et à améliorer les ruptures et dysfonctionnements des continuités paysagères et environnementales à toutes les échelles.

→ Afin de permettre 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, le PADD vise à :

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'Oremus (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 Couleuvre, 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.

Conforter l'identité rurale du village

Les qualités paysagères, urbaines et architecturales du village de Santeuil tiennent à l'orientation du tissu parcellaire et à l'implantation du bâti sur la parcelle favorisant la compacité ainsi qu'au caractère jardiné des espaces publics et privés.

Le bâti ancien de la commune se distingue par sa qualité architecturale (formes simples, matériaux issus du socle, grande homogénéité) et participe à la qualité du cadre de vie et à l'identité communale. La commune possède un riche patrimoine bâti, avec deux édifices classés aux Monuments Historiques (l'église et la croix du cimetière de l'église) et de nombreux bâtiments et ensembles bâtis ruraux (fermes, maisons rurales, maisons de bourg) ou plus récents (villas, pavillons,...). Plusieurs bâtiments anciens font partie de l'identité communale et de la mémoire collective (école, ancien moulin, gare,...)

La commune présente également un patrimoine naturel important (alignements d'arbres, réseau de chemins, vues remarquables,...). L'ensemble de ces éléments participe à l'identité communale et renforce son caractère patrimonial.

→ Afin de préserver les qualités des différentes formes urbaines et de protéger le patrimoine communal, qui participent à la qualité du cadre de vie et à l'identité communale, tout en permettant l'accueil d'une nouvelle population par une évolution maîtrisée du tissu urbain en limitant son étalement, le PADD vise à :

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 dates de construction des bâtiments 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.

Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune

Santeuil offre peu d'emplois par rapport à l'importance de la population active dans la commune. Le tissu économique est composé de très petites entreprises. L'activité agricole occupe une place importante dans le fonctionnement communal. La commune dispose d'un bon niveau d'équipements et de services mais dispose d'un tissu de commerces et de services réduit. La gare ferroviaire permet un accès rapide et peu polluant à Paris. Cependant, les déplacements en voiture individuelle restent majoritaires.

→ Afin de permettre de favoriser la mixité fonctionnelle ainsi que de diminuer les obligations de déplacements motorisés et de développer les transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, le PADD vise à :

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.

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.

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).

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 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.

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

La population communale a fortement augmenté depuis 1968. Face aux évolutions démographiques (vieillesse de la population, augmentation des décohabitations,...), la taille des ménages diminue alors que le parc de logements reste principalement composé de grands logements peu adaptés aux besoins de la population. Le desserrement des ménages nécessite la production de 11 nouveaux logements, à population constante, à l'horizon 2030 alors que le taux de logements vacants est faible et que le foncier disponible dans la partie urbanisée de la commune est rare.

→ Afin de répondre aux besoins de la population en termes de logements et de permettre la mixité sociale tout en empêchant l'étalement urbain, le PADD vise à :

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 en vue de maintenir ou d'accueillir de jeunes ménages et des personnes âgées.

- Produire une offre de logements accessibles aux ménages modestes, notamment dans le cadre de l'aménagement du secteur à enjeux, de manière à compenser la forte pression foncière et immobilière à laquelle la commune est soumise.

4.2. Justification de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation

Le PADD du PLU de Santeuil est mis en œuvre par les outils réglementaires : plan de zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'ensemble des outils réglementaires est au service du projet communal.

4.2.1. Justification de la délimitation des zones

Afin de répondre à la fois aux exigences du code de l'urbanisme et en cohérence avec les orientations du PADD qui visent à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères, le règlement du PLU délimite les zones urbaines (U) ainsi que les zones naturelles (N) ou agricoles (A) à protéger (article L 151-9 du code de l'urbanisme).

Chaque zone est divisée en sous-zones. Des règles spécifiques s'appliquent à chaque zone et à chaque sous-zone en fonction de leur vocation dans le projet communal.

Le territoire communal de Santeuil est divisé en 3 zones et 8 sous-zones:

- la zone agricole A :
 - le secteur agricole A, pouvant accueillir la construction de bâtiments agricoles ;
 - le secteur agricole Am, pouvant accueillir la construction de bâtiments agricoles de moindre gabarit ;
 - le secteur agricole paysager Ap, d'intérêt paysager.
- la zone naturelle N :
 - la zone naturelle N, d'intérêt environnemental et paysager ;
 - la zone naturelle équipement Ne, d'intérêt environnemental et paysager dédiée aux équipements publics ;
 - la zone naturelle humide Nzh, de grande sensibilité environnementale en raison de son caractère humide
- la zone urbaine U à destination des logements et activités :
 - la zone urbaine Ua, secteur ancien, à caractère minéral ;
 - la zone urbaine Ub, secteur plus récent, à caractère jardiné.

La zone urbaine

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères, notamment la forme actuelle du village, ainsi qu'à limiter le développement urbain à l'enveloppe bâtie par densification de la partie urbanisée et sans consommation de terres agricoles et naturelles, la **zone urbaine U** est délimitée au plus près du bâti existant.

La zone urbaine U a vocation à accueillir la production de nouveaux logements, les équipements et services publics ainsi que les activités de commerce et de service.

La zone urbaine U correspond à la partie urbanisée du territoire communal. La zone U s'étend sur une surface d'environ 28 hectares, ce qui correspond à 5% de la superficie communale.

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique du village et de ses hameaux, ainsi que les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires, la zone urbaine U comprend une **zone Ua** et une **zone Ub** :

- la **zone urbaine Ua** correspond au cœur historique du village et de Vallière. Le bâti est implanté à l'alignement des voies ; il est marqué par l'identité architecturale vexinoise. La vocation de cette zone est l'accueil de nouveaux logements, équipements et activités en protégeant les éléments de structures du cœur historique.
- la **zone urbaine Ub** correspond aux extensions pavillonnaires du village et de Vallière. Le bâti est implanté en retrait et une grande place est laissée à la végétation, à la fois sur l'espace public et sur l'espace privé. La vocation de cette zone est l'accueil de nouveaux logements en préservant les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires.

Zone et sous-zones	Surface (hectares)	Part de la zone	Part du territoire communal
Sous-zone urbaine Ua	9	33%	
Sous-zone urbaine Ub	18,5	67%	
Total zone urbaine U	27,5		5%

La zone agricole

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères, notamment le plateau agricole ouvert, et à assurer le maintien et l'évolution de l'activité agricole, la **zone agricole** correspond aux espaces agricoles du territoire communal (parcelles déclarées à la PAC). La vocation de la zone agricole A est de permettre le développement et la diversification de l'activité agricole et forestière tout en préservant les qualités paysagères et environnementales de ces espaces.

La zone agricole s'étend sur une superficie de 354 hectares, ce qui correspond à 66% du territoire communal.

> Afin de répondre aux objectifs du PADD qui tend à 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, ainsi qu'à promouvoir une agriculture diversifiée respectueuse de l'environnement, la zone A comprend une **sous-zone agricole A**, une **sous-zone agricole Am** et une **sous-zone agricole paysagère Ap**.

La vocation de la **sous-zone agricole A** est d'accueillir les constructions liées aux exploitations agricoles. Elle couvre les secteurs les plus favorables à l'implantation de bâtiments agricoles à la fois du point de vue de la préservation du paysage et de celui du fonctionnement de l'activité agricole. La **sous-zone agricole A** s'étend sur les coteaux ouest de la vallée de la Viosne au nord, et sur une partie du plateau agricole à l'est.

La vocation de la **sous-zone agricole Am** est la préservation d'une petite activité de pâturage, de prairies et de maraîchage autour du village. Elle s'étend sur le vallon de Vaugoussard à l'est du village, ainsi qu'en bordure de la vallée la Coulevre, à l'est de Vallière. Elle est constructible pour des bâtiments agricoles d'un gabarit moindre qu'en sous-zone agricole A.

La vocation de la **sous-zone agricole Ap** est la protection des qualités paysagères remarquables et des nombreuses vues sur le grand paysage. Elle s'étend sur le plateau agricole à l'ouest et à l'est du territoire communal, identifié comme « zone d'intérêt paysager prioritaire » dans la Charte du PNR du Vexin français.

La délimitation des sous-secteurs A, Am et Ap tient compte à la fois des qualités paysagères des différents secteurs de la commune et des besoins exprimés par les agriculteurs en termes de construction de nouveaux bâtiments agricoles.

Zone / sous-zone	Surface (hectares)	Part de la zone	Part du territoire communal
Sous-zone agricole A	63	18%	
Sous-zone agricole Am	5	2%	
Sous-zone agricole Ap	285	80%	
Total zone agricole A	353		66%

La zone naturelle

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères, notamment les coteaux calcaires et les boisements, ainsi qu'à 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 et en préservant la coupure paysagère entre le bourg et le quartier pavillonnaire du Vaugoussard, la **zone naturelle N** correspond aux espaces naturels de la commune :

- les espaces boisés sur les coteaux de l'étang de Vallière, au nord des Épagnes, au nord du village, en bordure du vallon de la Coulevre, dans la vallée d'Orémus, sur le plateau agricole ouest (bois des Mares et en continuité du parc de Marines) ;
- les pelouses calcicoles sur les coteaux de l'étang de Vallière, au nord des Bellevues ;
- le bassin de la côte Bernard à l'est de la commune ;
- les fonds de jardin dans le village (rue des Sources, aux Groues, dans le vallon de Vaugoussard) et à Vallière ;
- l'ancien cimetière et l'église au cœur du bourg historique.

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères, notamment la plaine alluviale et ses affluents, la **zone naturelle Nzh** couvre tous les espaces humides des vallées de la Viosne, de la Coulevre et d'Orémus.

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à maintenir les équipements communaux et conforter le bon niveau d'équipements et de services à la population, la **zone naturelle Ne** correspond au cimetière de la Vallée et à l'emplacement du futur équipement communal dans le pré Schweizer.

La zone naturelle N couvre 156 hectares, soit 29% du territoire communal.

Zone / sous-zone	Surface (hectares)	Part de la zone	Part du territoire communal
Sous-zone naturelle N	70	45%	
Sous-zone naturelle Nzh	84	54%	
Secteur naturel Ne	2	1%	
Total zone naturelle N	156		29%

Évolutions par rapport au Plan d'Occupation des Sols (POS)

Plan de zonage du POS

Zones

- NC Zone agricole
- ND Zone naturelle
- Ua Zone de construction en ordre continu
- Uh Zone d'habitat individuel à caractère résidentiel
- Ui Zone d'activité de fait
- Uy Domaine public ferroviaire
- NA Zone d'urbanisation future

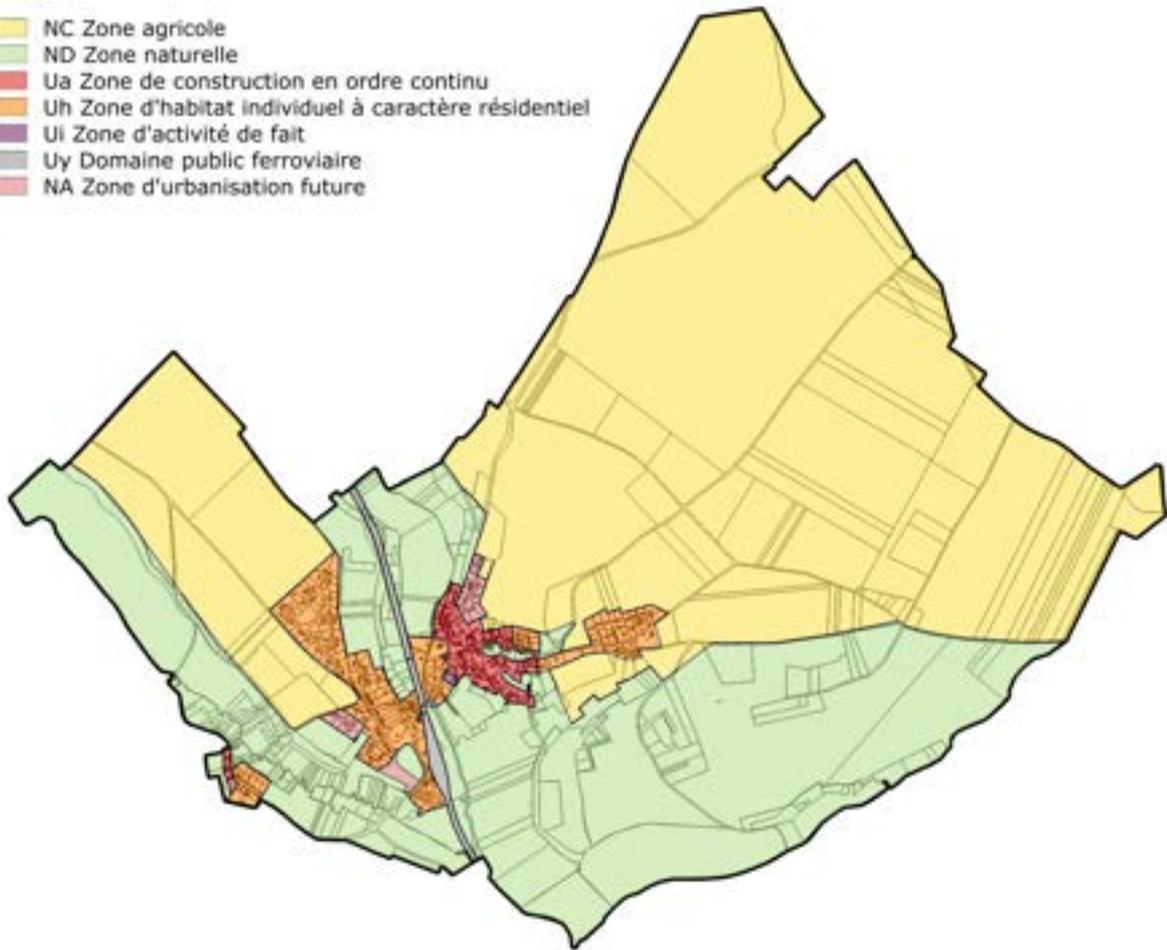
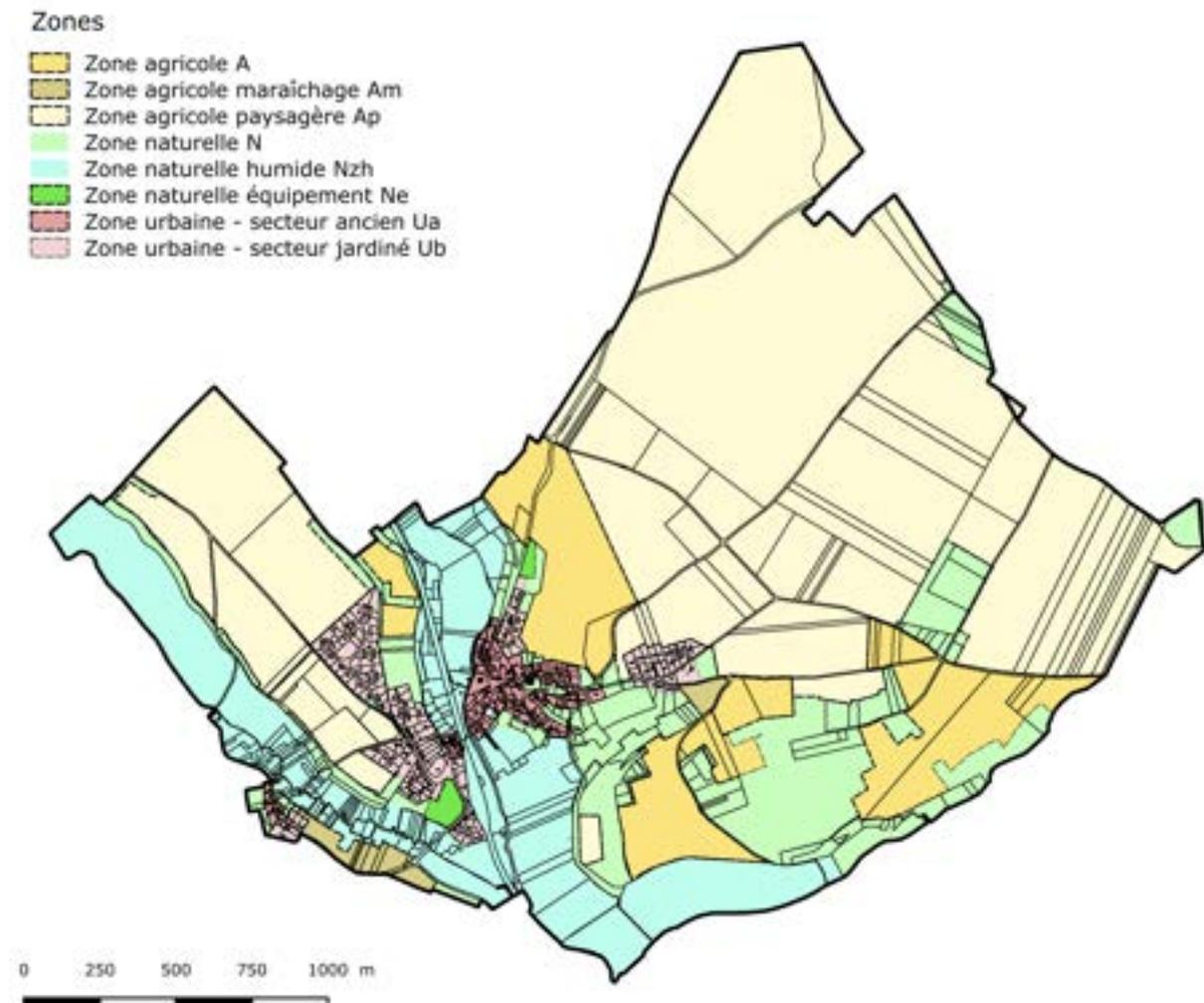


Tableau de comparaison des surfaces des zones au POS et au PLU

Zones	Part de la surface communale au POS	Part de la surface communale au PLU
Zone NC / Zones A, Am et Ap	60%	65%
Zone ND / Zones N, Nzh et Ne	34%	30%
Zones Ua, Uh, Ui, Uy et NA / Zones Ua et Ub	6%	5%

Plan du PLU



> La zone N du PLU correspond aux secteurs naturels de la commune (boisements, milieux humides, franges jardinées). Afin de préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, la zone urbaine a été réduite au profit de la zone N dans certains secteurs :

- les parcelles situées entre le village et Vaugoussard, dont une partie était classée en zone Uh au POS, ont été entièrement classées en zone N au PLU afin de préserver la coupure urbaine.
- certains fonds de jardin ont été classés en zone N afin de préserver les secteurs jardinés autour du village.

> La zone Nzh vise à protéger et valoriser les cours d'eau et vallées de la Viosne, de la Couleuvre et d'Oremus. Ce secteur était classé en zone ND au POS. Afin de préserver la qualité des milieux humides, la zone urbaine a été réduite au profit de la zone Nzh dans quelques secteurs :

- à Vallière, les fonds de jardin en limite de la vallée de la Couleuvre ont été classés zone N afin d'assurer la transition avec la zone humide ;
- à l'ouest du village, les parcelles bâties de la vallée de la Viosne ont été classées en zone Nzh afin de préserver les milieux humides qui constituent un réservoir de biodiversité.

> La zone Ub a été légèrement étendue sur la parcelle ZA 13 afin que la limite de la zone urbaine soit en cohérence avec celle de la résidence Lucie Schweizer.

> La zone Ub a également été étendue sur une partie de la parcelle ZB 65 au nord du Clos de la ferme.

> Le POS comptait 3 zones NA d'urbanisation future :

- les zones du clos du Vallon de la Couleuvre et du clos de la ferme ont été urbanisées sous forme de lotissements. Elles sont classées en zone Ub au PLU.
- La zone NA du pré Schweizer qui n'a pas été urbanisée a été en partie intégrée à la zone Ub, dans le prolongement de la résidence Lucie Schweizer ; son périmètre a été diminué afin de préserver la prairie, classée en zone Ne.

4.2.2. Justifications des règles

Le règlement du PLU détermine les règles applicables à chacune des zones : zones urbaines Ua et Ub, zones naturelles N, Ne et Nzh et zones agricoles A, Am et Ap. Il permet de décliner les orientations du PADD à toutes les échelles.

Pour chaque zone, le règlement s'organise en trois grandes parties :

- Destination des constructions, usages des sols et natures des activités :
 - interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ;
 - favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :
 - encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions ;
 - préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
 - déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions ;
 - définir les règles de stationnement.
- Équipements et réseaux :
 - encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées ;
 - déterminer les conditions de desserte par les réseaux.

Les zones urbaines Ua et Ub

Conformément aux objectifs du PADD, l'objet du règlement des zones Ua et Ub, est de densifier le bourg en permettant la constructibilité dans l'enveloppe bâtie, tout en conservant les qualités architecturales, urbaines et paysagères identifiées dans le diagnostic territorial. Le règlement de la zone urbaine privilégie la mixité des usages et des fonctions.

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La vocation générale des zones urbaines Ua et Ub est l'habitation et les activités économiques. En zone urbaine U, les constructions à destination d'**habitation** et d'**équipements d'intérêts collectifs** sont autorisées. Afin de favoriser la mixité fonctionnelle des zones urbaines Ua et Ub, les constructions à destination de **restauration**, d'**activités de services** où s'effectue l'accueil d'une clientèle, **hébergement hôtelier et touristique**, de **cinéma** et de **bureau** sont autorisées.

Les constructions à destination d'**exploitation agricole**, d'**artisanat** ou de **commerce de détail** sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas nuisances aux habitations.

À l'inverse, pour des raisons de sécurité et de salubrité, les constructions à destination d'exploitation forestière, de commerce de gros, d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition sont interdites (article R151-30 2° du code de l'urbanisme).

Mixité fonctionnelle

Afin de répondre aux objectifs du PADD qui vise à préserver l'unique commerce du village : le café-restaurant de la gare, la destination commerciale du rez-de-chaussée de cette construction identifiée au plan de zonage est protégée au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions (article L151-18 du code de l'urbanisme)

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone urbaine Ua
<p>Conserver les qualités urbaines et architecturales du village</p>	<p>- Conserver et valoriser les éléments de structure du village historique, du cœur historique du hameau :</p> <ul style="list-style-type: none"> > En protégeant les implantations à l'alignement du bâti ancien et conservant le caractère minéral du centre historique ; > En préservant les fonds de parcelles jardinés dans le cœur historique ; > En favorisant les implantations des constructions nouvelles en alignement sur rue dans le cœur historique ainsi que les murs de clôtures, et en conservant le caractère minéral du centre historique ; > En favorisant les implantations compactes des nouvelles constructions ainsi que l'évolution de la constructibilité dans l'unité foncière 	<p>Les constructions principales, les annexes et les abris de jardin s'implantent à l'alignement de la voie et / ou sur au moins une limite latérale.</p> <p>Lorsque la parcelle est classée pour partie en U et pour partie en N, les constructions peuvent s'implanter sur cette limite.</p> <p>En cas d'implantation des constructions en retrait d'alignement, l'alignement sera marqué par une clôture (minérale ou végétale) d'une hauteur minimale de 1,80 mètre et soumise aux règles concernant les clôtures à l'alignement de la voie.</p>
	<p>- Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise :</p> <ul style="list-style-type: none"> > En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux). 	<p>La hauteur des constructions principales implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, à l'égout du toit et au point le plus élevé, doit correspondre à la hauteur moyenne des constructions voisines, plus ou moins 1,5 mètre. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie. Elle est de 9 mètres au point le plus élevé.</p>
		<p>La hauteur des constructions principales en second rang est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.</p>
		<p>La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse, ou son point le plus élevé si l'extension est adossée au pignon et en toiture filante par rapport à la construction à laquelle est s'adosse.</p>
		<p>La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé.</p> <p>La hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.</p>
<p>Valoriser les entités paysagères</p>	<p>Améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères, notamment les zones de contact avec l'espace agricole et les coteaux ainsi que les franges avec la vallée humide.</p>	<p>Lorsque la parcelle classée en Ua est en limite de la zone A ou de la zone Nzh, toute nouvelle construction (construction principale, annexe et abris de jardin) ainsi que les extensions des constructions existantes doivent s'implanter à au moins 8 mètres de cette limite.</p> <p>Aucune construction ne peut être implantée dans les franges humides identifiées au plan de zonage.</p>

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone urbaine Ub
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village	- Conserver et valoriser les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires : ambiances verdoyantes des rues et secteurs jardinés	Les constructions principales s'implantent en retrait d'au moins 5 mètres de la voie ou de l'emprise publique. Les constructions principales et les annexes s'implantent à 25 mètres maximum de la voie publique ou de l'emprise publique. Au delà de la bande des 25 mètres des voies ou emprises publiques, seuls les extensions des constructions principales, les abris de jardins et les piscines sont autorisés.
	- Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise : > En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).	La hauteur des constructions principales en premier rang est limitée à 9 mètres au point le plus élevé. La hauteur des constructions principales en second rang est limitée à 7 mètres au point le plus élevé. La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse, ou son point le plus élevé si l'extension est adossée au pignon et en toiture filante par rapport à la construction à laquelle elle s'adosse. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé. La hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.
Valoriser les entités paysagères	- Améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères : > 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)	Les constructions principales, les extensions, les annexes et les piscines ne doivent pas être implantées dans les franges agricoles identifiées au plan de zonage. Seuls les abris de jardin sont autorisés dans les franges agricoles identifiées au plan de zonage. Aucune construction ne peut être implantée dans les franges humides identifiées au plan de zonage.

Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme)

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zones urbaines Ua et Ub
Conservier 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 favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais	L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement. Les descentes de garage sont interdites. L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau.
	> En conservant l'orientation parcellaire historique, parallèle ou perpendiculaire à la voie	Dans la mesure du possible, les constructions seront parallèles ou perpendiculaires à la voie.
	- 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 des bâtiments 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).	Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment : - à la continuité bâtie du village, - à la volumétrie générale, - à la nature et à la forme des percements. L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception. Règles sur les volumes bâtis, façades, toitures, clôtures et éléments techniques (se reporter au règlement).
Orientations et objectifs du PADD		Règle en zone urbaine Ua
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 ;	Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (Document des Éléments du Patrimoine à Protéger). Chaque élément du patrimoine bâti fait l'objet d'une fiche descriptive présentant les éléments intéressants qui doivent être conservés et les éléments de dénaturation qu'il serait souhaitable de restaurer. Les éléments du patrimoine bâti sont regroupés par type architectural et chaque élément est soumis à des prescriptions liées à son type.

Orientations et objectifs du PADD		Règle en zones urbaines Ua et Ub
Promouvoir des formes urbaines de qualité	Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments	Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest.
		Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.
		Les nouvelles constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.
		L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
		Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade.

Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions (articles L151-22 et L151-23 du code de l'urbanisme)

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone urbaine Ua
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village	<p>Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique :</p> <p>> En préservant les fonds de parcelles jardinés, les vergers et potagers dans le cœur historique</p>	En cas de nouvelle construction sur la parcelle, un cercle de 8 mètres de diamètre non bâti et traité en pleine terre doit être préservé.
Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone urbaine Ub
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village	- Conserver et valoriser les éléments les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires : secteurs jardinés	L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de l'unité foncière de l'opération.
	- Conserver et valoriser les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires : ambiances verdoyantes des rues	70% de la surface entre la voie et la construction doivent être traités en pleine terre.
Valoriser les entités paysagères	<p>- Améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères :</p> <p>> 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)</p>	Au-delà de 25 mètres à partir de la voie ou de l'emprise publique, 70% de la surface non bâtie doivent être traités en pleine terre.

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone urbaine Ua et Ub
Valoriser les entités paysagères	- Améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères : > en préservant les arbres remarquables ;	Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)	- Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés	
Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue	- Améliorer la quantité et 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 référant 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.	Sur une distance de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage : - dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ; - aucune nouvelle construction n'est autorisée ; - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau. Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.
Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)	- 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.	Les clôtures composées d'une haie vive doivent être plantées d'essences locales (palette d'essence locales annexée au présent règlement). Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension, <i>minimum</i> 10x10cm, disposées de manière régulière, par exemple tous les 10 mètres. La plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée.

Définir les règles de stationnement (articles L151-30 et L151-33)

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zones urbaines Ua et Ub
Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à l'automobile	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire l'usage individuel de la voiture : <ul style="list-style-type: none"> > En promouvant les pratiques de covoiturage 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 : <ul style="list-style-type: none"> > 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. 	<p>Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière de l'opération. Néanmoins, si la réalisation des aires de stationnement sur le terrain de l'opération est impossible, celles-ci devront être réalisées dans l'environnement immédiat, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme.</p> <p>La dimension d'une place de stationnement automobile doit être de 2,5 X 5 mètres.</p> <p>La dimension d'une place de stationnement cycle doit être de 0,6 X 2 mètres.</p>
		<p><i>Stationnement des véhicules</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement. - Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir deux aires de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. - Pour les autres opérations, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.
		<p><i>Stationnement des cycles</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 50 m² de surface plancher. - Les opérations à destination d'activités économiques, doivent prévoir au minimum deux places de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Équipements et réseaux

Conformément à l'article L151-39 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose que les voies de desserte créées ou modifiées soient en bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

Le règlement exige également que les accès au terrain soient aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

Le règlement oblige les opérations de plus de deux logements à comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale

Déterminer les conditions de desserte par les réseaux

Afin d'assurer l'approvisionnement en eau potable, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable soient raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifient d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur. Le règlement oblige également au raccordement au réseau public d'eau potable ou à la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Afin d'assurer la salubrité publique concernant le traitement des eaux usées, le règlement impose l'assainissement individuel et que les infrastructures d'assainissement individuel soient conformes à la réglementation en vigueur et conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, le règlement impose que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales. Le règlement impose également que les aménagements intègrent des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Le règlement précise que la mise en œuvre de techniques alternatives pour favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle (stockage, infiltration, réutilisation des eaux) doit être privilégiée

Afin de limiter l'impact des réseaux d'électricité et de télécommunication dans le paysage urbain, le règlement impose que les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de communications électroniques, sur les parcelles privées soient enterrés. En cas de création d'une voie nouvelle, le règlement oblige que des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques soient laissés en attente.

Afin de favoriser un développement durable, le règlement impose que l'utilisation des énergies renouvelables soit privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.

La zone naturelle N, la zone naturelle humide Nzh et la zone Ne

Conformément aux orientations du PADD, l'objet du règlement de la zone N est de préserver les vallons, les boisements et les milieux humides.

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

> La vocation générale de la zone naturelle N est la préservation des milieux, de la biodiversité et des paysages. En zone naturelle N, **toutes les constructions sont interdites**, à l'exception :

- des constructions à destination d'exploitation forestière sous réserve qu'elles soient nécessaires à la gestion de la forêt
- des extensions des constructions existantes à destination de logement et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- des abris pour animaux autorisés à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m² par hectare.

L'extension d'une construction existante ne doit pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m² maximum. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Conformément à l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le règlement classe en espaces boisés classés (EBC) les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer.

> La vocation de la **zone naturelle Ne** est le maintien des équipements communaux existants et la mise en place d'un assainissement collectif pour le village. En zone naturelle Ne, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs sont autorisés.

> La vocation de la zone naturelle Nzh est la préservation des milieux humides de grand intérêt environnemental. En zone naturelle Nzh, **toutes les constructions sont interdites**, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions (article L151-18 du code de l'urbanisme)

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone naturelle N
Valoriser les entités paysagères	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation - Conserver et protéger le grand paysage > En préservant la mise en scène du clocher de l'église depuis le coteau, élément paysager majeur du bourg. 	L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de la surface plancher de la construction à laquelle elle s'adosse dans une limite de 20 m ² maximum. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
		La hauteur de l'extension ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse.
		L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 50 m ² par hectare.
		La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone naturelle humide Nzh
Valoriser les entités paysagères	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation - Conserver et protéger le grand paysage 	L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 50 m ² par hectare.
		La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.

Étant donné que seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs sont autorisés en zone Ne, aucune règle ne s'applique à cette zone en termes de volumétrie et d'implantation des constructions.

Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme)

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone naturelle N
Conforter l'identité rurale	> En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais	L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement. Les descentes de garage sont interdites. L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel.
	Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments	Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest. Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie. Les nouvelles constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés. L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire). Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade.

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone naturelle humide Nzh
Conforter l'identité rurale	Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments	Les matériaux bio-sourcés sont privilégiés. L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire). Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade.

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zones naturelles N et Nzh
Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise	<p>> En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux) ;</p> <p>> En conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les modes constructifs des bâtiments et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies.</p>	<p>Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la continuité bâtie du village, - à la volumétrie générale, - à la nature et à la forme des percements.
		<p>L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.</p>
		<p>Règles sur les volumes bâtis, façades, toitures, clôtures et éléments techniques (se reporter au règlement).</p>
Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine	<p>- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage :</p> <p>> En protégeant les éléments de petit patrimoine ;</p>	<p>Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Chaque élément du patrimoine bâti fait l'objet d'une fiche descriptive présentant les éléments intéressants qui doivent être conservés et les éléments de dénaturation qu'il serait souhaitable de restaurer.</p> <p>Les éléments du patrimoine bâti sont regroupés par type architectural et chaque élément est soumis à des prescriptions liées à son type.</p>

Étant donné que seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs sont autorisés en zone Ne, aucune règle ne s'applique à cette zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.

Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions (articles L151-22 et L151-23 du code de l'urbanisme)

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zones naturelles N, Ne et Nzh
<p>Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger et améliorer les réservoirs de biodiversité, milieux où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie : <ul style="list-style-type: none"> > 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'Oremus (ZNIEFF « Moyenne vallée de la Viosne ») ; > En protégeant les milieux d'intérêt écologique : bois alluviaux et prairies humides, prairies et vergers de haute-tige. - Favoriser les continuités écologiques locales, d'un réservoir de biodiversité à l'autre, à travers les secteurs anthropisés du plateau agricole (trame verte) : <ul style="list-style-type: none"> > En s'appuyant sur le réseau des chemins pour développer des continuités écologiques locales, alignements d'arbres, haies ou bandes enherbées. - Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés <ul style="list-style-type: none"> > 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. 	<p>Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les clôtures végétales doivent être plantées d'essences locales.</p> <p>Les clôtures doivent permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10 cm pour les grillages ou des ouvertures de la même taille tous les 10 mètres.</p> <p>La plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée.</p>
<p>Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la qualité des milieux de la plaine alluviale <ul style="list-style-type: none"> > 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 traitant les obstacles à l'écoulement sur la vallée. - Améliorer la quantité et 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 : <ul style="list-style-type: none"> > 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. 	<p>Sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ; - aucune nouvelle construction n'est autorisée ; - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau. <p>Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.</p>

Définir les règles de stationnement (articles L151-30 et L151-33)

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zones naturelles N, Ne et Nzh
Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire l'usage individuel de la voiture : <ul style="list-style-type: none"> > En promouvant les pratiques de covoiturage 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 les hameaux : <ul style="list-style-type: none"> > 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) 	Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière de l'opération.
		La dimension d'une place de stationnement doit être de 2,5 x 5 m.
		La dimension d'une place de stationnement cycle doit être de 0,6 x 2 m.
		<i>Stationnement des véhicules</i>
		Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement.
		<i>Stationnement des cycles</i>
		Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 50 m ² de surface plancher.

Équipements et réseaux

Conformément à l'article L151-39 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose que les voies de desserte créées ou modifiées soient en bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

Le règlement exige également que les accès au terrain soient aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

Le règlement oblige les opérations de plus de deux logements à comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale

Déterminer les conditions de desserte par les réseaux

Afin d'assurer l'approvisionnement en eau potable, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable soient raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifient d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur. Le règlement oblige également au raccordement au réseau public d'eau potable ou à la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Afin d'assurer la salubrité publique concernant le traitement des eaux usées, le règlement impose l'assainissement individuel et que les infrastructures d'assainissement individuel soient conformes à la réglementation en vigueur et conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, le règlement impose que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales. Le règlement impose également que les aménagements intègrent des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Le règlement précise que la mise en œuvre de techniques alternatives pour favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle (stockage, infiltration, réutilisation des eaux) doit être privilégiée.

Afin de limiter l'impact des réseaux d'électricité et de télécommunication dans le paysage urbain, le règlement impose que les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de communications électroniques, sur les parcelles privées soient enterrés. En cas de création d'une voie nouvelle, le règlement oblige que des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques soient laissés en attente.

Afin de favoriser un développement durable, le règlement impose que l'utilisation des énergies renouvelables soit privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.

Les zones agricoles A, Am et Ap

Conformément aux orientations du PADD, l'objet du règlement de la **zone A** est de maintenir le plateau agricole ouvert ainsi que de protéger les terres agricoles et d'assurer le maintien et l'évolution de l'activité agricole.

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

La vocation générale de la zone agricole A est d'assurer le maintien et l'évolution de l'activité agricole tout en préservant les qualités paysagères du plateau.

> En **zones agricoles A et Am**, les constructions à destination d'**exploitation agricole** sont autorisées.

Les constructions à destination de logement sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'activité agricole. Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m². L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. La construction d'une annexe n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. Les abris pour animaux sont également autorisés.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

> En **zone agricole Ap**, seuls les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les ouvrages de superstructure sont interdits.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions (article L151-18 du code de l'urbanisme)

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zones agricole A et Am
		<i>Constructions à destination d'exploitation agricole</i>
Valoriser les entités paysagères	- Conserver et protéger le grand paysage : > En conservant les vues lointaines du plateau agricole et des coteaux sur la vallée	Les constructions ne doivent pas être implantées en ligne de crête ou en point haut. Les constructions doivent privilégier les implantations à proximité des espaces urbanisés ou sur un fond de boisement.
	Améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères	Lorsque la parcelle, classée en A ou Am, est en limite de la zone U, les constructions doivent s'implanter à au moins 8 mètres de cette limite.
Conforter l'identité rurale	> En favorisant les implantations des constructions nouvelles économes en espace dans toute la commune	Les nouvelles constructions doivent s'implanter à proximité et en compacité avec les constructions existantes d'une même unité foncière

		Constructions à destination de logements
Valoriser les entités paysagères	- Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation, notamment le plateau agricole ouvert	L'emprise au sol des constructions principales à destination de logement est limitée à 80 m ² . Celle des extensions est limitée à 20% de la surface plancher de la construction à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m ² . L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m ² .
Conforter l'identité rurale	> En favorisant les implantations des constructions nouvelles économes en espace dans toute la commune	Les constructions doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments ou de l'exploitation agricole. Les annexes doivent être implantés à 8 mètres maximum de la construction principale.
Valoriser les entités paysagères	- Conserver et protéger le grand paysage : > En conservant les vues lointaines du plateau agricole et des coteaux sur la vallée.	La hauteur des constructions principales est limitée à 7 mètres au point le plus élevé. La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser l'éégout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'éégout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé. La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.
		Règle en zone agricole A
Valoriser les entités paysagères	- Conserver et protéger le grand paysage : > En conservant les vues lointaines du plateau agricole et des coteaux sur la vallée.	La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus élevé.
		Règles en zone Am
Valoriser les entités paysagères	- Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation, notamment le plateau agricole ou vert et la plaine alluviale - Conserver et protéger le grand paysage : > En conservant les vues lointaines du plateau agricole ouvert et des coteaux sur la vallée.	L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée à 60 m ² , à l'exception des serres dont l'emprise au sol n'est pas limitée. La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 5,5 mètres au point le plus élevé

Étant donné que seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous conditions en zone Ap, aucune règle ne s'applique à cette zone en termes de volumétrie et d'implantation des constructions.

Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme)

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zones agricoles A et Am
Conforter l'identité rurale	> En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais	<p>L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.</p> <p>Les descentes de garage sont interdites.</p> <p>L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel.</p>
Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise	<p>> En conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les modes constructifs des bâtiments et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies ;</p> <p>> En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).</p>	<p><i>Construction à destination d'exploitation agricole</i></p> <p>Les nouvelles constructions seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.</p> <p>Les façades doivent mettre en œuvre un bardage métallique ou un bardage bois.</p> <p>Les couleurs doivent être en harmonie (contrastes doux, ton sur ton) et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels. Les couleurs vives, criardes, réfléchissantes et claires sont proscrites.</p> <p>La couleur de la toiture doit être en harmonie avec celle de la façade.</p>
		<p><i>Construction à destination de logements</i></p> <p>L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Règles sur les volumes bâtis, façades, toitures, clôtures et éléments techniques (se reporter au règlement).</p>
		<p><i>Pour toutes les constructions</i></p> <p>Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.</p> <p>Les nouvelles constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.</p> <p>L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).</p> <p>Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade.</p>
Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone agricole Ap
Valoriser les entités paysagères	<p>Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation :</p> <p>> le plateau agricole ouvert</p>	À l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, toute construction est interdite.

Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions (articles L151-22 et L151-23 du code de l'urbanisme)

Orientations et objectifs du PADD		Règle en zones agricoles A, Am et Ap
Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local	Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, ressource touristique majeure	Les abords des constructions à usage d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager : constitution d'une trame végétale arbustive épaisse de type « ceinture verte »
	- Préserver le réseau de chemins : > En inventoriant et en protégeant les chemins communaux existants (aménagement de haies, fossés, noues, bandes enherbées). > En retrouvant la continuité piétonne du « tour-de-ville », soit par convention avec les propriétaires de chemins privés existants, soit par création de nouveaux chemins.	Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)	- Améliorer 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 des vergers, protection et création de garennes et bosquets ; > En s'appuyant sur le réseau des chemins pour développer des continuités écologiques locales, haies ou bandes enherbées.	Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
	- Améliorer les continuités écologiques locales : > 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.	Les clôtures végétales doivent être plantées d'essences locales. Les clôtures doivent permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10 cm pour les grillages ou des ouvertures de la même taille tous les 10 mètres. La plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée.
Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue	- Préserver la qualité des milieux humides	Sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :
	- Améliorer la quantité et 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.	- dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ; - aucune nouvelle construction n'est autorisée ; - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau. Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.

Définir les règles de stationnement (articles L151-30 et L151-33)

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone naturelle A, Am et Ap
Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire l'usage individuel de la voiture : <ul style="list-style-type: none"> > En promouvant les pratiques de covoiturage 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 les hameaux : <ul style="list-style-type: none"> > 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) 	<p>Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière de l'opération.</p> <p>La dimension d'une place de stationnement doit être de 2,5 x 5 m.</p> <p><i>Stationnement des véhicules</i></p> <p>Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement.</p>

Équipements et réseaux

Conformément à l'article L151-39 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose que les voies de desserte créées ou modifiées soient en bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

Le règlement exige également que les accès au terrain soient aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

Le règlement oblige les opérations de plus de deux logements à comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale

Déterminer les conditions de desserte par les réseaux

Afin d'assurer l'approvisionnement en eau potable, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable soient raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifient d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur. Le règlement oblige également au raccordement au réseau public d'eau potable ou à la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Afin d'assurer la salubrité publique concernant le traitement des eaux usées, le règlement impose l'assainissement individuel pour toutes les constructions dont la destination nécessite l'utilisation d'un réseau d'assainissement. Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, le règlement impose que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales. Le règlement impose également que les aménagements intègrent des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Le règlement précise que la mise en œuvre de techniques alternatives pour favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle (stockage, infiltration, réutilisation des eaux) doit être privilégiée

Afin de limiter l'impact des réseaux d'électricité et de télécommunication dans le paysage urbain, le règlement impose que les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de communications électroniques, sur les parcelles privées soient enterrés. En cas de création d'une voie nouvelle, le règlement oblige que des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques soient laissés en attente.

Afin de favoriser un développement durable, le règlement impose que l'utilisation des énergies renouvelables soit privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.

Les emplacements réservés

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU de Santeuil délimite deux emplacements réservés :

- Le premier emplacement réservé concerne la ruine de la place du Général Leclerc et vise à la réalisation d'un équipement public, en face de la mairie. Ce nouvel équipement public permettrait de renforcer la centralité du village.
- Le deuxième emplacement réservé concerne l'élargissement d'une voie. Il figurait déjà au POS.

Liste des emplacements réservés

N°	Nature	Bénéficiaire	Surface
1	Équipement public (1, côte Sainte-Geneviève)	Commune	789 m ²
2	Élargissement de la voie (Rue de la Fontaine St Pierre/ Chemin du Clos Ferrant)	Commune	115 m ²

4.2.3. Justifications de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) déterminent l’aménagement des secteurs à enjeux de la commune délimité au plan de zonage.

Le PLU de Santeuil comporte un secteur d’Orientation d’Aménagement et de Programmation : le secteur de projet de la rue Jean Mermoz (1).

Conformément aux orientations du PADD, le secteur d’OAP vise à :

- accueillir de nouveaux habitants dans le village en limitant au strict nécessaire la consommation de terres agricoles et naturelles ;
- proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population ;
- conforter le bon niveau d’équipements et de services aux habitants ;
- promouvoir des formes urbaines de qualité dans les secteurs de projet.

Le secteur de projet de la rue Jean Mermoz concerne l’urbanisation d’une parcelle en prairie insérée dans le tissu urbain et située à proximité immédiate de la gare ferroviaire et des équipements communaux. La situation du secteur ainsi que le potentiel de production de logements qu’il offre justifient l’élaboration d’une OAP sur ce secteur.

Ce secteur de projet est situé dans la rue Jean Mermoz qui fait le lien entre l’urbanisation dense et minérale du bourg historique et le caractère champêtre et jardiné des secteurs pavillonnaires. C’est pourquoi, cette OAP est sans règlement afin d’affirmer son caractère champêtre et jardiné par un alignement sur rue composé d’un muret bas doublé d’une haie.

Localisation du secteur d’OAP

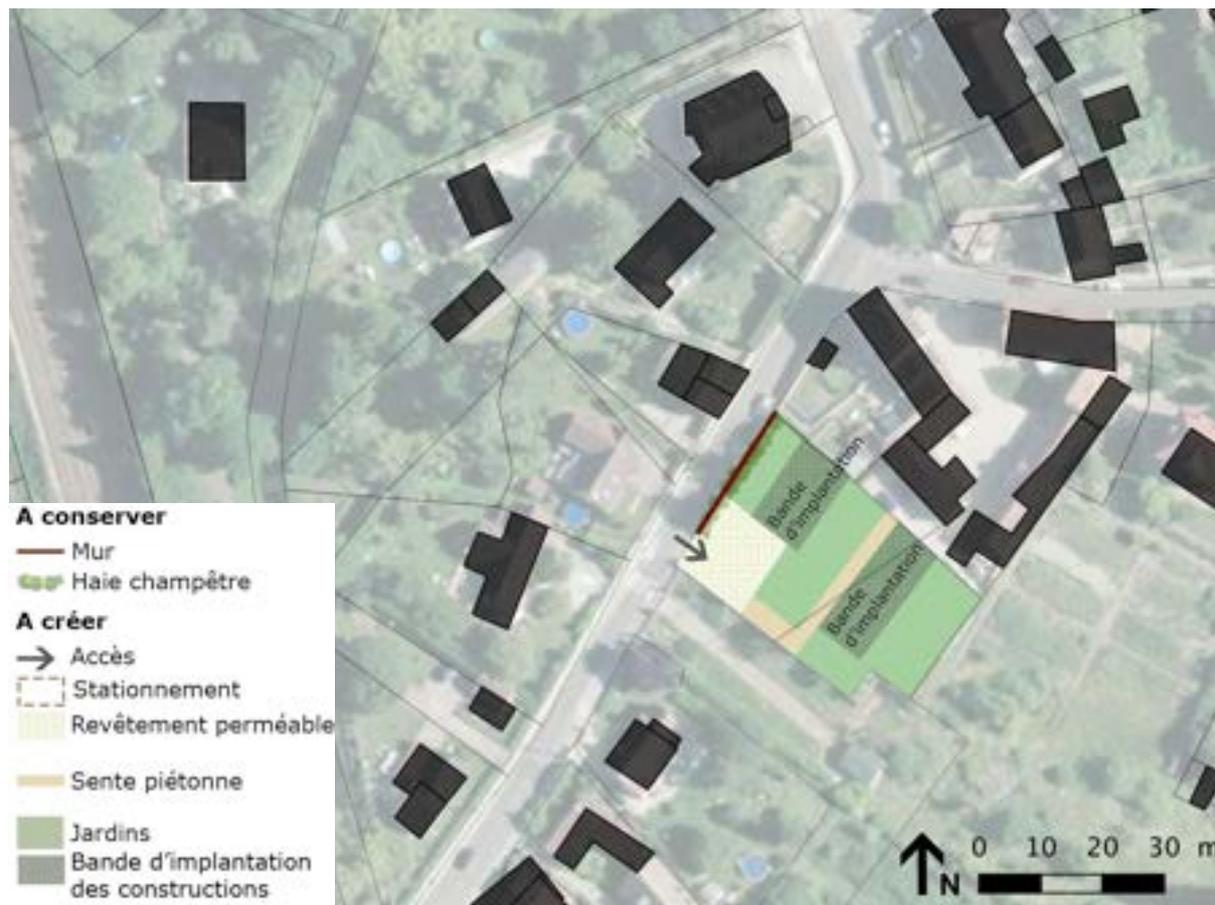


Vocation du secteur, programme et principales orientations	Justifications au regard des orientations du PADD
Programme	
<p>Le secteur de projet de la rue Jean Mermoz a vocation d'accueillir : 1 à 6 logements</p>	<p>Accueillir de nouveaux habitants dans le bourg, sans consommation de terres agricoles et naturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre le desserrement des ménages et l'accueil de nouveaux habitants, en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du bourg : > En aménageant le secteur de projet de la rue Jean Mermoz. <p>Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produire une offre de petits logements (deux à trois pièces) en vue de diversifier l'offre actuelle composée essentiellement de grands logements en vue de maintenir ou d'accueillir de jeunes ménages et des personnes âgées.
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	
<p><i>Volumétrie et implantation des constructions</i></p> <p>Le secteur de projet est desservi par la rue Jean Mermoz, d'orientation nord-est / sud-ouest. Les constructions s'implantent en retrait d'alignement et de manière parallèle à la voie (bande d'implantation).</p> <p>Les constructions s'implantent de manière à ce que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur orienté au sud-est (jardin ou terrasse).</p> <p>Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain.</p> <p>Les constructions s'implantent de manière compacte afin de préserver les espaces de jardin et de limiter les déperditions d'énergie. Au moins 60% des logements sont accolés.</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à R+1+C (9 mètres maximum au faîtage) ou R+1 en cas de toit terrasse, afin de s'insérer dans le tissu urbain environnant.</p> <p>Les constructions sont de volumes simples. Elles font l'objet d'une écriture architecturale soignée, tout pastiche est interdit.</p> <p>Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures sont à deux pans. Les toitures monopentes ou en toit terrasse sont autorisées sur 25% de la surface de plancher de la construction.</p>	<p>Conserver les qualités urbaines et architecturales du village</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique ainsi que les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires : > 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. <p>Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise :</p> <ul style="list-style-type: none"> > 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 ; <p>Promouvoir des formes urbaines de qualité</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	
<p>À l'alignement de la rue, le mur bahut en pierre doit être conservé. Il doit être surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage de maille minimale de 5x5cm, fixé par attaches simples sur poteaux, finition métal, gris, noir, marron ou vert. Cette grille ou ce grillage doit être doublée d'une haie vive d'essences locales (voir palette végétale annexée au règlement). Les grillages en panneaux rigides doublés de dispositifs occultant (bois, plastique ou autre) sont interdits.</p> <p>Un espace commun, non imperméabilisé (type engazonnement renforcé avec bandes de roulement) est aménagé à l'entrée de l'opération. Il intègre les places de stationnement et peut être planté d'arbres. Des espaces de jardin collectifs peuvent également être aménagés et plantés d'arbres.</p> <p>À l'intérieur de l'opération, les éventuelles clôtures sont composées d'un grillage et d'une haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons ou attaches simples sur poteaux, finition métal gris, noir, marron, vert, ou bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier). Les haies vives sont plantées d'essences locales (voir palette végétale annexée au règlement). Chaque logement bénéficie d'un jardin ou d'une terrasse, orienté au sud. 70% des surfaces de jardin sont traitées en pleine terre et plantés d'un arbre de haute-tige. Les jardins doivent être plantés d'essences à dominante locale.</p>	<p>Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Conserver les qualités urbaines et architecturales du village</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 conservant le caractère minéral du centre historique
Desserte et besoins en terme de stationnement	
<p>Le secteur de projet est desservi par la gare ferroviaire de Santeuil – Le Perchay ainsi que par une ligne de bus. La gare ferroviaire et l'arrêt de bus se situent à proximité immédiate.</p> <p>L'accès automobile au secteur de projet se fait depuis la rue Jean Mermoz par l'accès existant au sud du secteur de projet. Il est aménagé sans portail et de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Les aires de stationnement automobile sont aménagées à l'entrée de la parcelle. Il est prévu deux places de stationnement par logement. Les places de stationnement sont traitées dans une nature de sol permettant l'infiltration des eaux pluviales et peuvent être plantées d'arbres.</p>	<p>Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à l'automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 les hameaux : > 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

<p>L'accès automobile au cœur de l'opération ne sera permis que de manière ponctuelle (déménagement, déchargement, personnes à mobilité réduite). Une sente sera aménagée pour desservir les logements. La sente sera dédiée principalement aux cheminements piétons. Elle est en matériaux perméables qui facilitent l'infiltration des eaux de pluie et limitent le ruissellement de surface.</p>	<p>Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ;
<p>Desserte des terrains par les réseaux</p>	
<p><i>Collecte des déchets</i></p>	
<p>L'opération comprend un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Il est aménagé le plus près possible de la rue Jean Mermoz et fait l'objet d'une intégration paysagère et architecturale à l'opération.</p>	<p>Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune</p>
<p><i>Eau potable, assainissement et eaux pluviales</i></p>	
<p>Le terrain devra être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>Le terrain fait l'objet d'un assainissement individuel obligatoire.</p> <p>Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.</p> <p>Les eaux de ruissellement sont gérées à l'échelle du secteur de projet, par exemple par la végétalisation des espaces non-bâti.</p>	<p>Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ;
<p><i>Électricité et communications numériques</i></p>	
<p>Le terrain devra être raccordé au réseau public d'électricité. Ce raccordement est enterré.</p> <p>L'utilisation des énergies renouvelables est privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.</p> <p>Le raccordement aux réseaux publics de communications électroniques sera enterré.</p>	<p>Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune</p>

Schéma d'aménagement



4.3. Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

4.3.1. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

D'après la comparaison entre le Mode d'Occupation du Sol de 2008 et celui de 2017, il n'y a eu aucune consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix dernières années.

Projet communal en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet communal vise à la préservation des paysages et de l'environnement ainsi qu'au développement modéré du village par une production de logements permettant de répondre aux besoins issus du desserrement des ménages et d'accueillir de nouveaux habitants au sein de la partie urbanisée.

Le PLU de Santeuil comporte deux petits secteurs d'extension urbaine :

- un secteur à proximité du cimetière ;
- un secteur sur le pré Schweitzer.

Chaque secteur d'extension urbaine est d'une superficie de 1 500 m².

→ Le PLU de Santeuil engendre une consommation limitée d'espaces naturels : 0,3 hectares.

4.3.2. Prise en compte de la protection des milieux et des paysages

Prise en compte de la sensibilité des paysages agricoles

Objectif : Maintenir le plateau agricole ouvert

La commune de Santeuil se situe sur le plateau du Vexin, entaillé par la vallée de la Viosne et accompagné de coteaux calcaires boisés. Le village historique de Santeuil est implanté dans la pente du coteau est de la vallée de la Viosne et le secteur plus récent des Épagnes est implanté sur l'autre versant, en rebord de plateau.

Les deux « villages » se font face et sont en balcon vers la vallée.

Les hauteurs des versants sont occupées par des boisements qui marquent la transition paysagère avec le grand plateau cultivé. Celui-ci offre de nombreux points de vue depuis les points hauts et génère une importante covisibilité.

L'ensemble du territoire communal est couvert par le site inscrit du Vexin français, repéré à l'inventaire des sites depuis 1975. D'une superficie totale de 45 000 hectares, le site inscrit vise la protection des paysages du Vexin. Le plan de zonage, le règlement et les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme concourent à une protection des paysages du site inscrit.

Le zonage agricole respecte les principes et engagements de la Charte du PNR du Vexin :

Art. 3 : Préserver le grand paysage

Les communes s'engagent à « protéger les terres agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage (espaces ouverts, points hauts, lignes de crêtes et pentes, covisibilité avec les éléments ou ensembles naturels ou bâtis remarquables...) par un zonage et un règlement adapté.»

La zone agricole est le reflet d'un croisement entre le diagnostic paysager du bureau d'étude, la carte de sensibilité paysagère du Porté-à-Connaissance de l'État (PAC) et les besoins de constructibilité des agriculteurs de la commune. La définition des sous-secteurs agricoles a été élaborée en concertation avec les élus, l'Architecte des Bâtiments de France, l'Inspecteur des Sites, le PNR et le service agriculture de la DDT 95.

La zone A : correspond aux espaces agricoles de la commune et se caractérise par la valeur agronomique et biologique des sols. Elle a été établie à partir des terres déclarées à la PAC par les agriculteurs et du diagnostic communal réalisé par le bureau d'études. L'objectif de ce secteur est de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des exploitations agricoles en permettant l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

Le zonage A prévoit deux sous-secteurs :

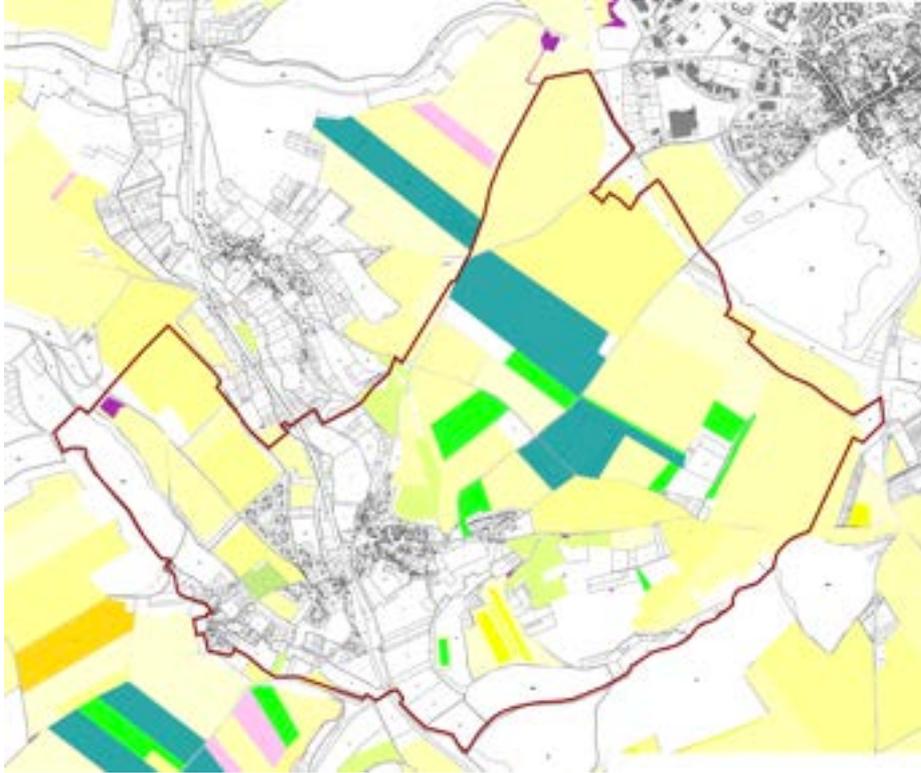
- **Le sous secteur Am** : vise la protection des paysages et répond aux enjeux de diversification de l'activité agricole en intégrant les besoins de constructibilité des agriculteurs. Il permet l'implantation de bâtiments de faible hauteur et de superficies limitées (type serres pour le maraîchage et abris pour animaux).
- **Le sous-secteur Ap** : est une zone agricole non constructible, en raison de son intérêt paysager et environnemental : secteur agricole ouvert aux nombreuses vues sur le grand paysage, ruissellement des eaux. Aucun hangar agricole n'y est autorisé afin de maintenir les vues paysagères et de ne pas porter préjudice au paysage.

Le plateau agricole à l'est et l'éperon des Epagnes repérés dans le diagnostic communal ont un degré de sensibilité paysagère très élevé. Ils sont occupés par deux lignes de crête importantes qui génèrent une forte covisibilité. Les éléments verticaux présents dans ces secteurs sont visibles et induisent une forte sensibilité paysagère. Ces secteurs ont été classés en **Ap** afin de protéger la qualité des paysages.

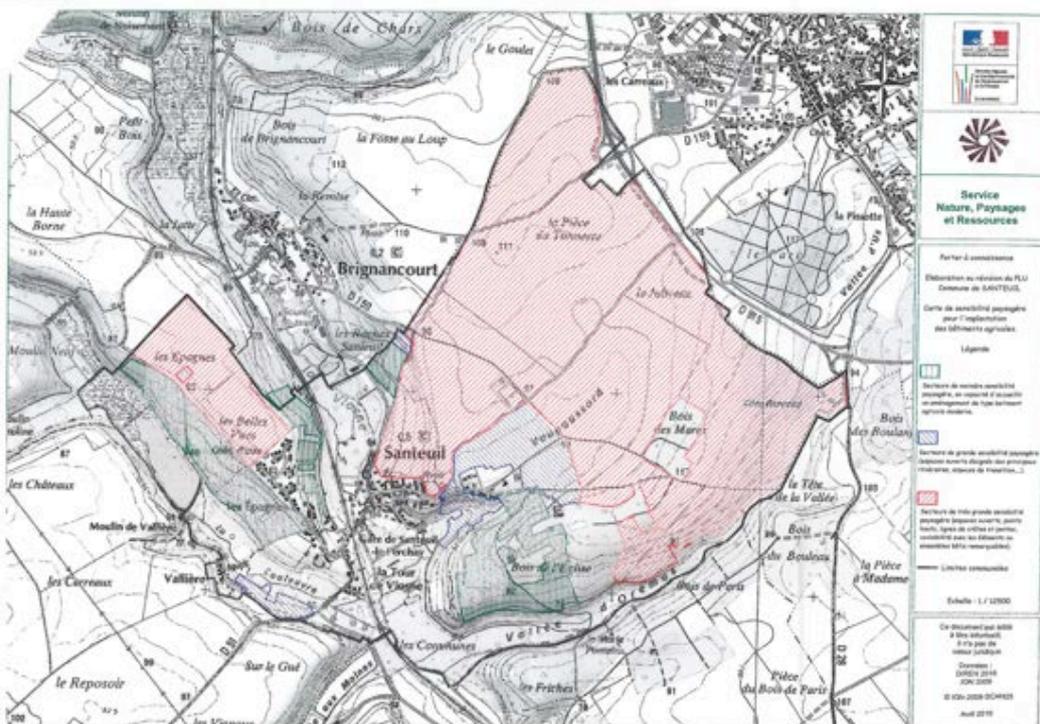
Le sous-secteur **Am** vise la protection des paysages et des vues lointaines en intégrant les besoins de constructibilité des agriculteurs. Ces secteurs sont à la transition entre le grand plateau à l'est et la Croix Bossée. Ce secteur se trouve dans une situation géographique moins sensible que le plateau car il se trouve dans le Vaugoussard, ligne de thalweg, en point bas. Ce secteur répond à des besoins de constructibilité d'agriculteurs lié à la diversification agricole.

Sur les versants, dans les secteurs de pente, les espaces agricoles sont insérés dans les bois et permettent une meilleure intégration des constructions agricoles. Le relief des coteaux et des thalwegs génère peu de covisibilité des espaces cultivés. Ces secteurs de la commune, d'une sensibilité paysagère moindre sont idéaux pour accueillir la construction de nouveaux bâtiments agricoles. De plus, la proximité du village et du réseau de chemins d'exploitation permettrait d'intégrer ces constructions en continuité du tissu urbain existant. Ces secteurs moins sensibles, ont été classés en **A**, pour permettre les constructions agricoles sur la commune, conformément aux demandes de la Chambre d'Agriculture.

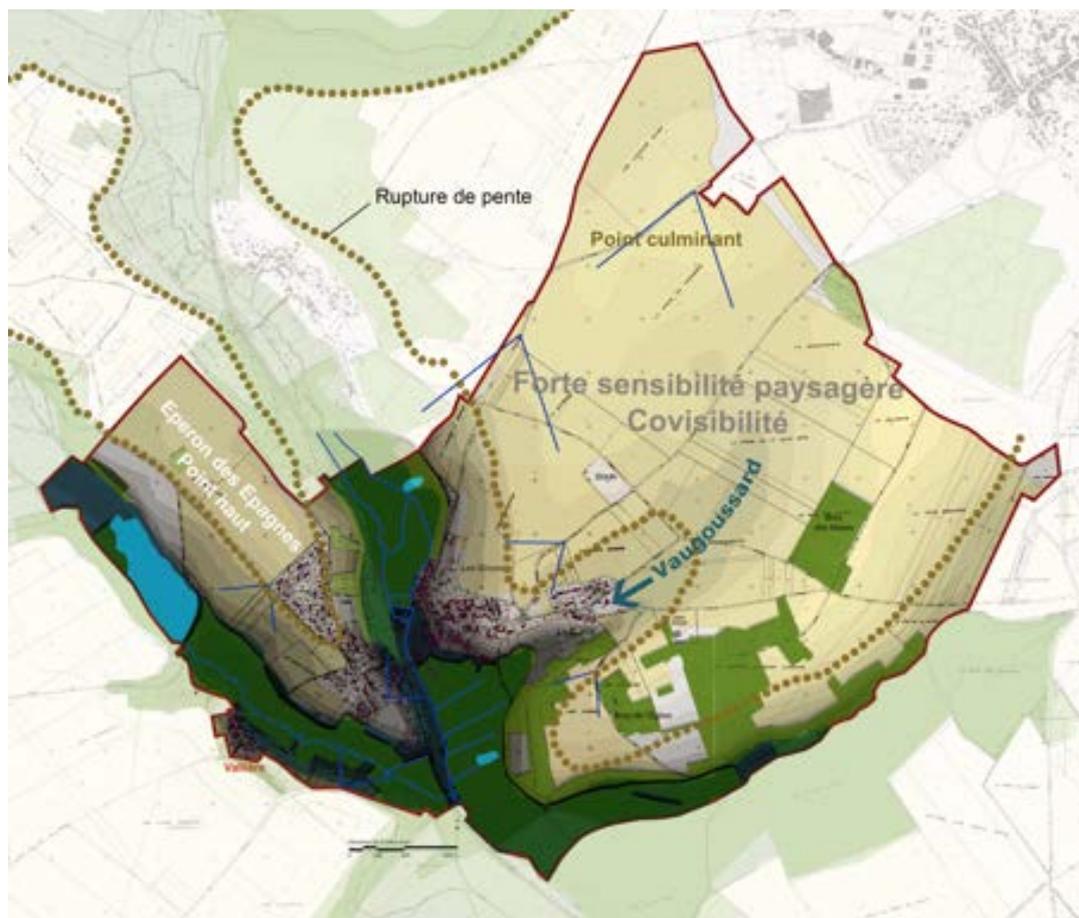
Carte des cultures déclarées à la PAC en 2016 – Source : Registre Parcellaire Graphique 2016 - Géoportail



Carte des sensibilités paysagères, source : PAC de l'État – DDT 95



Carte du relief, des boisements et cônes de vue, superposée au zonage de la zone agricole (A,Am,Ap)



Prise en compte de la diversité des milieux naturels

Objectif : Conserver et protéger les éléments remarquables du paysage

Les milieux remarquables de Santeuil ont été répertoriés, repérés et hiérarchisés dans la partie « Analyse de l'environnement » du présent rapport. Les entités paysagères, mises en évidence dans le diagnostic paysager du présent rapport, recourent les milieux à préserver : ces derniers, outre leur rôle écologique, jouent un rôle paysager important, notamment dans la structuration du territoire communal. Leur préservation vise donc un double objectif, environnemental et paysager. Ils ont été protégés par un zonage spécifique associé au règlement :

- les secteurs de marais, roselières et mégaphorbiaies sont en Nzh (naturelle zone humide) : ce secteur est inconstructible ;
- les bois alluviaux de fond de vallée sont également en zone Nzh ;
- les pelouses calcicoles, ont été zonées en N ;
- les forêts de feuillus des coteaux (chênaies, charmaies) ont été classées en N ;
- le verger est en zone N ;
- les garennes et bosquets ont été classés en N ;

Le règlement permet une protection renforcée des milieux et paysages les plus remarquables, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : les secteurs de marais (roselières et mégaphorbiaies), les bois alluviaux (aulnaies, frênaies), les friches et pelouses calcicoles repérés au titre du L151-23 tout comme les haies du plateau agricole qui assurent la continuité écologique entre les espaces agricoles et les bois des coteaux. Le classement de ces éléments au titre du L151-23 s'accompagne de prescriptions au règlement de PLU visant à la protection des milieux :

- dans tous les milieux, les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage notamment) sont interdites ;
- dans les secteurs de marais, la végétation caractéristique est protégée (roselières et mégaphorbiaies) ; il est interdit de réaliser des semis, plantations ou boisements et de modifier artificiellement les niveaux d'eau par pompage ou rejet ; l'étrepage et la création de petites mares peu profondes sont autorisés dans le cadre de travaux de restauration écologique.
- dans les secteurs de boisements alluviaux, la végétation est protégée ;
- dans les secteurs de pelouses calcicoles, la réalisation de travaux aratoires, de semis, plantations ou boisements est interdite.

De plus, les éléments paysagers suivants ont été protégés au titre de l'article L151-23 :

- les haies de Santeuil, situées sur le plateau ouest (garenne des Épagnes) et sur le plateau Est (Vaugoussard, Croix Bossée) ;
- les bosquets et garennes du plateau (secteur des Groues, les Basses Ruelles, les Épagnes) ;
- les éléments de qualité du paysage urbain (bâti, murs de continuité et alignements d'arbres).

Justifications de la protection des milieux naturels



Milieux protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

La liste numérotée des milieux naturels et éléments du paysage protégés au titre de l'article L.151-23 se trouve dans le document des Éléments du Patrimoine à Protéger (EPP).

Les milieux protégés au titre de l'article L151-23 sont issus :

- du diagnostic communal réalisé par le bureau d'études ;
- de l'atlas du patrimoine naturel du PNR du Vexin Français ;
- du recensement des élus.

Cet inventaire a été étudié avec le service agriculture de la DDT 95, les agriculteurs de la commune ainsi que le PNR du Vexin Français. Les milieux ont été hiérarchisés en fonction de leurs qualités environnementales, leur fonction agricole et leur rôle plus ou moins important dans la trame verte et bleue communale.

1 à 3 : Les pelouses calcicoles

Les pelouses calcicoles sont des milieux majeurs pour la préservation de la biodiversité, le maintien et la restauration de la trame herbacée calcaire du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Les pelouses calcicoles protégées au titre de l'article L151-23 sont des milieux fragiles en cours de fermeture (enrichissement et développement de fructifères). La protection et les prescriptions associées permettent la préservation de la qualité environnementale de ces milieux.

3 : Coteau des Épagnes

La pelouse calcicole du coteau des Epagnes est située sur un coteau ensoleillé reposant sur un sol calcaire. La comparaison entre la photo aérienne des années 1950 et l'actuelle démontre l'enrichissement que subit cette zone. Elle résulte de l'abandon des pâtures des secteurs en pente.



4 à 7 : Les garennes et remises

Les petits bois isolés forment des pas japonais. Ils forment un espace relais entre les massifs boisés plus importants et permettent une circulation des espèces à travers la plaine agricole. Les boisements présentant des îlots de vieillissements et une quantité importante de bois mort possèdent une fonge et une faune remarquables (avifaune cavicole, entomofaune et fonge saproxylique...)

8 : Les parcs et jardins

La parcelle arborée au cœur du lotissement des Épagnes est un espace ouvert planté d'arbres de hauts jets. Son caractère arboré crée un espace public de qualité utilisé par les habitants du quartier. Sa position stratégique en fait un espace relais au sein des espaces urbanisés.



9-13 : Les prairies

Les prairies protègent les sols contre l'érosion, limitent les inondations et le ruissellement de l'eau. Elles stockent du carbone dans les sols participant ainsi à la réduction des gaz à effet de serre et ont un effet positif sur la qualité de l'eau. Ce sont aussi des espaces très riches en biodiversité animale et végétale. Elles participent au paysage du bourg en formant une ceinture d'espaces intermédiaires entre les jardins et la grande agriculture. Les prairies protégées au titre L151-23 ont également un rôle important dans la gestion du ruissellement.

14-16 : Les étangs, mares et biefs

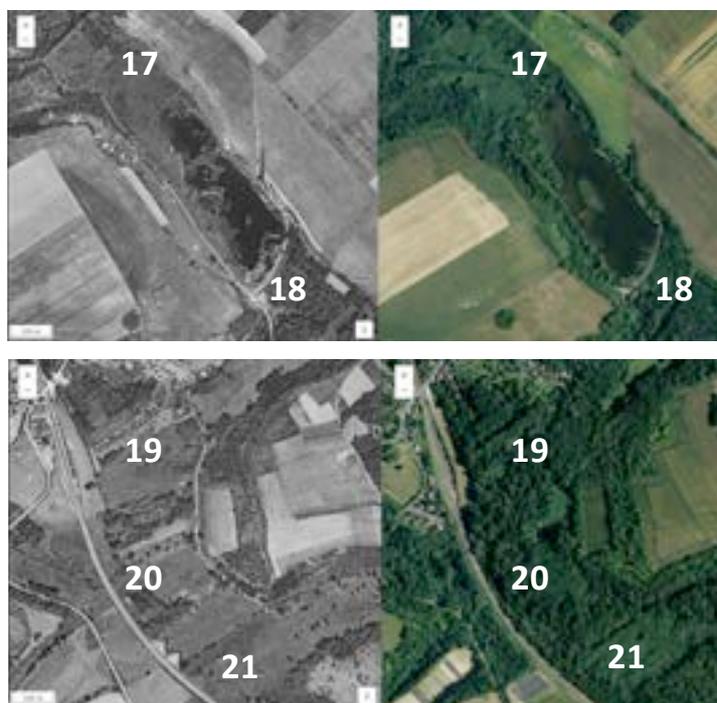
L'étang de Vallière (Espace Naturel Sensible), les plans d'eau situés dans la vallée de la Viosne et le bief du Moulin forment un ensemble de milieux aquatiques riche de la trame bleue. Ces milieux sont identifiés dans l'atlas du patrimoine naturel du PNR du Vexin français.

17-21 : Les marais

Les marais de la vallée de Viosne et de la Coulevre sont des milieux fragiles menacés par une fermeture par le boisement. Ces milieux, témoins de l'abandon des pratiques agro-pastorales, peuvent accueillir quelques espèces patrimoniales telles que l'Aconit Casque de Jupiter et l'Orchis négligé. Les marais tiennent un rôle important dans le paysage des vallées humides. Ils participent à l'autoépuration des eaux, à la fixation des berges et forment des refuges de reproduction pour la faune.

Les marais protégés sont identifiés dans l'atlas du patrimoine naturel du PNR du Vexin français.

Les photos aériennes illustrent la permanence de ces marais, ce sont les derniers espaces ouverts en fond de vallée. L'abandon des pâtures des espaces humides a généré l'enfrichement de ces secteurs. Le maintien de ces espaces de marais en espace ouvert est garant d'une biodiversité développée.



Source des photos aériennes :
Geoportail – Remonter le temps
Gauche : années 50-60 Droite : 2014

22-28 : Les haies et alignements d'arbres

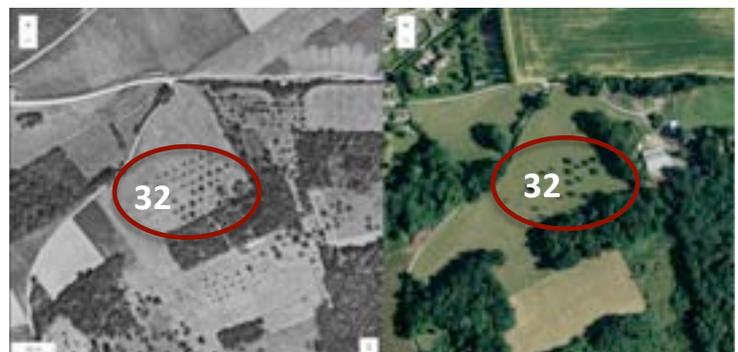
29-31 : Les arbres remarquables

Les haies forment des espaces relais entre les massifs boisés et permettent une circulation des espèces à travers la plaine agricole. Les linéaires arborés et arbustifs présentant des îlots de vieillissements et une quantité importante de bois mort possèdent une fonge et une faune remarquables (avifaune cavicole, entomofaune et fonge saproxylique...). Les arbres isolés et en alignement ainsi que les haies participent à la circulation des espèces et à la structure du paysage.



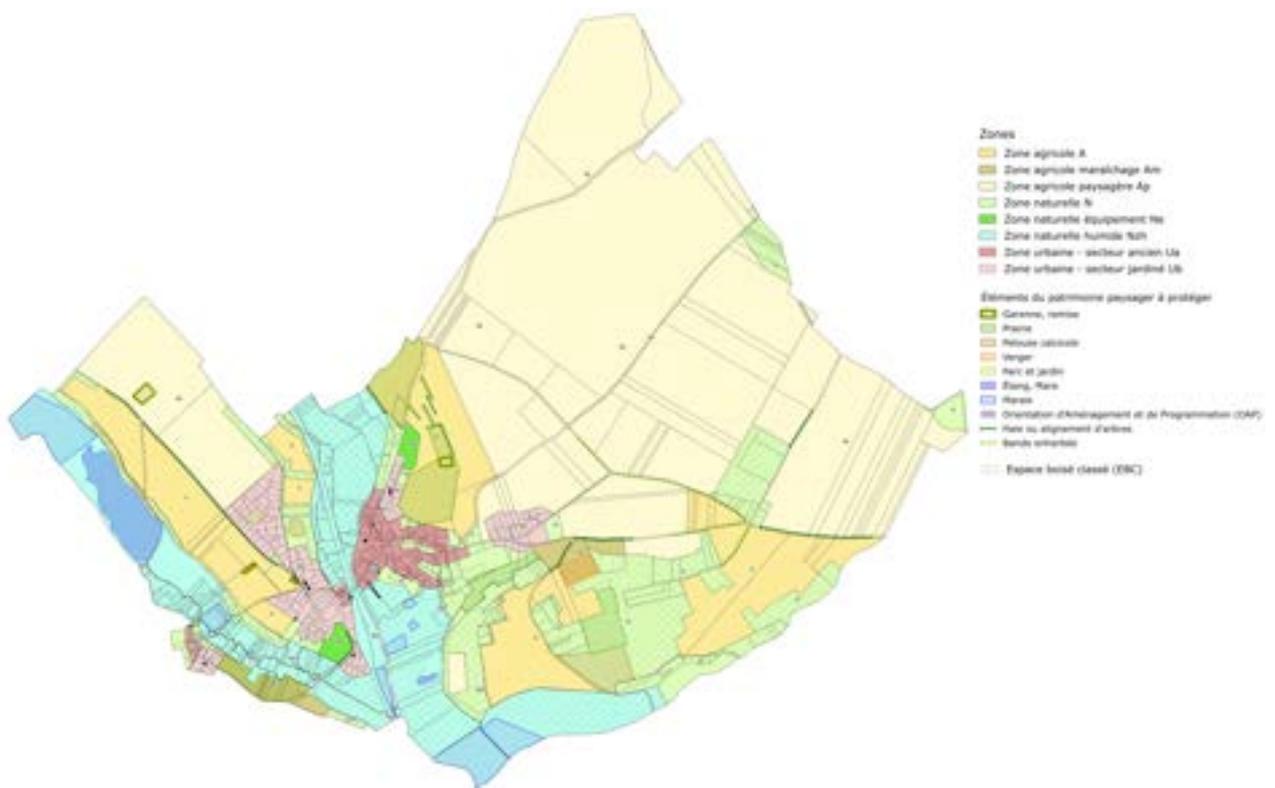
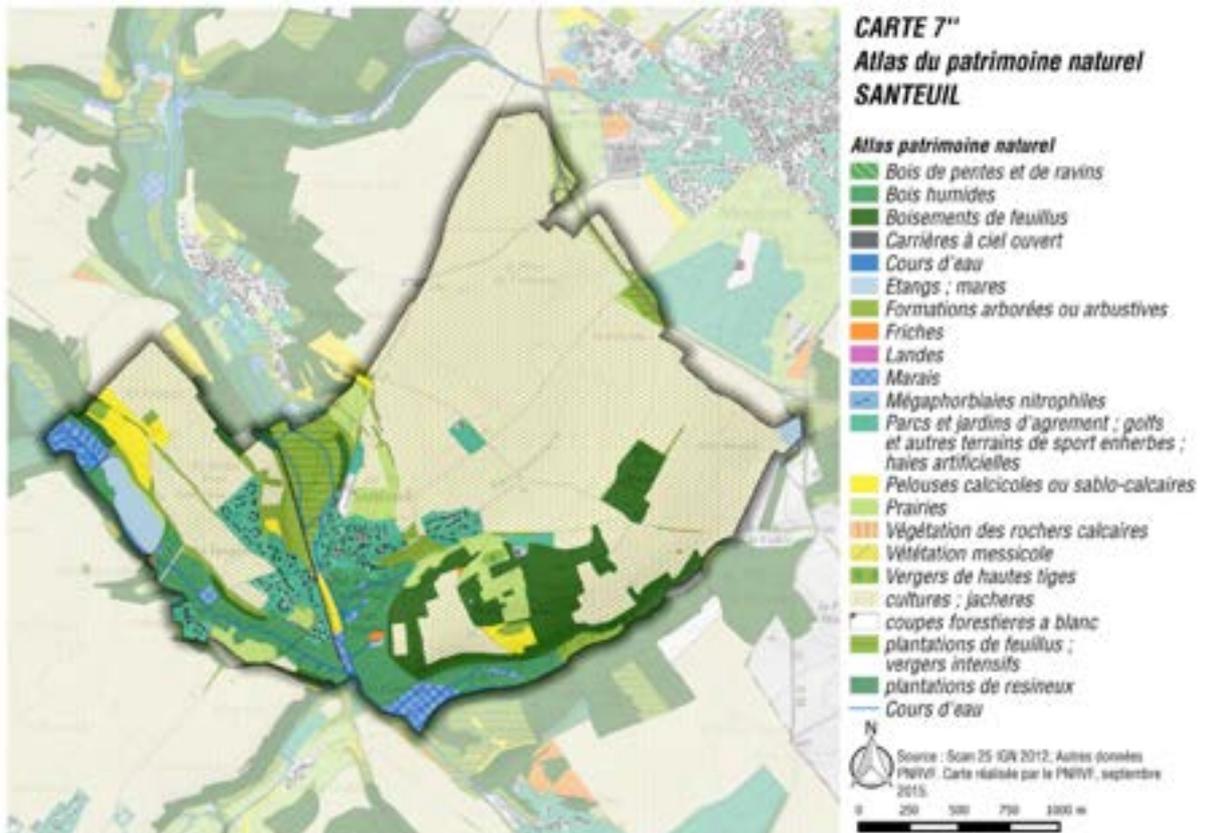
32 Les vergers

Le verger du Vaugoussard est un verger ancien, il est le seul reliquat des anciens vergers du Vexin présents sur l'ensemble des coteaux calcaires de la commune de Santeuil. Ce type de milieu peut abriter un nombre important d'espèces telle que la chouette chevêche, espèce emblématique du PNR.



Comparaison entre les années 50 et 2014
Verger du Vaugoussard – Source Geoportail

La comparaison entre la carte des milieux (diagnostic communal) et le plan de zonage illustre la prise en compte de l'environnement du présent PLU.



4.3.3. La protection des trames verte et bleue (TVB)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Île-de-France relève plusieurs réservoirs de biodiversité, un corridor calcaire à fonctionnalité réduite et un corridor aquatique. Les trames verte et bleue de Santeuil peuvent être déclinées en trois sous-trames : bleue, arborée et herbacée.

Définitions des trames verte et bleue

Les trames verte et bleue sont des réseaux écologiques, des maillages d'espaces diversifiés, d'habitats et de milieux en capacité d'assurer l'ensemble du cycle de la vie des espèces faunistiques et floristiques : elles permettent donc la reproduction, l'alimentation, le repos et le déplacement de ces espèces.

Au sein des trames écologiques, on distingue :

- les **réservoirs de biodiversité**, espaces de qualité à la biodiversité riche et remarquable, où certaines espèces sont capables d'assurer l'ensemble du cycle de leur vie, sans mobilité vers un autre espace ; il s'agit des cœurs de nature globalement préservés.
- les **corridors écologiques** qui permettent le déplacement des espèces d'un réservoir de biodiversité à l'autre ; ils peuvent être surfaciques (forêts par exemple), linéaires (haies, chemins, cours d'eau...) ou sous forme d'espaces relais discontinus (bosquets et garennes).

On appelle « **trame verte** » les réseaux écologiques principalement terrestres (bois, haies...) et « **trame bleue** » ceux liés à l'eau.

Les trames verte et bleue à Santeuil

Le diagnostic environnemental a permis de dégager les différents éléments des trames verte et bleue à Santeuil.

Santeuil s'intègre au grand corridor écologique des coteaux de la vallée de la Viosne. Des réservoirs de biodiversité majeurs ponctuent le corridor écologique, à savoir des pelouses calcaires, des bois et des milieux humides (étang de Vallière, vallée de la Viosne, d'Orémus et de la Coulevre), qui sont les milieux présentant le plus d'enjeux écologiques sur la commune.

Les deux grands corridors écologiques des coteaux calcaires sont principalement constitués de boisements et de quelques pelouses calcicoles.

Sur le plateau agricole, des chemins enherbés et partiellement enherbés, forment des corridors écologiques mineurs mais participant tout de même au déplacement des espèces. Le plateau est également ponctué de points relais (pas japonais), formés de petits bois (bois des Mares) ou d'arbres (bosquets, résidus d'arbres fruitiers) qui permettent de former des refuges pour la faune.

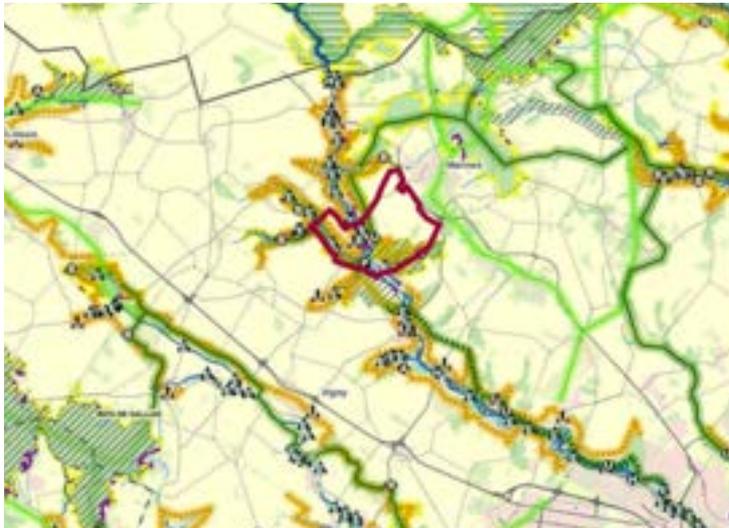
Les espaces de jardins permettent de réduire la coupure écologique du bourg et peuvent avoir une fonction de corridor, en fonction de leur gestion.

Ainsi le territoire de Santeuil possède des réservoirs de biodiversité remarquables et diversifiés :

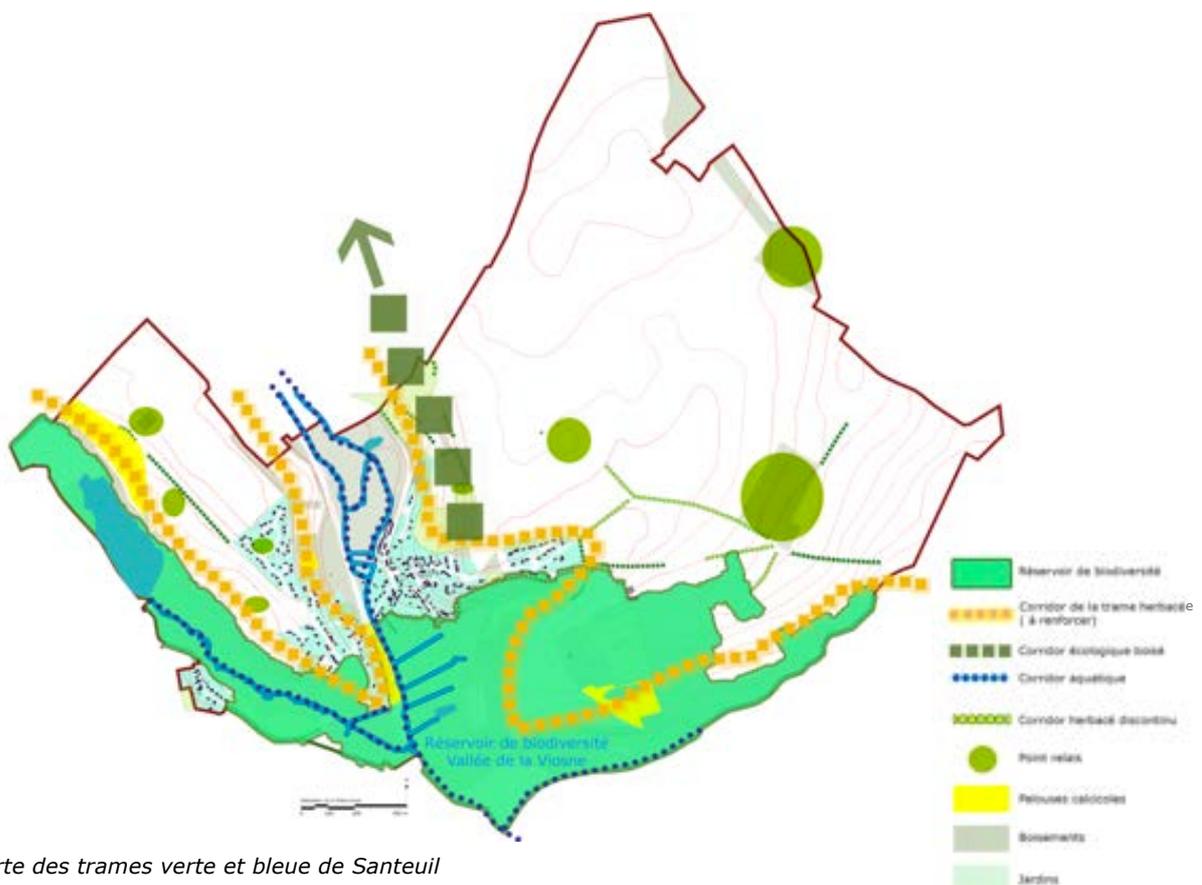
- la vallée de la Viosne et son cortège de zones humides (marais, bois alluviaux, prairies humides...) ;
 - les vallées aux Moines et de la Coulevre et l'étang de Vallière ;
 - les forêts de feuillus des coteaux, composées de chênaies et charmaies, qui jouent un rôle important dans la mobilité des espèces (trame verte) : ces boisements font partie d'un massif de plus de 100ha ; ils permettent à la fois de longer les vallées depuis les hauteurs des coteaux, de passer d'un versant à l'autre (continuité du massif alors assurée par les bois alluviaux), et parfois de pénétrer les espaces agricoles ouverts des plateaux (et à contrario de présenter une zone de refuge pour les espèces traversant les terres cultivées) ;
 - dans une moindre mesure, les haies du plateau ouest et le verger situés en lisière des forêts de feuillus, à la zone de contact avec les secteurs d'agriculture intensive, permettent une pénétration de certaines espèces sur les terres cultivées (trame verte) ;
- Certains éléments font enfin obstacle aux déplacements de certaines espèces :
- les infrastructures de transport, notamment la voie ferrée et dans une moindre mesure les routes ;
 - le bourg de Santeuil qui limite la circulation des espèces, notamment des fonds de vallées jusqu'aux friches et pelouses calcicoles et aux forêts des coteaux ;
 - les plateaux d'agriculture intensive en openfield (absence de haies).

Justifications de la protection des continuités écologiques

Comme montré précédemment, les réservoirs de biodiversité ont été préservés par le plan de zonage, le règlement et les éléments classés au titre du L151-23. La zone Nzh souligne le réservoir et corridor écologique principal formé par les vallées de la Viosne, aux Moines et de la Couleuvre. Le zonage N et le classement EBC permettent la protection des bois des coteaux et des bois anciens. Les remises, les haies, les vergers et les chemins ont été protégés au titre du L151-23. Enfin, l'obstacle créé par le bourg a été réduit par une limitation de la zone constructible à l'enveloppe bâtie actuelle. Les arbres d'alignement et arbres isolés ont été également classés au titre de l'article L151-23.



Extrait de la carte du SRCE de la région Ile-de-France, la commune de Santeuil possède des réservoirs de biodiversité, corridor herbacé fonctionnel et lisière des massifs boisés agricoles.



Carte des trames verte et bleue de Santeuil

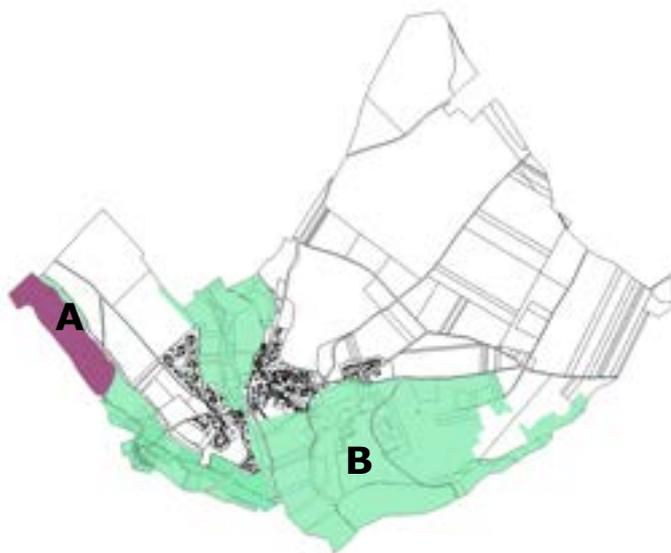
4.3.4. La protection des boisements

Les ZNIEFF

Deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologiques, Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF) sont référencées sur le territoire de Santeuil. Elles signalent l'intérêt environnemental des secteurs et inventorient les espèces faunistiques et floristiques présentes dans les milieux humides des fonds de vallée.

- **A** : ZNIEFF de Type 1 « *Étang et marais de Vallière* » : secteur de grand intérêt biologique ou écologique, l'étang et le marais de Vallière abritent deux espèces végétales largement protégées : l'Aconit casque de Jupiter et l'Orchis négligé. Le phragmite des joncs s'y reproduit régulièrement.

- **B** : ZNIEFF de Type 2 « *Moyenne vallée de la Viosne* » : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes ; la Viosne traverse la commune du nord au sud, affluée par la vallée d'Orémus à l'est et la vallée de la Coulevre à l'ouest, et vise à la protection des grandes continuités écologiques des vallées (trame bleue).



Périmètres des ZNIEFF de la commune de Santeuil, source : INPN

Les zones naturelles d'intérêts faunistiques et floristiques de la commune de Santeuil ont été classées en zones naturelles, naturelles humides et agricoles. Seul le hameau de Vallière, en zone urbaine au POS est dans le PLU.

Le massif boisé de plus de 100 hectares et les EBC.

Des secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur le plan de zonage permettent une protection renforcée des boisements alluviaux et des forêts des coteaux, et de la continuité écologique majeure qu'ils représentent (trame verte). Dans ces secteurs, l'abattage des arbres est soumis à autorisation ; la replantation, dans des proportions équivalentes, est obligatoire après coupe des arbres. Le tracé des EBC se base sur l'analyse des milieux remarquables (diagnostic communal) et sur la cartographie du massif boisé: les bois alluviaux d'aulnaies et frênaies, ainsi que les forêts des coteaux (charmaies, chênaies) ont été classés en EBC.

Le tracé des EBC se base sur la carte du massif boisé de plus de 100 hectares (source DDT 95) et la photographie aérienne permettant de prendre en compte la progression des boisements. Toutefois, les secteurs ci-dessous ont été exclus des EBC car la progression de l'enfrichement menace le maintien de ces milieux remarquables :

- les secteurs de friches et pelouses calcicoles où l'enfrichement n'est pas souhaité : en effet, la progression de la végétation arborée a pour effet d'enrichir les sols, alors même que l'intérêt du milieu repose dans un affleurement calcaire pauvre en matière organique, qui exposé au sud, permet le développement d'une flore et d'une faune rare dans la région (graminées, orchidés, papillons, sauterelles,...) ;

- les marais où les mégaphorbiaies et roselières dont l'intérêt écologique repose dans le caractère ouvert de ces milieux humides ; l'avancée de la végétation ligneuse menace le maintien de ces écosystèmes remarquables ;

- les peupleraies du fond de vallée : le diagnostic environnemental a montré que les fonds de vallée de la Viosne comportaient des milieux remarquables (roselières, mégaphorbiaies et boisements alluviaux), tant d'un point de vue de l'habitat (biodiversité importante de la faune et la flore), de la migration des espèces (trame bleue) que de la préservation de la quantité et de la qualité de la ressource en eau. L'intérêt écologique fort de ces milieux est confirmé par plusieurs documents d'inventaire environnemental : les deux ZNIEFF et la cartographie des zones humides de la DRIEE couvrent l'ensemble de la vallée de Viosne. Or les peupleraies participent à un assèchement des sols et remettent en cause la préservation des milieux humides : modification du cycle de l'eau, réduction de la qualité de l'habitat, diminution de la biodiversité, effet de coupure au sein du corridor écologique de la vallée... Les peupleraies n'ont, par conséquent, pas été classées en Espace Boisé Classé. Ce non classement vise un retour de ces secteurs à leur état d'origine, c'est-à-dire en secteur de marais de type roselière ou mégaphorbiaies.

L'étude des milieux naturels du contrat de rivière de la Viosne, établi en mai 1994 par le SIAVV (Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Vallée de la Viosne), signalait déjà les secteurs de peupleraies comme espace à requalifier. Le document mentionne l'objectif de « conversion des anciennes peupleraies, pauvres sur le plan biologique, en roselières, mégaphorbiaies et prairies humides afin de permettre la reconstitution des populations des espèces végétales et animales rares et protégées appartenant à ces milieux ».

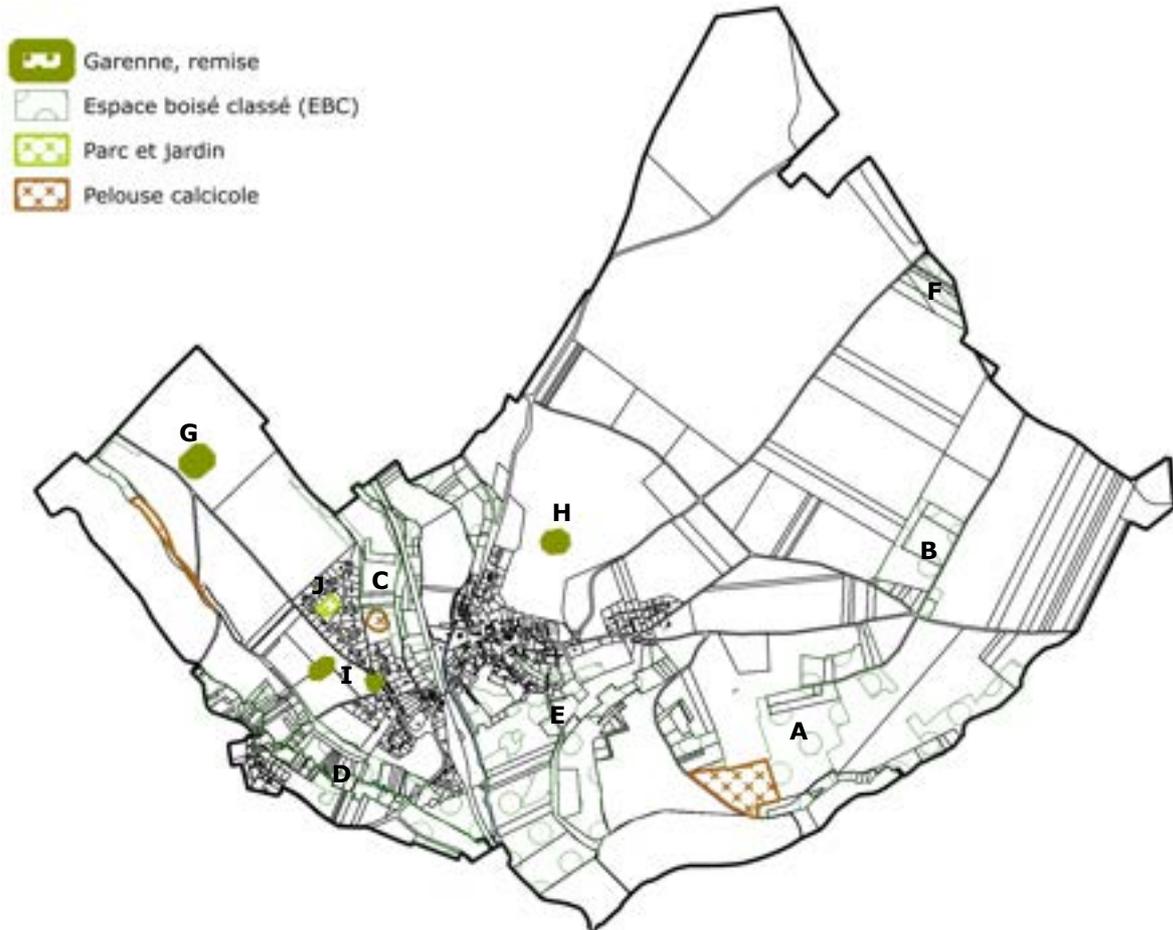
Ainsi, ont été classés en EBC les massifs boisés de plus de 100 hectares et les boisements d'une superficie comprise entre 1 et 100 hectares :

- **A** le Bois de l'Église ;
- **B** le Bois des Mares ;
- **C** les bois de la vallée de la Viosne au nord du bourg ;
- **D** le bois de la vallée de la Coulevre ;
- **E** le bois de la vallée de la Viosne au sud du bourg ;
- **F** les boisements autour de la D915 qui contourne Marines ;

Les massifs boisés de moins de 1 ha ont été classés au titre de l'article L151-23 en bosquets, garennes et parcs et jardins. Le règlement associe des prescriptions de protection de ces boisements :

- **G** la remise éperon « Epagnes »
- **H** la remise au lieu-dit « les Groues »
- **I** la remise au sud des Epagnes
- **J** le petit bois des Epagnes

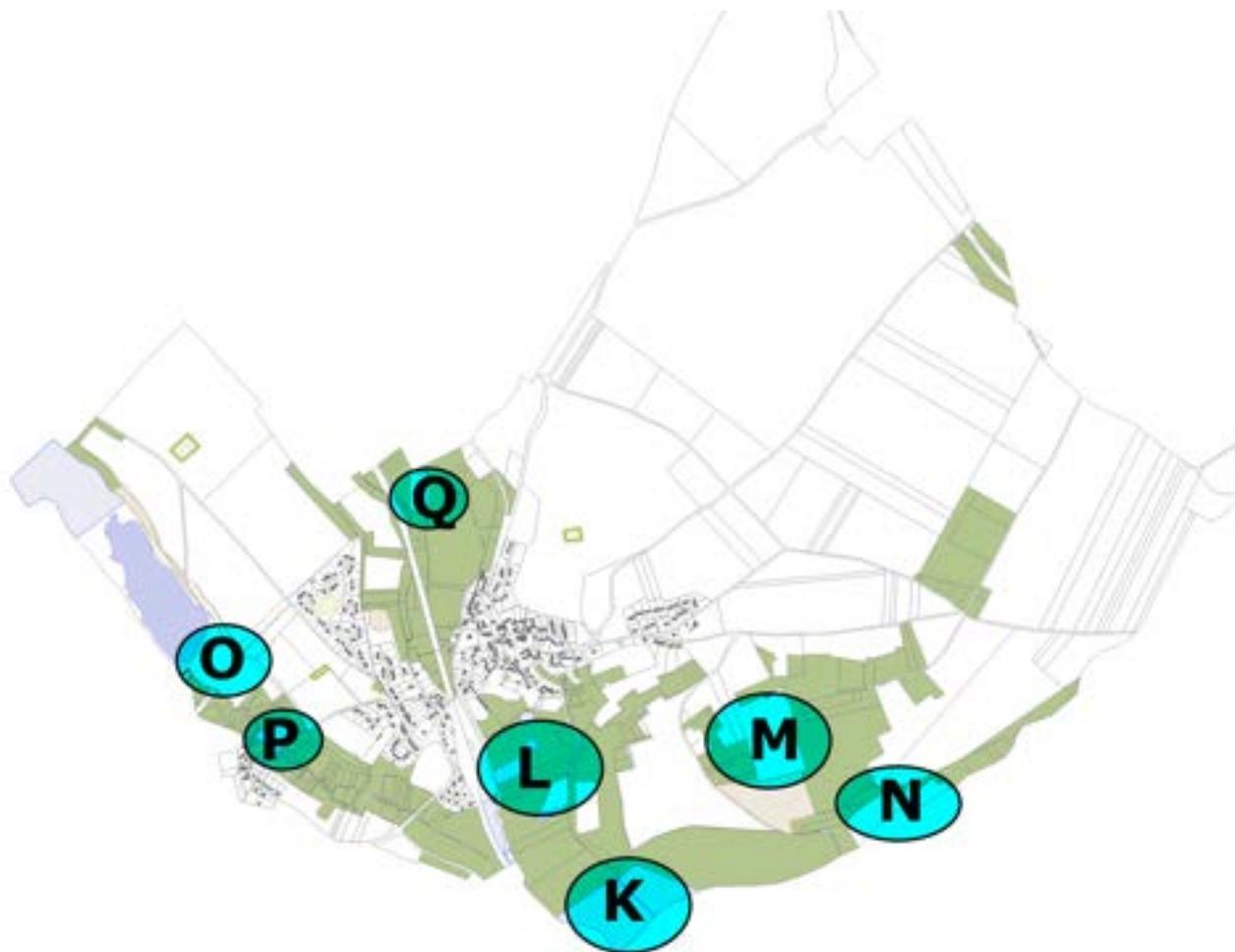
Les haies identifiées sur la carte des boisements du PAC de la DDT95 ont été classées au titre de l'article L151-23 en haies et alignements d'arbres.



Carte des massifs boisés et des protections dans le PLU. Source des données massifs boisés : PAC DDT-95



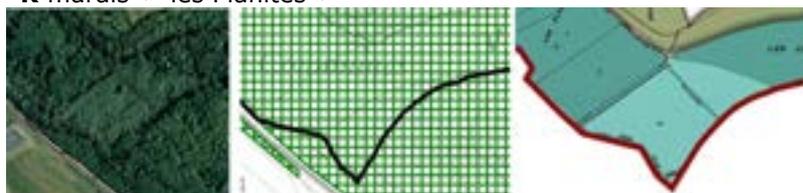
Carte des massifs boisés – Source : PAC DDT95



Carte des secteurs compris dans un massif boisé de plus de 100 hectares mais non classés en EBC

Les secteurs non classés en EBC mais compris dans un massif boisé de plus de 100 hectares sont :

- **K** marais « les Planites »



Actuel

Carte des massifs boisés Carte des milieux

Ce secteur est repéré comme massif boisé de plus de 100 hectares alors que c'est une zone de marais.

- **L** ensemble de mares et marais au lieu-dit « Tour de Viosne »



CBNBP

Carte des milieux

Le Conservatoire Botanique du Bassin Parisien (CBNBP) recense des mégaphorbiaies et prairies humides (*Thalictro flavi - Filipendulion ulmariae*). Cet inventaire est confirmé par l'atlas du patrimoine naturel du PNR

- **M** pelouses et friches calcicoles du secteur du Bois de l'Église ;



Actuel

1950

Cet ensemble de pelouses calcicoles et prairies est un milieu en voie de fermeture. La comparaison des deux photos aériennes illustre cette progression de l'enfrichement, le statut d'EBC ne permettrait pas le maintien d'un milieu ouvert.

- **N** la peupleraie dans la vallée aux Moines ;



CBNBP

Actuel

Le Conservatoire Botanique du Bassin Parisien (CBNBP) recense une plantation de peupliers dans ce secteur.

- **O** marais de l'exutoire de l'étang de Vallière ; Ce secteur de bois humides fait partie du périmètre de l'espace naturel sensible de l'étang de Vallière. Conformément aux demandes du Département, les espaces boisés humides en périmètre ENS n'ont pas été classés en Espace Boisé Classé.

- **P** marais de la vallée de la Coulevre.



Carte des milieux

Ce secteur est une ancienne zone de marais aujourd'hui enfrichée. Le statut d'EBC ne permettrait pas le maintien d'un milieu ouvert.

- **Q** Bande de 4000 m² sur la parcelle ZK 6

Ce secteur pourrait permettre, entre autres, les travaux de défrichement nécessaire à la restauration de la continuité écologique sur le bief du Moulin de Santeuil.

4.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Les risques d'inondations

La commune de Santeuil est soumise aux risques d'inondation suivants :

- risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique, en fond de vallée et dans les secteurs bas du bourg ;
- risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, non pas dans le bourg mais sur les plateaux agricoles et les versants.

La délimitation des secteurs urbanisés au plan de zonage (zone U) a été faite au plus près du bâti existant en excluant les zones humides de classe 2 répertoriées par la DRIEE. La zone urbaine a été réduite par rapport au POS, notamment dans les secteurs bas du village, les plus proches du fond de vallée de la Viosne.

Les risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ne concernent pas les secteurs urbanisés de Santeuil (voir plan des contraintes des sols). L'ensemble de ces axes de ruissellement ont été indiqués au plan de zonage ; ils sont non constructibles (zones A, Ap, N et Nzh). En outre, le règlement stipule que « seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre des axes de ruissellement, toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure est obligatoire ». Enfin, le présent PLU prend des dispositions pour améliorer le cycle des eaux : infiltration des eaux pluviales à la parcelle, éléments protégés au titre du L151-23 capable d'absorber et de ralentir les eaux de ruissellements (prairies, milieux humides, bandes enherbées, haies) accompagnés de leur prescription (interdiction des modifications du niveau des eaux, de l'artificialisation des berges,...).

Les risques de mouvements de terrain

La commune est soumise aux risques de mouvements de terrain suivants :

- aléa de retrait / gonflement des sols argileux faible sur l'ensemble de la commune ;
- risque d'effondrement lié à l'ancienne carrière, située au dessus des Groues ;
- alluvions tourbeuses compressibles dans les fonds de vallée et les bas de versants, y compris le bas du bourg (rue Jean Mermoz, rue du Clos Ferrant).

L'ensemble des secteurs non urbanisés concernés par des risques de mouvements de terrain a été classé en zone non constructible au plan de zonage :

- le fond de vallée de la Viosne, vallée d'Orémus et vallée de la Coulevre est classé Nzh ;
- le périmètre de l'ancienne carrière, repéré au plan des contraintes des sols, est classé en N ;
- les fonds de vallée concernés par le risque lié aux alluvions tourbeuses compressibles sont en Nzh.

Les risques d'effondrement liés aux anciennes carrières

La commune de Santeuil compte trois anciennes carrières, article L562-6 du Code de l'Environnement, situées sur la commune :

- au nord, à la limite avec Brignan-court, à proximité du secteur des Groues, secteur classé en N ;
- à proximité de la Croix Bossée, secteur classé pour partie Ua et pour partie en N ;
- aux Épagnes, secteur classé pour partie en Ub et pour partie en N.

Le règlement du PLU permet la prise en compte des risques de mouvements de terrain dans les secteurs déjà urbanisés. Le règlement prévient le constructeur des risques éventuels de mouvements de terrain ; la responsabilité lui incombe de réaliser des études de sols plus précises et de mettre en place des dispositifs de construction adéquats pour assurer la stabilité des aménagements. La carte du retrait / gonflement des sols argileux, la plaquette associée sur les méthodes de construction sur terrains argileux, ainsi que la carte des contraintes des sols sont disponibles en annexe du règlement.

Aléa retrait-gonflement des argiles

Santeuil est très peu concernée par ce risque, l'ensemble de la commune est aléa faible.

Les contraintes qui affectent le sol et le sous-sol sont répertoriées sur le plan de zonage ou jointes au dossier de servitudes d'utilité publique : risques d'inondation des eaux de ruissellement, risque de mouvement de terrain différentiels ou consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les secteurs correspondants sont soumis aux prescriptions particulières figurant dans le règlement.

Les risques technologiques

Le territoire communal est concerné par la présence de canalisations de transport de gaz naturel.

L'arrêté du 5 mars 2014 remplaçant celui du 4 août 2006, précise que la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) s'accompagne de trois zones de dangers pour la vie humaine.

Dans la zone justifiant vigilance et information, une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

4.4. L'évaluation du Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme, neuf ans au plus tard après l'approbation du PLU, la commune doit procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. À la suite de l'analyse des résultats, le conseil municipal délibère sur l'opportunité de réviser le PLU.

Les tableaux ci-après présentent les indicateurs retenus pour l'évaluation des orientations du PADD.

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

Orientation du PADD	Indicateur de suivi	Producteur des données
Valoriser les entités paysagères	État des lieux des qualités paysagères de la commune (grandes entités paysagères, cônes de vue, espace de franges et de transition entre la partie urbanisée et les espaces naturels)	Commune et PNR
	Suivi des demandes de modifications sur les éléments protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme (milieux, haies, arbres, chemins,...)	Commune
	Analyse de la consommation d'espaces naturels	Commune
Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)	État des lieux des milieux naturels d'intérêt majeur (pelouses calcicoles sur les coteaux, ZNIEFF « Moyenne vallée de la Viosne ») et des milieux naturels d'intérêt (bois alluviaux, prairies humides, prairies et vergers)	Commune et PNR
	État des lieux du corridor écologique majeur (boisements des coteaux calcaires)	Commune et PNR
	État des lieux des continuités écologiques locales sur le plateau agricole (bosquets, chemins, haies, bandes enherbées)	Commune et PNR
	État des lieux des continuités écologiques locales dans le village (prairies, vergers, espaces publics, jardins privés, prolifération des espèces invasives)	Commune et PNR
Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue	État des lieux des milieux humides (vallées de la Viosne, de la Couleuvre et d'Orémus)	Commune et PNR
	État des lieux de la qualité de la ressource en eau (inondations, mouvements de terrain, pollutions)	Commune

Conforter l'identité rurale du village

Orientation du PADD	Indicateur de suivi	Producteur des données
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village	Analyse qualitative des permis de construire	Commune
	Analyse qualitative des projets réhabilitation du bâti existant	Commune
	Analyse qualitative du projet de construction neuve rue Jean Mermoz	Commune
Promouvoir des formes urbaines de qualité	Nombre de demandes pour l'isolation thermique des bâtiments existants	Commune
	Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable	Commune
Améliorer la qualité des espaces publics urbains	État d'avancement des projets communaux d'amélioration du traitement des espaces publics (place du Général Leclerc, terrain de sport)	Commune
Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine	Suivi des demandes de modifications sur les éléments protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme (ensemble bâti, éléments de la structure urbaine, petit patrimoine)	Commune
	Réalisation des actions de protection et de valorisation des chemins communaux	Commune
	État de protection des points de vue remarquables	Commune

Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune

Orientation du PADD	Indicateur de suivi	Producteur des données
Renforcer la centralité du village	État d'avancement du projet d'équipement public dans la ruine de la place du Général Leclerc	Commune
	État d'avancement du projet d'aménagement d'une salle de classe ou d'une salle de motricité dans l'école	Commune
	État d'avancement du projet d'aménagement d'un équipement sportif dans le centre du village	Commune
	État d'avancement de la démarche de Schéma Départemental d'Aménagement Numérique	Département
	État de l'activité commerciale (café-restaurant,...)	Commune
	État d'avancement des projets de mises en place de circuit court et de vente directe	Commune
	Évolution du tissu associatif : - nombre et type d'associations - nombre, type et qualité des activités proposées	Commune
Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques	Consommation des surfaces agricoles	Commune
	Évolution du nombre d'exploitations agricoles	Registre Général Agricole
	Analyse qualitative des permis de construire pour des bâtiments agricoles	Commune et PNR
	Analyse de l'état des circulations agricoles	Commune / Agriculteurs
	Nombre et type de projet de diversification de l'activité agricole	Commune
Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local	État d'avancement du projet de réouverture des continuités piétonnes disparues (conventionnement avec les propriétaires de chemins privés existants, création de nouveaux cheminements)	Commune, PNR et Département

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

Orientation du PADD	Indicateur de suivi	Producteur des données
Accueillir de nouveaux habitants dans le village en limitant la consommation des terres agricoles et naturelles	Évolution du nombre d'habitants	INSEE
	Évolution du nombre et de la part des logements vacants	INSEE
	Évolution du nombre et de la part des résidences principales	INSEE
	Nombre de permis de construire pour la création de nouveaux logements dans le bâti existant	Commune
	Nombre de permis de construire pour la construction neuve en zone urbaine	Commune
	État d'avancement des études pré-opérationnelles / permis de construire dans le secteur d'OAP	Commune / Opérateurs
Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population	Évolution des prix des logements	Commune / Agences immobilières
	Évolution du nombre et de la part des logements locatifs	INSEE
	Évolution de la taille moyenne des logements	INSEE