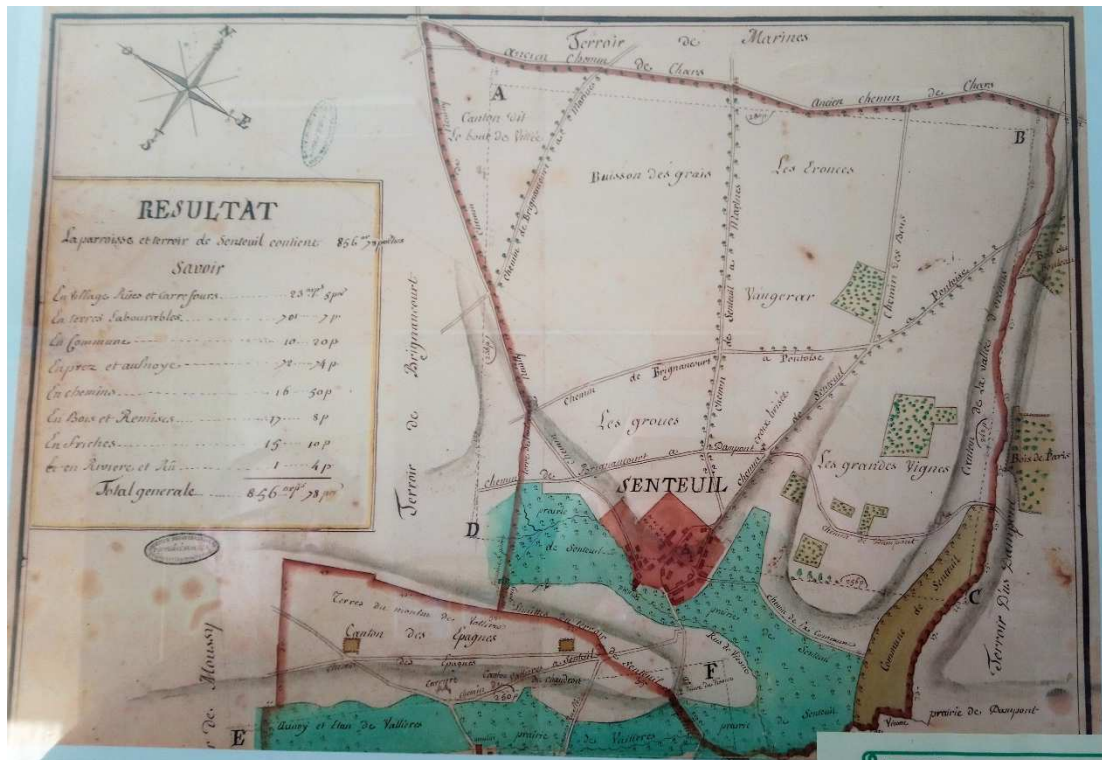


COMMUNE DE SANTEUIL

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier N° E 19000065 / 95



ENQUETE PUBLIQUE

DU 12 NOVEMBRE AU 14 DECEMBRE 2019

RAPPORT d'ENQUETE

27 JANVIER 2020

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

M. le Maire de Senteuil

Tribunal Administratif de Cergy Pontoise

AVANT PROPOS :

Rappel du rôle de l'enquête publique et du commissaire enquêteur

Cette introduction a pour but de préciser, pour le public non familier des procédures administratives et notamment des enquêtes publiques, le contexte de ces enquêtes et le rôle du commissaire enquêteur.

La procédure d'enquête publique concerne les opérations définies par l'article L 123-2 du code de l'environnement, c'est-à-dire tous les projets ou plans et programmes ayant un impact sur l'environnement au sens large, naturel ou humain, qu'ils soient portés par de personnes publiques ou privées, élaborés à partir des études techniques préalables nécessaires pour en démontrer la faisabilité et en identifier les impacts et, en général, après une phase de concertation avec le public.

L'élaboration des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) ainsi que leur révision ou, dans certains cas, leur modification sont concernés par cette procédure.

Lors de cette enquête, toute personne ou organisme directement concerné ou pas, peut exprimer son avis sur le projet, émettre des observations ou faire des propositions contradictoires, qu'elle consignera sur un registre papier ou depuis peu sur un registre dématérialisé.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur doit entendre toute personne qui le souhaite, il est chargé de recueillir ces avis, écrits ou oraux, de les analyser et d'en faire la synthèse puis de les transmettre au porteur du projet afin qu'il en tienne compte dans son projet final.

Le commissaire enquêteur est désigné par le Président du Tribunal Administratif, à partir d'une liste d'aptitude départementale.

Ce n'est pas un « expert » des sujets soumis à l'enquête, mais il doit disposer des compétences lui permettant de comprendre et analyser les opérations soumises à l'enquête. Il doit être indépendant, avoir le souci de l'intérêt général, être sensible aux problèmes liés à l'environnement, et être capable d'apprécier l'acceptabilité sociétale et/ou environnementale du projet soumis à l'enquête.

En fin d'enquête, dans le délai d'un mois, le Commissaire Enquêteur remet son rapport au porteur de projet et à l'administration compétente. Ce rapport est public.

Ce document comporte deux parties indépendantes :

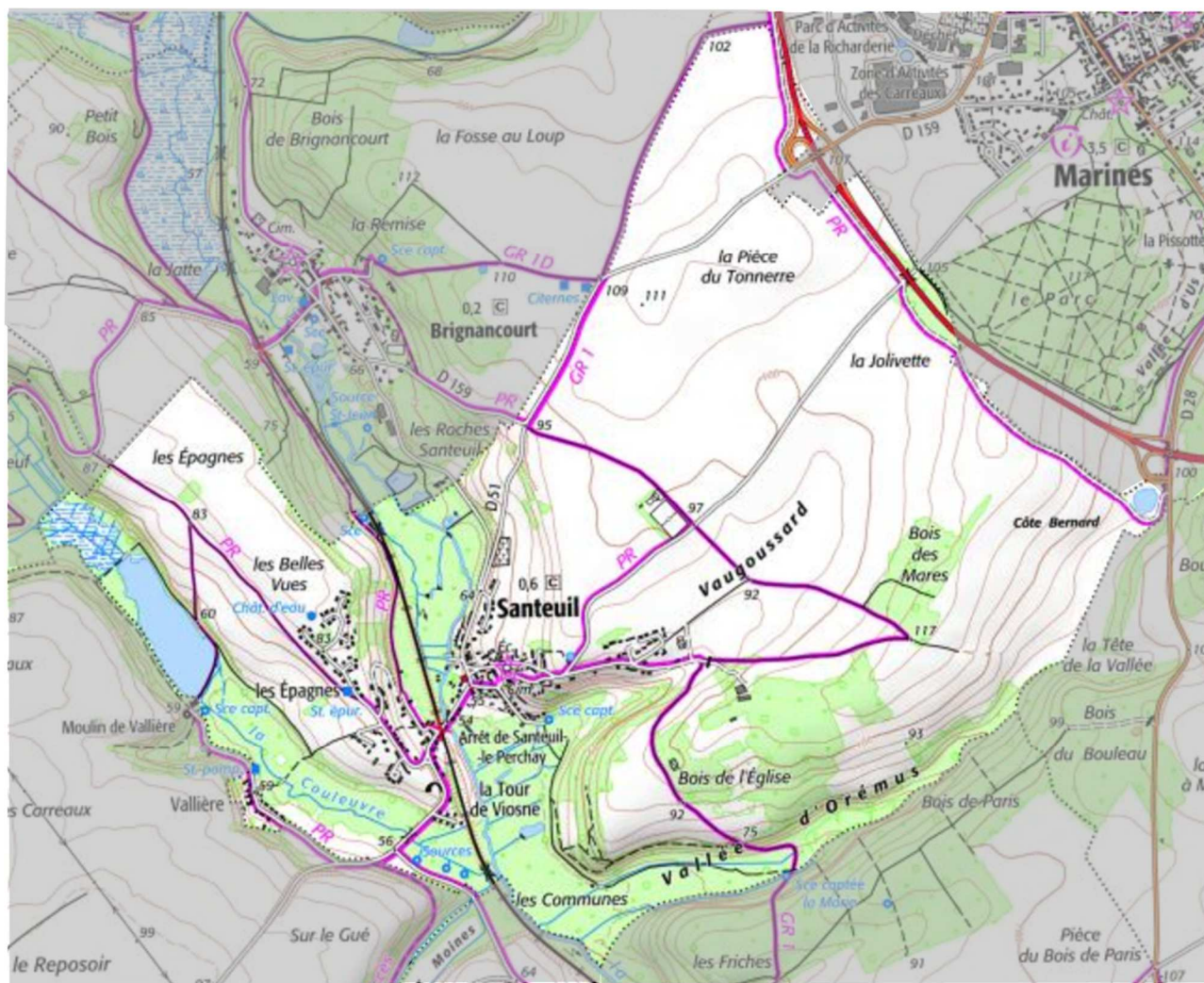
- Le rapport proprement dit qui est une retranscription fidèle du déroulement de l'enquête et l'analyse et la synthèse de toutes les observations du public et des réponses du porteur de projet.
- Les conclusions du commissaire enquêteur : son avis personnel et motivé. Cet avis peut être favorable, favorable sous réserve, ou défavorable.

Cet avis reste consultatif : les décisionnaires du projet restent libres de suivre ou non cet avis.

Table des matières

| | |
|--|----|
| | 4 |
| 1 CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE | 5 |
| 1.1 Le projet d'élaboration du PLU de Santeuil, réglementation, enjeux : | 5 |
| 1.2 La charte du PNR..... | 6 |
| 1.3 Les documents supra communaux : | 6 |
| 1.4 La commune de Santeuil | 8 |
| 1.4.1 Situation administrative | 8 |
| 1.4.2 Situation géographique, transports : | 8 |
| 1.4.3 Population : | 9 |
| 1.4.4 Urbanisme, logement : | 10 |
| 1.4.5 Equipements, activités sur la Commune : | 10 |
| 1.4.6 Le patrimoine de la commune : | 11 |
| 1.4.7 Paysage et Environnement : | 11 |
| 1.5 Le projet de PLU, justification, enjeux : | 13 |
| 1.5.1 L'évolution du projet de PLU par rapport au POS de 1997 : | 13 |
| 1.5.2 Les enjeux du projet de PLU : | 14 |
| 2 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE : | 14 |
| 2.1 Désignation du commissaire enquêteur : | 14 |
| 2.2 Préparation de l'enquête, visites de terrain, publicité légale : | 14 |
| 2.3 Période de l'enquête : | 15 |
| Observations émises par le public : | 15 |
| 2.4 Après la période de l'enquête : | 16 |
| 3 EXAMEN du DOSSIER d'ENQUETE et ANALYSE des OBSERVATIONS : | 16 |
| 3.1 Composition du dossier : | 16 |
| 3.2 Pièces administratives | 17 |
| 3.3 La concertation préalable | 17 |
| 3.4 Le PADD, adopté le 30 Juin 2016 : | 18 |
| 3.5 Le rapport de présentation : | 18 |
| 3.5.1 Le contexte supra communal : | 19 |
| 3.5.2 Etat initial de l'environnement : | 19 |
| 3.5.3 Diagnostic de fonctionnement communal : | 21 |
| 3.5.4 Justification des choix retenus : | 22 |

| | | |
|------|--|----|
| 3.6 | Le règlement, texte et plan de zonage :..... | 27 |
| 3.7 | Annexes:..... | 28 |
| 4 | CONFORMITE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE :..... | 28 |
| 5 | ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC ET PAR LES PPA : | 29 |
| 5.1 | Remarques « réglementaires » : | 30 |
| 5.2 | Remarques « techniques » : | 30 |
| 5.3 | La consommation d'espace, indicateurs SDRIF : | 30 |
| 5.4 | Le pré Schweitzer : | 31 |
| 5.5 | Les espaces boisés classés : | 32 |
| 5.6 | L'activité Sylvicole : | 32 |
| 5.7 | Le zonage A et les aspects paysagers : | 33 |
| 5.8 | Les emplacements réservés : | 34 |
| 5.9 | Plan de zonage : cartographie | 34 |
| 5.10 | Demande de classement en zone constructible : | 35 |
| 5.11 | Remarques diverses : | 38 |



La commune de Santeuil

Figure 1 : D'après carte topographique IGN 1/25 000

N.B. Dans le texte du rapport, les commentaires ou observations du commissaire enquêteur figurent en caractères italiques bleus

1 CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Le projet d'élaboration du PLU de Santeuil, réglementation, enjeux :

La commune de Santeuil disposait d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 24 Mars 1997.

Ce POS n'a jamais fait l'objet d'une modification ou d'une révision.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi Alur) a prévu la caducité des POS non transformés au 31 décembre 2015.

Cependant, l'échéance de ce délai a été portée au 27 mars 2017, pour les communes ayant engagé une procédure de révision du POS avant le 31 décembre 2015.

La loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives a reporté la caducité des POS au 31 décembre 2019 lorsque l'EPCI a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLUi) avant le 31 décembre 2015 et si la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du territoire a eu lieu avant le 27 mars 2017.

Le 27 Novembre 2014, la commune de Santeuil a pris une délibération de Conseil Municipal prescrivant la révision du POS, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La validité de son POS a donc été reportée au 27 mars 2017. (Annexe 2.1)

Le 30 Juin 2016, le PADD a été présenté et adopté à l'unanimité par le conseil municipal. (Annexe 2.2)
Ce même PADD avait été préalablement présenté aux administrations concernées le 24 Juin 2016, sans objection sur ce projet.

Cependant, la communauté de commune Vexin Centre, dont dépend la commune de Santeuil, n'ayant pas prescrit son PLUi avant le 31 décembre 2015, le POS de la commune de Santeuil est devenu caduque le 27 mars 2017.

Depuis cette date, la commune est considérée provisoirement comme n'ayant plus de document d'urbanisme et, en application de l'article L 174.1 du code de l'urbanisme, ce sont les règles du « RNU » (règlement national d'urbanisme) qui s'appliquent.

La règle de la constructibilité limitée fixée à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme se trouve applicable. Aucune construction nouvelle n'est possible, sauf exception, en dehors des « parties urbanisées » du territoire.

En application des articles L 422.5 et L 422.6 du code de l'urbanisme, le maire doit recueillir l'avis conforme du préfet pour la délivrance des permis de construire, des permis d'aménager, des permis de démolir et des déclarations préalables.

Le 13 Avril 2017, L'autorité environnementale a été saisie pour examen au cas par cas du dossier d'élaboration de ce PLU.

Le 12 Juin 2017, la MRAE a décidé que la procédure de révision du POS de Santeuil n'était pas soumise à une évaluation environnementale (Annexe 2.3)

Conformément à la réglementation, (articles L 103 – 2 à L 103 – 6 du code de l'urbanisme) une procédure de concertation préalable a été mise en place sur la commune.

Cette consultation a duré deux ans, **d'Octobre 2016 à Septembre 2018**.

Initiée par une information sur le site internet, elle a ensuite fait l'objet de plusieurs informations à travers le bulletin municipal ou par voie de presse, s'est voulue pédagogique via des expositions de panneaux didactiques sur des sujets sensibles (Biodiversité, paysage, identité rurale...) et a fait l'objet de débats à travers 2 réunions publiques (Nov. 2016 et Déc. 2017).

Le 27 Juin 2019, après avoir tiré le bilan de cette concertation en réunion de Conseil, le PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal (Annexe 2.4)

Le 22 Juillet 2019, un exemplaire du PLU arrêté a été envoyé aux Personnes Publiques Associées, dont la liste figure en annexe 4.1 à ce rapport, et demande au Tribunal Administratif la désignation d'un Commissaire Enquêteur.

Le 26 Juillet 2019, le président du Tribunal Administratif désigne M. Ch Oudin en qualité de commissaire enquêteur. (Annexe 3.1)

La commune de Santeuil, appartenant à la région Ile de France, et intégrée au Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNR), les règles de son PLU sont fortement encadrées par les règles d'urbanisme régionales supra communales et par la charte du PNR.

1.2 La charte du PNR

Par décret du 30 Juillet 2008, le PNR a été classé jusqu'au 8 Mai 2019.

Un nouveau décret, en date du 28 Août 2018, a prorogé ce classement pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 8 Mai 2022. (Annexe 2.5)

La charte actuelle du PNR s'applique donc pour l'élaboration de ce PLU : conformément à l'article L 333 - 1 du Code de l'Environnement, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la charte du PNR et en appliquer les grandes orientations.

Cette charte est organisée selon les 3 axes suivants :

- 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 du projet territorial

Ces axes structurent les grandes orientations dont on retiendra notamment :

- La maîtrise de l'évolution démographique et de l'urbanisation
 - En privilégiant la densification des zones urbaines existantes,
 - En limitant la consommation d'espaces naturels ou agricoles,
 - En limitant l'accroissement démographique à 0,75 % par an sur la durée de la Charte
- La préservation de l'identité architecturale et traditionnelle des villages, du patrimoine historique
- La protection des paysages (la charte paysagère du PNR proposant une carte des sensibilités paysagères d'intérêt prioritaire)
- La protection des espaces agricoles et naturels
- Le développement durable de l'économie, qu'elle soit agricole ou touristique, indispensable au maintien du cadre de vie et au dynamisme local.

Ces orientations guident les grands objectifs du PADD du PLU

1.3 Les documents supra communaux :

Les documents et procédures d'urbanisme sont gérés par une hiérarchie de textes et de normes, avec des degrés d'exigence divers, du plus élevé au plus faible : la conformité, la compatibilité, la prise en compte.

D'une manière générale, le PLU est concerné par les documents listés ci-dessous, pour mémoire (liste non exhaustive).

– **Le SDRIF (schéma directeur de la Région Ile de France), adopté le 27/12/2013 :**

Un des principaux objectifs du SDRIF est de limiter la consommation d'espaces non artificialisés (espaces naturels, agricoles ou forestiers) : en effet, en Ile de France, la consommation de ces espaces est de 2000 ha par an ! Elle a pour conséquences l'éloignement de la population par rapport au cœur de métropole, l'augmentation des besoins en infrastructures, des transports et, en conséquence, de la consommation d'énergie, toutes choses préjudiciables à l'évolution climatique.

Il concernera directement le présent dossier, et classe notamment la commune de Santeuil comme :

- « Bourg village et hameau », à densifier à proximité d'une gare, et espace urbanisé à optimiser
- « Espace agricole à préserver et valoriser »
- « Espace boisé à préserver et valoriser »

S'agissant de l'urbanisation, le SDRIF fixe des objectifs chiffrés auxquels devra satisfaire le PLU à l'horizon 2030 :

- Une extension urbaine limitée en surface au maximum à 5% de la surface urbaine actuelle
- Une augmentation de la densité humaine dans le bourg de 15 % au minimum
- Une augmentation de la densité d'habitat de 15 % au minimum

– **Le PDUIF : Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France, adopté le 19/06/2014 :**

Ce plan vise notamment une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs et, pour atteindre cet objectif, propose notamment de « Orienter l'urbanisation et intensifier la ville autour des axes de transports structurants et optimiser le fonctionnement urbain à leurs abords »

La commune de Santeuil qui dispose d'une gare ferroviaire sur la ligne J est concernée par ce plan.

– **Le PGRI Seine Normandie (Plan de Gestion des Risques Inondations) adopté le 23/12/2015 :**

Pratiquement tous les schémas directeurs doivent être compatibles avec ce document (SDRIF, PPR, SDAGE, SAGE...).

– **Les PPR (Plan de Prévention des Risques) Naturels ou Technologiques :**

La commune n'est concernée par aucun de ces deux plans.

– **Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux) Seine Normandie, adopté le 20/12/2015 :**

Il gère à l'échelle du bassin hydrographique, la qualité des eaux superficielles ou souterraines, la qualité des milieux aquatiques et humides, les rejets, la continuité écologique des cours d'eau...

Les zones potentiellement humides de Santeuil et la qualité de la nappe sont régies par ce document.

La commune de Santeuil n'est pas concernée par un SAGE, ni par un PPRI

– **Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) adopté le 21/10/2013 :**

Il identifie « les trames vertes et bleues », éléments de lutte contre l'érosion de la biodiversité. Les PLU doivent « prendre en compte » les orientations de ce schéma.

A Santeuil sont notamment concernées les vallées de la Viosne, de la Coulevre et de l'Oremus, les corridors des milieux calcaires sur les versants des coteaux.

– **Le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de l'Ile de France), adopté le 13/12/2012 :**

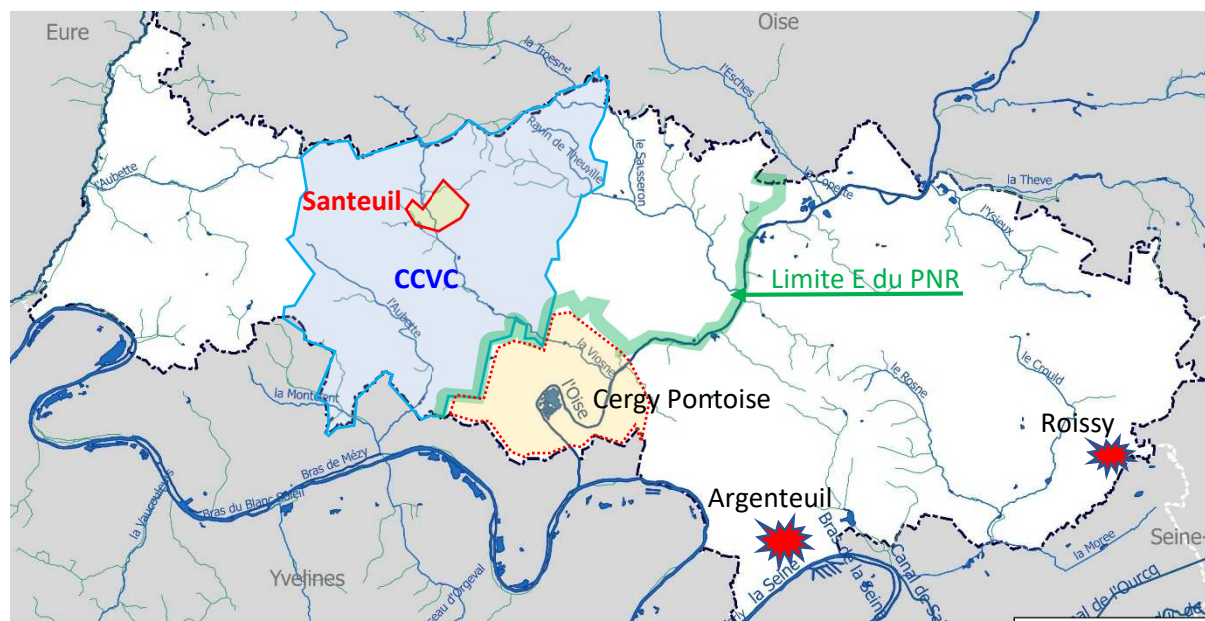
Une des priorités est d'assurer le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments. L'article 15 « Performances énergétiques et environnementales » de la présente modification entre dans ce cadre.

– La commune de Santeuil n'est concernée ni par un PLH, ni par un SCOT

1.4 La commune de Santeuil

1.4.1 Situation administrative

La commune de Santeuil se situe dans le département du Val d'Oise, au Nord-Ouest du département.



Administrativement, Santeuil est aussi membre de la Communauté de Commune Vexin Centre, créée en Janvier 2013, qui regroupe 34 communes et compte 23 500 habitants.

Elle est au cœur du Parc Naturel Régional du Vexin Français qui occupe toute la moitié Ouest du département, sa frontière Est s'appuyant sur la vallée de l'Oise et sur les limites de l'agglomération de Cergy Pontoise.

Elle est par ailleurs limitrophe de la commune de Marines, classée « pôle de centralité à conforter » au sens du SDRIF, mais qui ne dispose pas de gare (Cf. ci-dessous)

1.4.2 Situation géographique, transports :

La Commune de Santeuil se situe à 20 Km (et 20 minutes) de Cergy Pontoise, centre administratif et pôle économique important du département, via la RD 915 au Nord ou la RD 14 au Sud.

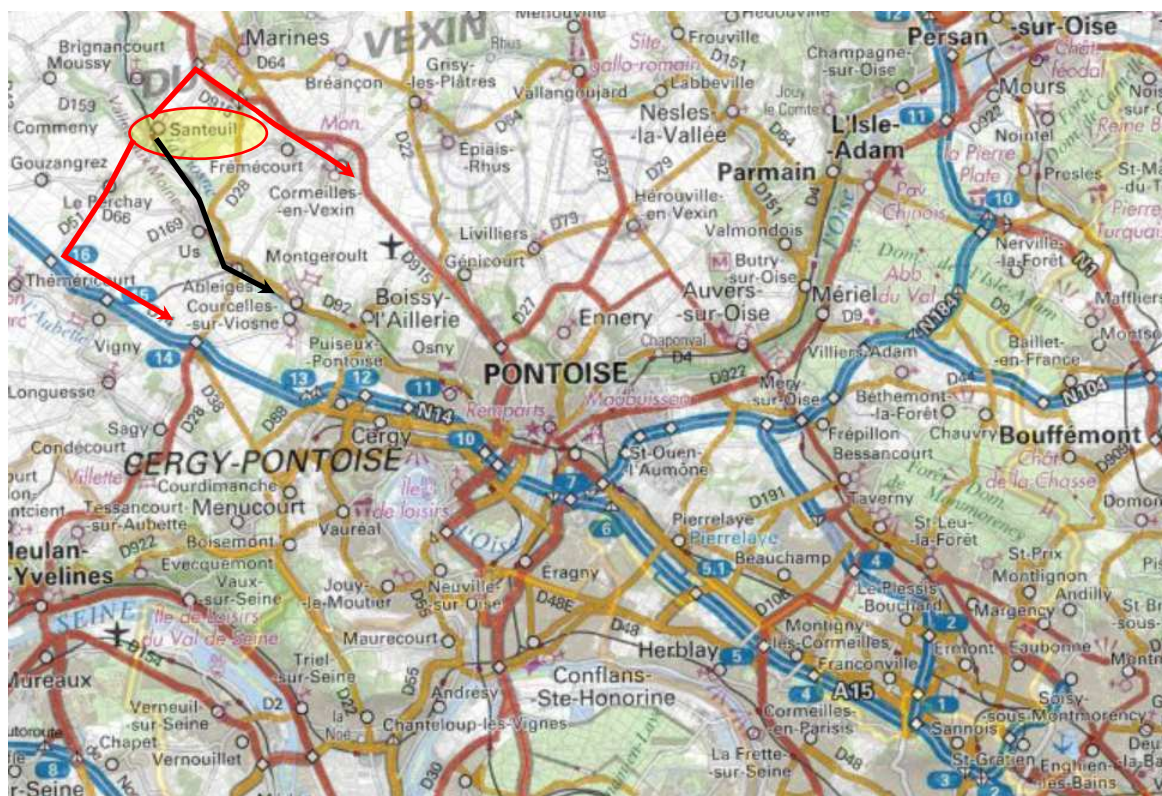
Au-delà de Cergy, l'A 15 relie Santeuil à Paris (50 kms environ) en 1 heure.

Santeuil dispose d'une gare ferroviaire située sur la ligne J, qui dessert Pontoise, puis Paris gare Saint Lazare en environ 50 minutes.

Avec un changement à Pontoise, on peut également accéder à Paris gare du Nord via la ligne H ou prendre le RER C pour des accès plus nombreux et plus fréquents dans Paris.

Cette gare peut idéalement bénéficier à plusieurs communes très proches : Brignancourt (< 2 kms), Le Perchay (< 3 kms) ou Marines (3,5 kms).

Selon les statistiques de l'Insee (19/09/2019), 20 % seulement des actifs ayant un emploi utilisent les transports collectifs, et 73% prennent un véhicule automobile.



1.4.3 Population :

La commune de Santeuil s'étend sur 538 hectares.

En 2014, la population de Santeuil atteignait 647 habitants, en progression de près de 50 % depuis 1975, cet accroissement ayant été essentiellement acquis entre 1975 et 1990.

Depuis 2007, cette progression s'est fortement ralentie pour être, en moyenne, légèrement inférieure à 1 % sur les dix dernières années, mais dépassant la limite fixée par le PNR de 0,75%.

En conséquence, pour rester conforme à la charte du PNR, la commune ne doit pas étendre de nouvelles zones constructibles hors de la zone urbaine existante.

Les autres chiffres clés (source INSEE au 19/09/2019, année 2016) :

La population compte environ 22% de moins de 15 ans et 19% de plus de 60 ans.

En 2016, la population des 15 – 64 ans est de 423 personnes.

La part de la population active est de 80%, dont 72,5% ayant un emploi et 7,5% au chômage.

Les personnes ayant un emploi sont pour 87 % salariées, 13 % étant travailleurs indépendants ou employeurs.

Le taux de chômage (au sens du recensement) est de 9,4% en 2016 (32 personnes) pour la tranche d'âge 15-64 ans, touchant en priorité la tranche 15-24 ans (près de la moitié), en augmentation de 7 personnes par rapport à 2011.

Le nombre d'emploi dans la commune est de 46 en 2016, soit 10 emplois supplémentaires par rapport à 2011, correspondant à une concentration d'emploi de 15%, en augmentation de 4 points par rapport à 2011.

1.4.4 Urbanisme, logement :

L'urbanisation de Santeuil est organisée en 3 entités distinctes :

- Le bourg ancien : le village s'est d'abord implanté sur le rebord relativement escarpé du plateau, exposé au Sud-Ouest, surplombant la vallée de la Viosne. Cette topographie a imposé une organisation particulière du centre bourg, compacte, faite de terrasses et de murs de soutènements. Il est progressivement « descendu » jusqu'à la vallée de la Viosne, et comporte maintenant deux extensions de lotissements récents au Nord et à l'Est.
- Le hameau de Vallières, en bordure SO de la commune, lui faisait face au pied du coteau opposé en limite de la vallée de la Coulevre.
- L'éperon entre la vallée de la Viosne au NE et celle de la Coulevre au SO, sur lequel se sont implantés plusieurs lotissements récents, dont le plus important, celui dit « des Epagnes ».

D'une manière générale, les implantations récentes présentent une densité d'habitat moindre que celle du bourg ancien, avec des surfaces de parcelles rarement inférieures à 700 m² et pouvant atteindre 1500 m². Ces surfaces « confortables » confèrent aux lotissements un caractère « vert », agrémentés par des espaces publics végétalisés.

La superficie des espaces urbanisés au sens large est de 45,9 ha en 2017, en diminution peu significative de 0,2 ha par rapport à 2007 : dans les 10 dernières années, la commune n'a pas consommé d'espaces naturels ou agricoles.

L'évolution de cette urbanisation est encadrée précisément par le PNR (accroissement démographique pour la période de la durée de la charte) et par le SDRIF.

Les chiffres de référence sont donnés par le « Refter », chiffres année 2012 :

Superficie des espaces d'habitat : 29,2 ha

Densité des espaces d'habitat : 8,9

Superficie des espaces urbanisés sens strict : 32,4 ha

Densité humaine des espaces urbanisés : 21,9

Le parc de logements était de 262 (2013)

La zone urbaine actuelle, selon la définition du rapport de présentation est de 28 ha environ, soit 5 % du territoire de la commune.

1.4.5 Equipements, activités sur la Commune :

- Equipement scolaire : Une école primaire, en regroupement avec la commune de Brignancourt, comportant 4 classes à Santeuil et 1 classe à Brignancourt.
- Le terrain de sport situé sur le plateau a été supprimé. Trop éloigné du bourg, il ne pouvait pas être utilisé par les écoles. L'implantation d'une nouvelle aire multisport doit être définie dans le cadre de l'élaboration du présent PLU.
- Les locaux de la mairie abritent une bibliothèque, ouverte deux fois par semaine, et une salle polyvalente de 80 places.
- Un nouveau cimetière a été implanté à la sortie Nord du village sur la route de Marines.
- Une quinzaine d'associations (loisirs, sport, culture...) animent le village.
- De nombreux autres services sont assurés via la communauté de commune Vexin Centre : petite enfance, loisirs, enseignement secondaire, santé, assistance aux personnes âgées...
- Les entreprises présentes sur la commune sont de très petites entreprises, souvent sans salarié

- Le bistrot de Santeuil, implanté au centre du village, est un café -restaurant, qui assure également la petite épicerie, le dépôt de pain...
- L'agriculture, essentiellement céréalière, est une activité économique importante sur la commune : 7 agriculteurs exploitent près de 350 ha de terres (65% de la superficie communale)
- Un seul agriculteur possède ses bâtiments, son matériel et son bétail sur le territoire de la commune. Il exerce en parallèle une activité d'entretien d'espaces verts, et, à son domicile au centre de Santeuil, il assure une vente directe de produits de sa ferme (volailles, légumes).
- Il n'existe pas d'autre commerce à Santeuil.

1.4.6 Le patrimoine de la commune :

La présence humaine est avérée à Santeuil depuis l'époque romaine.

Comme l'atteste la carte de 1783 en page de garde du présent rapport, le village était implanté à l'endroit actuel dès le XVIIIème siècle.

Le bâti ancien est construit en matériaux de calcaires locaux (calcaires du Lutétien qui forme le plateau), extraits de carrières locales, parfois souterraines, dont trois emplacements sont mentionnés dans la carte des servitudes d'utilité publique, au nord et au cœur du village. Une quatrième est probable, sur l'éperon des Epagnes, et mentionnée sur la carte de 1783.

Deux édifices ont été classés aux Monuments Historiques :

- L'église Saint Pierre et Saint Paul, datant des XIIème et XIIIème siècle, classée par arrêté du 30 Octobre 1894
- La Croix du cimetière, datant du XVème siècle classée par arrêté du 15 Juin 1938.

1.4.7 Paysage et Environnement :

Topographiquement, toute la partie Nord et Est de la commune est occupée par un plateau, très faiblement ondulé, situé entre 100 et 120 m d'altitude : openfield offrant des vues lointaines.

Ce plateau domine de plus de 50 m trois vallées, (à 50 – 60 m d'altitude) : les vallées de la Viosne et de la Coulevre au Sud du territoire et la vallée de l'Orémus sur la frontière Est. Un éperon étroit, d'altitude similaire au plateau « Nord » (90 m) sépare la vallée de la Viosne de celle de la Coulevre. Entre ces deux ensembles, le rebord du plateau est relativement escarpé, et occupé notamment par le village.

C'est cette topographie contrastée sur un même territoire (vallées boisées, coteau escarpé et plateau ouvert) qui confère cette sensibilité forte à ce paysage dont la protection est un des objectifs principaux du PNR.

La carte illustrant la page de garde de ce rapport montre l'occupation de ce territoire à l'époque de la révolution française :

Les vallées étaient entièrement occupées par des prairies et des zones de maraichages. Le plateau était agricole, et les versants en dehors du village, étaient occupés par de l'agriculture, des prairies et quelques bois isolés de relativement faibles dimensions.

Cette situation a globalement perduré jusqu'au XIXème siècle.

Aujourd'hui, du fait de l'évolution des pratiques agricoles, l'occupation du territoire s'est transformée : Si le plateau est resté agricole et ouvert, le paysage ouvert des vallées a totalement disparu pour être remplacé en totalité par des boisements (alluviaux ou populiculture). Sur les versants, boisements et enrichissements se sont en partie substitués aux prairies ou aux espaces de culture

En finale, la répartition des espaces de la commune peut se résumer ainsi :

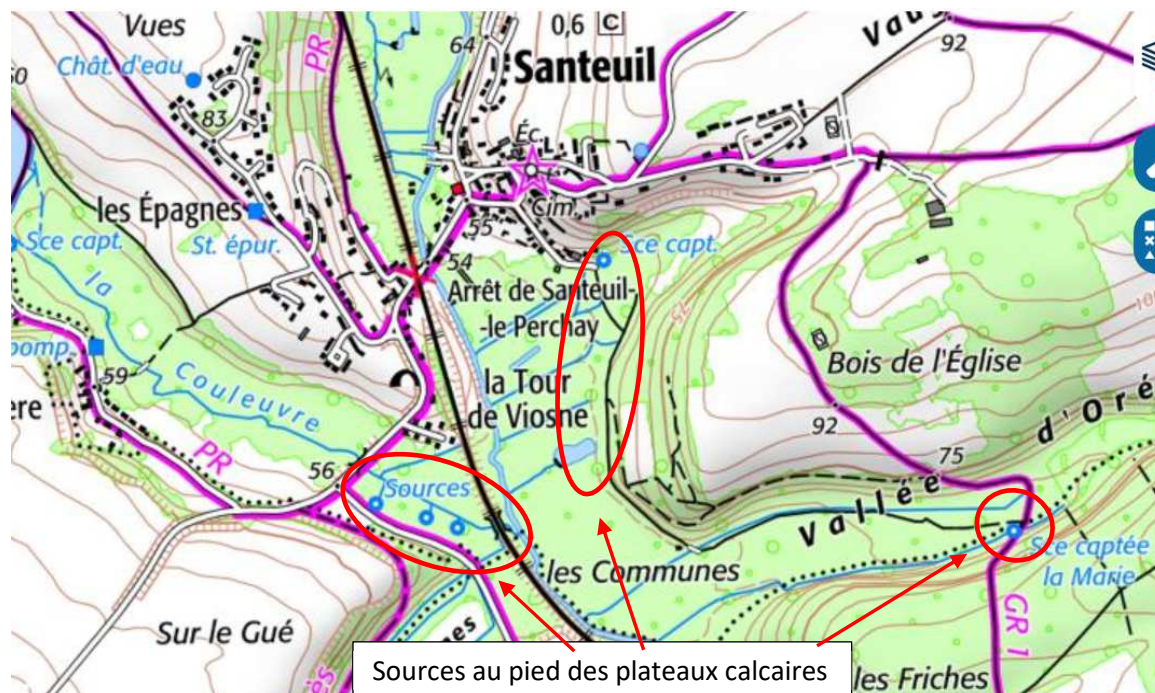
Agriculture : 350 ha (65%)
 Espace urbain : 28 ha (5%)
 Bois, prairies, eau: 160 ha (30%) , dont environ 120 ha de bois (estimation)

Le territoire de Santeuil compte 3 périmètres de protection au titre de l'environnement naturel :

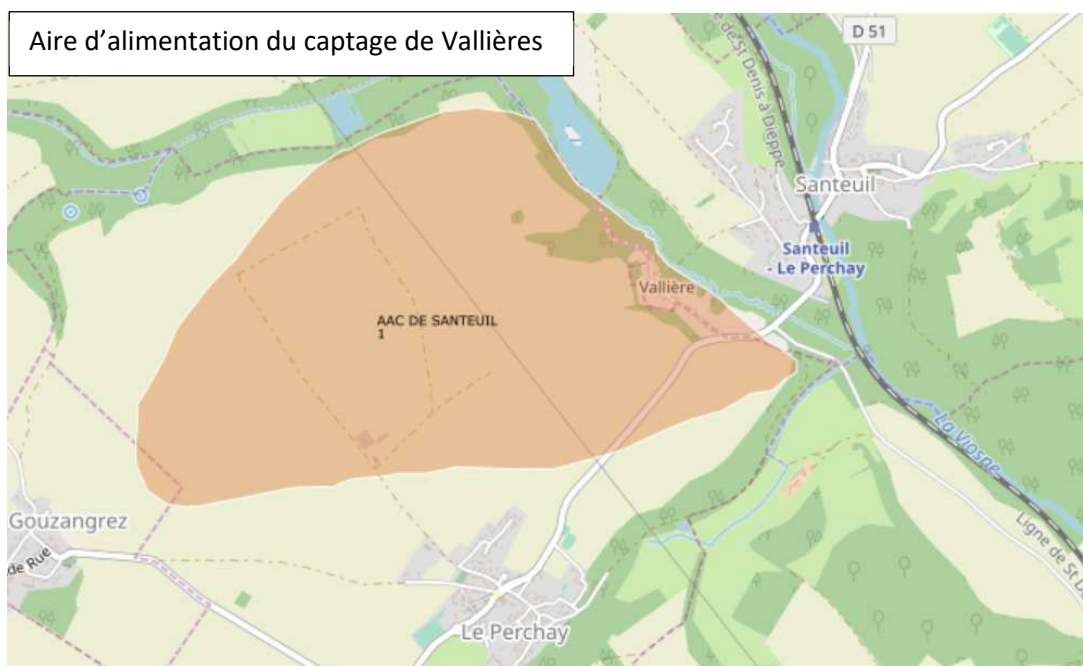
- L'Etang de Vallière, créé par les moines au XVème siècle : d'une superficie de 7 ha, au sein d'un ensemble plus vaste de 24 ha, il est classé par le département comme Espace Naturel Sensible, d'intérêt départemental, en raison de son intérêt de zone humide et faunistique
- La ZNIEFF de type 1 : « Etang et marais de la Vallière », d'une superficie de 18,9 ha, comprend l'étang de Vallière mentionné ci-dessus.
 Ce classement en Znieff, outre les critères mentionnés ci-dessus pour l'ENS, résulte notamment de la présence de deux espèces végétales largement protégées : l'Aconit casque de Jupiter et l'Orchis négligé.
- La ZNIEFF de type 2 dite « Moyenne vallée de la Viosne » : Ce périmètre, d'une superficie de 722 ha, inclut la ZNIEFF de type 1 ci-dessus et porte sur 8 communes (Santeuil, Us, Le Perchay, Brignancourt, Moussy, Commeny, Chars, Frémécourt).
 Ce classement vise à protéger à la fois les milieux humides de fonds de vallée et les pelouses calcicoles des versants de coteaux.

Géologiquement, le plateau essentiellement calcaire repose sur des formations marneuses ou sablo argileuses peu perméables qui forment le pied du coteau et le fond des vallées.

Les eaux souterraines percolent à travers ce plateau sensiblement fissuré et diaclasé, et, au contact de formations à faible perméabilité, génèrent les nombreuses sources qui alimentent la Viosne, la Couleuvre et les zones humides qui leur sont associées.



La station de pompage qui alimente la commune de Santeuil est située à proximité du hameau de Vallières sur le flan du coteau Sud. Comme les sources, il est alimenté par les eaux du plateau calcaire. En conséquence, l'aire d'alimentation du captage (carte ci-dessous) et les périmètres de protection rapprochés et éloignés associés concernent essentiellement le plateau situé sur la commune du Perchay. Il fait l'objet d'un arrêté de DUP n° 2012 – 1051 du 4 Octobre 2012.



Le territoire de Santeuil n'est pas concerné par un plan d'exposition au bruit.

1.5 Le projet de PLU, justification, enjeux :

1.5.1 L'évolution du projet de PLU par rapport au POS de 1997 :

Le projet de PLU est, sur le fond, peu différent du POS approuvé en 1997.

Les évolutions portent essentiellement sur la mise en conformité des règlements d'urbanisme par rapport aux documents supra communaux, notamment le PNR qui n'existaient pas à cette date et le SDRIF dont les orientations datent de 2013.

En termes de zonage, le PLU s'est attaché à établir une cartographie plus détaillée que le POS, et conforme à la réalité du terrain.

Ainsi, dans le POS de 1997, certains secteurs de versants de coteaux, bien qu'intensément exploités sur le plan agricole, étaient restés classés ND, notamment au sud Est du village.

A contrario, des secteurs de prairies en périphérie de villages, peu ou pas exploités sur le plan agricole ou de l'élevage, des friches en coteaux ou certains boisements globalement intégrés dans une zone NC, ont été requalifiés en zone N.

S'agissant de la zone U, l'évolution a été conforme aux prévisions du POS.

Seule la zone NA (d'urbanisation future) dite du pré Schweitzer est restée vierge de toute urbanisation.

En conséquence, en termes de superficie, cette évolution peut se résumer ainsi : augmentation de la surface agricole, diminution des espaces naturels et de la zone urbaine

Extrait du rapport de présentation :

| 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% |
| | | |

1.5.2 Les enjeux du projet de PLU :

Ces enjeux du PLU sont clairement définis dans les objectifs du PADD.

Ces objectifs doivent répondre à la vision communale pour l'avenir de son territoire, et être compatibles avec les orientations du PNR, du SDRIF, du PDUIF et des autres schémas directeurs supra communaux.

2 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

2.1 Désignation du commissaire enquêteur :

En date du 26 Juillet 2019, M. G. LHERMITE, Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, m'a désigné Commissaire Enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du PLU de la commune de Santeuil (95). (Annexe 3.1)

2.2 Préparation de l'enquête, visites de terrain, publicité légale :

- Fin Juillet, j'ai pris contact avec Mme le Maire de Santeuil, afin de pouvoir disposer au plus tôt du dossier soumis à l'enquête publique. Cette demande a été transmise au bureau d'étude en charge du dossier.
- **Le 16 septembre**, le bureau d'étude m'a fait parvenir le dossier complet sous forme numérique, que j'ai fait imprimer (en noir et blanc) pour une plus grande facilité de lecture (texte et plans)
- **Le 23 septembre**, j'ai rencontré à la mairie de Santeuil Mme le Maire et ses adjoints chargés de l'urbanisme pour une présentation succincte du projet de PLU arrêté.
A cette occasion, nous avons fixé les dates de l'enquête publique, savoir du mardi 12 Novembre au samedi 14 décembre à midi.
Nous avons également organisé les actions préalables à l'enquête : arrêté municipal d'ouverture de l'enquête, affichage, publicité légale, ...
- **Jeudi 3 Octobre** : en compagnie de Mme le Maire, nous avons procédé à une visite détaillée de la zone urbaine de Santeuil, le bourg central, tous les différents hameaux, les points sensibles (Pré Schweitzer, extension lotissement du clos de la ferme, OAP Jean Mermoz...)
- **8 Octobre** : un « flyer d'informations diverses » a été distribué dans les boîtes à lettres de la commune, annonçant notamment l'enquête publique du 12 Novembre au 14 Décembre (annexe 3.9).
- **15 Octobre** : Arrêté d'ouverture de l'enquête publique (annexe 3.2)
- **23 Octobre** : 1^{ère} publication dans 2 journaux locaux, L'écho régional et La gazette du Val d'Oise. (Annexes 3.4 & 3.5)
- **24 Octobre** : Mise en place de l'affichage réglementaire sur les sites d'affichage communaux officiels, en 5 endroits de la commune : (Annexes 3.3 & 3.8)
 - Mairie
 - Face à la Mairie
 - Lotissement des Epagnes
 - Hameau de Vallières
 - La Croix Bossée
- **Le 4 novembre** : avec Mme le Maire, préparation des documents nécessaires à l'enquête : composition du dossier, notamment reproduction des plans A0, réalisation d'un dossier « annexes au PLU » contenant notamment copies des réponses des PPA, plans A0, et divers documents administratifs, mise en ligne du dossier soumis à l'enquête publique ...

- **7 novembre** : Seconde visite, avec Mme le Maire et deux adjoints, nous avons parcouru tout le territoire non urbanisé de la commune : zones A et N.
- **7 Novembre** : point sur le dossier avec le bureau d'étude chargé de l'élaboration du dossier
- **9 Novembre** : Mise en place de la salle pour l'accueil du public et la consultation du dossier, vérification de la complétude du dossier, préparation et paraphes du registre d'enquête, mise en place d'un poste informatique pour permettre la consultation du public

2.3 Période de l'enquête :

Les permanences se sont tenues à la Mairie de Santeuil, dans une salle « polyvalente » située à l'étage de la mairie

Un ordinateur était à disposition du public, à l'accueil de la mairie, pour lui permettre de consulter les documents soumis à l'enquête ou exprimer ses observations par mail.

En dehors des permanences, le dossier papier pour consultation était tenu à disposition du public par la secrétaire d'accueil.

La seconde parution de l'enquête publique dans la presse locale a eu lieu le 20 Novembre 2019, (Annexes 3.6 & 3.7), soit 8 jours après le début de l'enquête, conformément à la réglementation.

L'affichage légal est resté présent pendant toute la durée de l'enquête

La publicité légale (affichage et journaux locaux) a été réalisée de manière conforme à la réglementation. Pour une meilleure communication, cette publicité a été complétée par une information directe via un flyer distribué dans toutes les boîtes à lettres de la commune. (annexe 3.8)

J'ai tenu quatre permanences :

- Lundi 18 Novembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Mardi 26 Novembre de 15 h 30 à 18 h 30
- Jeudi 5 Décembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Samedi 14 Décembre de 9 h 00 à 12 00, clôture de l'enquête en présence de Mme le Maire.

Cette enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine, sans aucun incident.

Pendant l'enquête, j'ai rencontré M. Dillenseger au siège du PNR, qui m'a fourni le porté à connaissance établi par le PNR.

Par ailleurs, j'ai eu plusieurs échanges téléphoniques pour des compléments d'information ou des précisions sur les avis, notamment avec la DDT, la chambre d'agriculture, la CDPENAF, et M. l'Architecte des Bâtiments de France. J'ai également rencontré les deux agriculteurs qui avaient répondu au questionnaire de la concertation préalable.

Observations émises par le public :

Au cours de ces quatre permanences, j'ai rencontré six personnes, l'une d'elles à deux reprises.

Une observation a été émise dans le registre en dehors des permanences.

Sept courriers ont été adressés au commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie. Six d'entre eux expriment et précisent par écrit les observations formulées oralement lors des permanences. Parmi ces derniers, un est un courrier RAR, doublant les observations envoyées le même jour par mail à l'adresse de l'enquête.

Au bilan, l'ensemble de ces remarques orales et écrites, représentent huit observations distinctes.

2.4 Après la période de l'enquête :

Le 17 Décembre à 14 h 00 en mairie de Santeuil, j'ai remis en mains propres et commenté le PV de synthèse des observations. (Annexe 3.10)

Ce PV regroupe les observations du public, les remarques des PPA, ainsi que les observations du commissaire enquêteur.

La copie intégrale de ce PV de synthèse figure en annexe 1.1 au présent rapport

Le 9 janvier, une réunion a été organisée par le bureau d'étude pour préparer le mémoire en réponse à ce PV.

Le commissaire enquêteur a été convié à cette réunion à laquelle participaient :

- Mme le Maire, accompagnée de 4 conseillers
- Le PNR : M. Dillenseger
- La DDT : M. Civinio et Mme Sevedra
- Le bureau d'étude LDL : Mmes Anfraie et Destombes
- Le Commissaire Enquêteur

Le mémoire en réponse m'a été remis le vendredi 24 Janvier, par mail, par le bureau d'étude LDL.

3 EXAMEN du DOSSIER d'ENQUETE et ANALYSE des OBSERVATIONS :

Le dossier d'élaboration du PLU a été réalisé avec le concours du bureau d'études :

Le Dez – Legendre, 23, avenue Carnot – Verrières le Buisson

3.1 Composition du dossier :

Tous les éléments du dossier soumis à l'enquête sont consultables en version papier à la mairie, ou en version informatique sur le site de la commune.

Ce dossier comporte :

- Document « Procédure » comprenant :
 - Pièces administratives : les délibérations de Conseil municipal prises pour l'élaboration du PLU
 - L'avis de la MRAE
 - Le bilan de la concertation préalable
- Le rapport de présentation :
 - Le contexte supra communal
 - L'état initial de l'environnement
 - Le diagnostic de fonctionnement de la commune
 - La justification des choix retenus
- Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Le règlement du PLU, graphique et écrit.
- Les éléments du patrimoine à protéger :
 - Patrimoine architectural et urbain au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
 - Patrimoine environnemental et paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le secteur de la rue Jean Mermoz

- Les servitudes d'utilité publique
- Un document du PNR : guide pratique du patrimoine du Vexin français
- Un document « annexes » comprenant notamment :
 - 2 Plans de zonage du PLU, format A0
 - Plan des SUP (A0)
 - Plan des réseaux
 - Avis des PPA

Le dossier soumis à l'enquête ne comporte pas le Porté à Connaissance de l'Etat. Seules quelques figures de ce document sont intégrées au texte du rapport de présentation.

3.2 Pièces administratives

Tous les arrêtés municipaux organisant l'élaboration du PLU figurent au dossier.

L'arrêté du tribunal administratif nommant le commissaire enquêteur et l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique ont été ajoutés dans les pièces annexes au dossier avant l'enquête publique.

Ce dernier est parfaitement clair quant aux conditions de consultation, de consignation des observations, des horaires de permanence et des dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique.

Sur la base du PADD entériné par le Conseil Municipal le 20 Juin 2016 et le dossier de saisine de l'autorité environnementale d'avril 2017 pour examen au cas par cas, la MRAE, dans sa décision rendue le 12 Juin 2017, a indiqué que la procédure d'élaboration du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Les orientations prises dans le PADD de Juin 2016 n'ont pas été modifiées dans le PLU arrêté en 2019. Les « considérants » exprimés dans la décision de la MRAE, essentiellement basés sur le respect des orientations de la charte du PNR ou des préconisations du SDRIF, n'ont pas subi d'évolution sensibles. En conséquence, le PLU arrêté en 2019 n'a pas apporté de modifications substantielles par rapport au projet proposé à l'autorité environnementale qui justifierait une nouvelle demande d'examen.

3.3 La concertation préalable

Le dossier « procédure » (première partie du dossier PLU) rappelle le contexte réglementaire et le dispositif de la concertation préalable mise en place par la commune.

Cette concertation a été organisée selon le dispositif suivant, sur deux ans (Octobre 2016, Septembre 2018) :

- Deux réunions publiques, la première en début de travail de réflexion sur le PLU, la seconde exposant les enjeux du PLU à travers les objectifs du PADD,
- Une exposition de panneaux pédagogiques (procédure, biodiversité et paysage, identité rurale du village),
- Un questionnaire adressé aux agriculteurs, notamment sur leurs intentions en matière d'évolution de leur activité et leur besoin de construction : deux réponses sur 4 envois (annexe 2.6)
- Des informations dans la presse et dans le bulletin municipal,
- Un registre destiné à recevoir les observations sur le projet de PLU était disponible en mairie : une seule observation y a été déposée.

Le bilan de cette concertation a été tiré en Conseil Municipal lors de la délibération arrêtant le PLU (27 Juin 2019)

Le dossier soumis à l'enquête se borne à relater que le bilan en a été tiré, et pris en compte, par la commune et le bureau d'étude, mais ne produit pas la synthèse des éléments et des sujets soulevés par le public lors de cette concertation ni, à fortiori, quelles remarques et comment celles-ci ont été prises en compte dans le projet proposé.

Les comptes rendus et les réponses au questionnaire adressé aux agriculteurs auraient pu être utilement intégrées à ce dossier. Un agriculteur avait manifesté l'éventualité d'une construction de bâtiment au lieu-dit « La Croix Bossée ».

J'ai fait figurer ces documents en annexe au présent rapport (annexes 2.6, 2.7, 2.8)

3.4 Le PADD, adopté le 30 Juin 2016 :

Le PADD doit exposer un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité.

En introduction, ce document rappelle la vision de l'équipe communale pour son territoire :

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

Ensuite le PADD doit respecter les principes du développement durable, notamment définis par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

Enfin, ce PLU doit être compatible (ou prendre en compte) les documents supra communaux : la charte du PNR du Vexin français, le SDRIF, ...

En conséquence le PADD repose sur 4 orientations majeures :

1. Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité, et des paysages
 - Valoriser les entités paysagères
 - Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame verte et bleue
 - Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue
2. Conforter l'identité rurale du village
 - Conserver les qualités urbaines et architecturales du village
 - Promouvoir les formes urbaines de qualité
 - Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine
3. Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune
 - Enforcer la centralité du village
 - Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques
 - Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local
 - Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à l'automobile
4. Permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg
 - Accueillir de nouveaux habitants dans le bourg, sans consommation de terres agricoles et naturelles
 - Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population

Ces orientations sont ensuite exprimées cartographiquement

3.5 Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est l'une des pièces essentielles du plan local d'urbanisme, il doit permettre de comprendre le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées.

3.5.1 Le contexte supra communal :

Dans ce chapitre, le rapport rappelle les documents d'urbanisme supra communaux qui s'imposent au PLU (conformité, compatibilité, prise en compte) et les orientations qu'il se doit de respecter au regard de ces documents, notamment la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français, et le SDRIF.

En particulier, le PLU devra :

- Assurer la préservation des terres agricoles et des espaces naturels, notamment la protection des espaces boisés : limiter l'extension de l'urbanisation sur ces secteurs
- Répondre aux objectifs de densification humaine et d'espaces d'habitat fixés par le SDRIF.

3.5.2 Etat initial de l'environnement :

S'agissant du paysage, le rapport fait notamment le constat de l'évolution de celui-ci, en particulier depuis le XIXème siècle, avec la fermeture des vallées de la Viosne et de la Coulevre, le boisement remplaçant totalement le paysage ouvert de prairies qui prévalait antérieurement.

De manière moins prononcée, les versants des coteaux tendent également à se boiser ou à s'enfricher. Le plateau, quant à lui, reste à vocation agricole de grande culture.

L'aspect paysager est un élément essentiel de la charte du PNR dont une des orientations majeures est la préservation de ce paysage.

Dans cette partie, le rapport ne présente pas d'analyse paysagère globale, ni n'examine des sensibilités particulières en fonction de la morphologie du terrain, de l'occupation de l'espace ou des champs visuels proches ou lointains.

Une telle approche aurait pu permettre de hiérarchiser et argumenter des sensibilités plus ou moins grandes, notamment sur le plateau agricole où cette perception est sujette à débat.

Sans référence à des études déjà existantes (charte paysagère du PNR), sans étude précise dans le dossier, sans identification ni description des points de vue remarquables, la justification de la protection Ap du plan de zonage ou des cônes de vue identifiés dans la carte du PADD n'apparaît pas clairement.

Concernant l'environnement naturel, le rapport s'attache à la description détaillée de différents milieux et de leurs protections existantes : la trame verte et bleue mise en place par le SRCE, les ZNIEFF de type 1 et 2, l'ENS de l'étang de Vallières.

Parmi ces milieux, marais, bois humides ou feuillus, pelouses calcaires, prairies, vergers présentent des enjeux environnementaux forts, à préserver.

Par contre les peupleraies du fait de leur impact plutôt négatif sur l'environnement (assèchement des zones humides, perte de biodiversité) sont classées « enjeu très faible » et à supprimer progressivement pour recréer des milieux humides ouverts.

Cette partie du rapport est plutôt bien détaillée et bien argumentée.

Elle conduit à des objectifs clairs en termes de protection ou d'évolution.

Elle conduit notamment à identifier la peupleraie de « la Grande Bonde » comme milieu à restaurer, et à inscrire cet objectif dans le PADD (page 8 du PADD).

Cet objectif figure sur la carte de protection des milieux, p 40 du rapport, mais n'est pas repris dans la carte du PADD.

Enfin, dans le cadre de l'élaboration de ce PLU, un inventaire des éléments d'intérêt paysager et/ou environnemental a été réalisé. Il a conduit au classement de 42 éléments de ce patrimoine à protéger

au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont listés dans le document intitulé « Les éléments du patrimoine à protéger » dans un tableau synthétique dans lequel figurent :

- Un n° de référence que l'on pourra retrouver sur le plan de zonage,
- La zone (A, N, U) dans laquelle il se trouve.
- La référence cadastrale de la parcelle (section, n°) et lieu-dit
- Leur nature

Des prescriptions particulières s'appliquent pour chaque nature d'élément (prairie, marais...) indépendamment du règlement de la zone dans laquelle il se trouve.

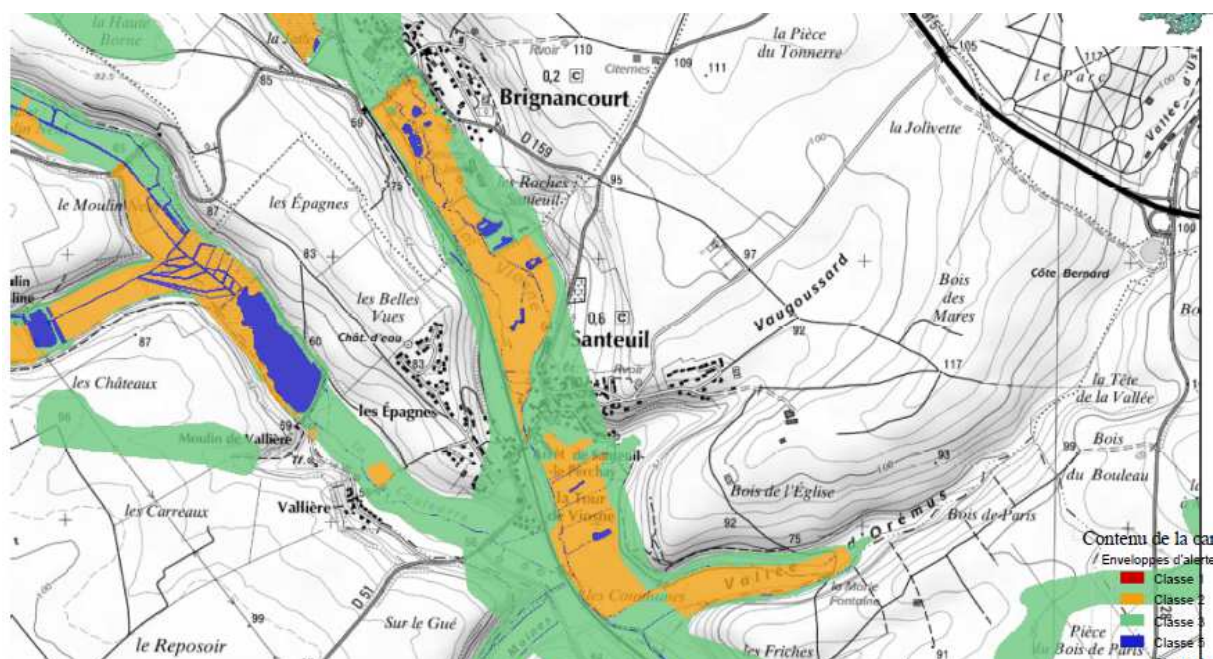
Ce tableau de synthèse est très pratique pour situer les différents éléments à protéger.

Il comporte cependant quelques erreurs ou incohérences entre la zone urbaine indiquée dans le tableau et le plan de zonage. Par exemple, le n° 12 est classé zone N dans le tableau, alors qu'il est en zone A du plan de zonage. De même le verger, n° 32, est noté Ap et N dans le tableau et Am dans le plan de zonage.

S'agissant de la cartographie des zones humides, le rapport s'appuie sur la « carte des enveloppes d'alerte zone humide » établie par la DRIEE.

Celle-ci détermine 4 zones humides certaines (classe 2 en orange sur la carte ci-dessous): Bois de la Grande Bonde, Vallée de l'Oremus, secteur de la Tour de Viosne, et les marais en amont de l'étang de Vallière.

Ailleurs, la cartographie verte correspond à la classe 3 de cette carte : zone potentiellement humide qui reste à vérifier.



Extrait de la carte

« Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles en région Ile de France »

En dehors des « zones humides certaines », les règlements basés sur le critère « zone humide » en zone verte (carte p 43) devront être appliqués après vérification de la réalité du caractère humide.

Ce point est notamment souligné dans l'avis de la MRAE, qui note que certains secteurs susceptibles d'être densifiés sont dans ce cas. Après étude, si une zone humide y était avérée, les règles définies par le SDAGE devraient y être appliquées.

Le tissu urbain est également bien décrit dans ce document. Il fait une présentation détaillée des éléments du patrimoine bâti de la commune, analyse son évolution, son organisation et son architecture (morphologie et matériaux utilisés).

Cette analyse, ajoutée aux autres inventaires réalisés, notamment par le PNR et IAURIF, conduit à identifier 38 bâtiments patrimoniaux en raison de leur qualité architecturale, de leur évocation historique.

Comme pour le patrimoine naturel, la liste de ces éléments du patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme figure dans le document « Les éléments du patrimoine à protéger », ainsi que les prescriptions associées à chaque type de bâti. En outre, pour chaque élément, une fiche descriptive précise ses caractéristiques particulières (architecture, matériaux) à respecter ou protéger.

Le document analyse également, à l'intérieur du périmètre urbain, les opportunités de densification.

La carte page 61 censée illustrer ces secteurs d'opportunité n'est pas claire, et ne montre pas où et comment se répartissent les secteurs densifiables en dehors de la rénovation du bâti place général Leclerc ou de l'espace libre rue Jean Mermoz.

3.5.3 Diagnostic de fonctionnement communal :

Ce chapitre analyse successivement l'évolution démographique, le parc de logement, l'activité de la population, les entreprises locales, les équipements et services, et les transports.

La population a fortement augmenté jusqu'en 1990, puis cette progression s'est sensiblement ralentie pour être, en moyenne, légèrement inférieure à 1 % sur les dix dernières années, mais dépassant la limite fixée par le PNR de 0,75%.

Le parc de logement s'est accru dans les mêmes proportions que l'accroissement démographique. Il est essentiellement constitué de résidences principales. Le nombre de logements vacants et de résidences secondaires est faible, d'environ 5 %.

L'emploi sur la commune est très limité et le nombre d'entreprises également faible et de très petite taille. L'activité principale de la commune reste donc son activité agricole.

Sur ces aspects, le rapport de présentation est peu détaillé.

L'analyse de l'activité agricole, en une demie page (p.80), note une superficie cultivée de 324 ha, discordante avec les chiffres qui seront cités dans les chapitres suivants du rapport (350 ha).

Le schéma fonctionnel de l'activité agricole (porté à connaissance de l'Etat, p 81) montre que 7 agriculteurs exploitent sur la commune. Cette figure montre également que 2 d'entre eux exploite chacun plus de 100 ha, soit presque les 2/3 de la superficie en culture.

Le rapport signale que la commune n'héberge plus de siège d'exploitation agricole.

Cependant, un exploitant agricole a sa ferme, ses bâtiments, son matériel et son bétail sur le territoire de la commune au lieu-dit « le chemin de pontoise » parcelle ZE 12. Cet exploitant exerce par ailleurs en parallèle une activité d'entretien d'espaces verts et assure, à son domicile au centre de Santeuil, une vente directe de produits de sa ferme (volailles, légumes).

L'existence d'une gare ferroviaire, sur la ligne J du réseau Transilien constitue le principal atout de la commune en termes de transport.

Cependant, le rapport de présentation signale que la grande majorité des personnes actives (80%) se rendent au travail en voiture, et moins de 10% (30 personnes environ) utilisent les transports en commun.

Le rapport n'évoque qu'un seul parking a proximité de la gare. En réalité, deux parkings sont disponibles à proximité immédiate de la gare, permettant d'accueillir au total un peu plus de 20 voitures. Le second parking n'est pas répertorié sur la carte p 91



Les chiffres de l'INSEE (cf ci-dessus §1.4.2) sont plus optimistes que ceux du rapport : 20 % des actifs utiliseraient les transports collectifs.

Dans tous les cas la marge de progression reste importante, surtout si on intègre le fait que la gare de Santeuil peut desservir plusieurs communes limitrophes.

Une des orientations du PADD est de « Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à l'automobile ». Il répond en cela aux objectifs du PDUIF (croissance de 20% des déplacements en transports collectifs).

Si ces objectifs devaient être atteints, une offre de stationnement supplémentaire à proximité de la gare sera vraisemblablement indispensable.

L'actuel PLU n'a pas prévu ces aménagements. Néanmoins, une extension du parking existant entre la Viosne et la voie SNCF est tout à fait réalisable, la parcelle concernée appartenant à la commune.

3.5.4 Justification des choix retenus :

Le zonage et le règlement des différentes zones sont adaptés pour respecter l'ensemble des orientations dictées par l'intérêt général et définies dans les divers documents supra communaux (notamment le SDRIF et le PNR) et la vision communale concernant l'évolution de son territoire définie quant à elle dans le PADD ce PLU.

➤ Zone U :

Scénario de développement de la commune : celui-ci doit répondre à différents objectifs :

- Répondre au desserrement des ménages (taille moyenne des ménages passant de 2,6 à 2,5 personnes par ménage) : sans augmentation démographique, cette évolution impliquera la création de 11 logements supplémentaires à l'horizon 2030
- Un accroissement démographique limité à 0,75% par an conformément à la charte du PNR : + 82 personnes à l'horizon 2030, nécessitant la création de 46 logements en intégrant le desserrement des ménages.

- L'augmentation de la densité des espaces d'habitats, d'au moins 15% de 2012 à 2030 : besoin de 39 logements minimum dans la surface d'habitats de 2012.
- L'augmentation de la densité humaine, (+ 15 % de 2012 à 2030) : besoin de 41 logements dans les espaces urbanisés de 2012.
- NB : ces chiffres s'entendent pour la durée 2012 – 2030. Ils intègrent les constructions déjà réalisées entre 2012 et 2018. Celles-ci sont de 25 logements.

En conclusion :

- Pour répondre aux objectifs du SDRIF, la commune doit créer un minimum de 41 logements dans les espaces urbanisés de 2012. *(Soit 16 logements nouveaux à créer)*
- Pour satisfaire aux orientations du PNR, la création de logements ne devra pas dépasser 46 logements.

Pour atteindre ces objectifs, le PLU a identifié les dents creuses encore existantes dans le tissu urbain actuel et inscrit deux zones d'urbanisation future, en extension du lotissement du Clos de la Ferme au nord du bourg, et en extension de la résidence Lucie Schweitzer sur le pré Schweitzer, représentant au total environ 3000 m².

Les deux objectifs (SDRIF et PNR) sont cohérents.

Le potentiel de dents creuses identifié sur la carte p 102 du rapport est de 9, mais seulement 7 seraient réalistes (communication orale Commune).

Il faut adjoindre l'OAP Jean Mermoz : 1 à 6 logements potentiels

La transformation de résidences secondaires en résidences principales est évaluée à 6 logements.

En conséquence le potentiel de logement dans le périmètre urbain actuel serait, sans extension, compris entre 14 et 20 logements. Sur ces espaces, la commune n'a pas la maîtrise de la décision.

Les deux extensions envisagées peuvent partiellement répondre à cette incertitude, les deux terrains étant propriété de la commune et représentent une consommation, peu significative, de 0,06 % des zones N+A (509 ha) et de 1 % par rapport à la surface urbaine, bien en dessous des limites fixées par le SDRIF de 5 % à l'horizon 2030.

Ceci est contradictoire avec le rapport de présentation (p 109) et le PADD (p 13) qui affirment une non consommation d'espaces agricole ou naturel.

Les autres réponses aux préconisations des différents documents supra communaux et aux objectifs du PADD (notamment la préservation des qualités urbaines architecturales du village) trouvent leur réponse dans le zonage, le règlement du PLU et le classement des éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (cf ci-dessus §3.4.2).

➤ L'OAP rue Jean Mermoz :

Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

Cette OAP, projet de 1 à 6 logements a pour objectif la production de petits logements destinés aux jeunes ménages ou aux personnes âgées, et de favoriser la mixité sociale.

Cet objectif ne pourra être atteint que si effectivement plusieurs « petits » logements peuvent y être construits. La fourchette basse (1) proposée dans le PLU ne répond plus à cette volonté

➤ La zone A agricole a été découpée en 3 sous zones :

La zone Ap (agricole paysagère) couvre tout le plateau au nord de Santeuil. Elle est totalement inconstructible et a pour vocation, dans le respect des préconisations du PNR, de protéger le paysage d'openfield. Cette zone représente 75 % de la zone agricole.

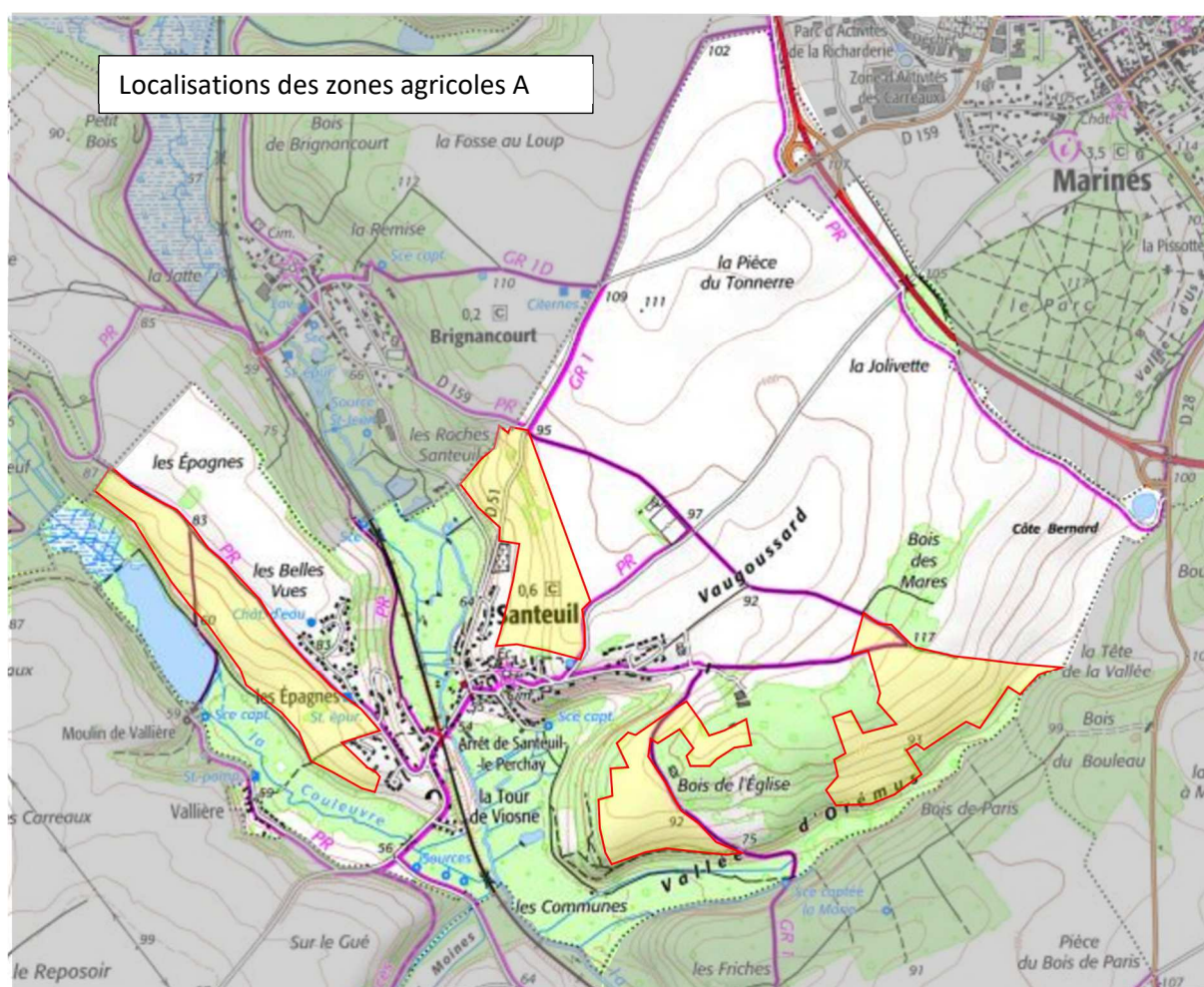
La zone A, constructible pour les exploitations agricoles, occupe les flancs de coteau, notamment le flanc sud du coteau des Epagnes et les versants à l'Est et au Nord du village de Santeuil. Cette zone constructible pour les exploitations agricole répond à la volonté de protéger l'activité agricole et de favoriser son évolution et ses possibilités d'adaptation ou ses nouvelles implantations.

La zone Am, destinée à permettre des activités d'élevage ou de maraichage, est relativement réduite, (moins de 10 ha) au sud de la commune (vallée de la Couleuvre) et à l'est du bourg.

Les possibilités de constructions à destination d'exploitation agricole sont également possibles en zone U, sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux habitations voisines.

La zone constructible pour les exploitations agricoles (A+Am) représente en théorie 25 % de la superficie, soit près de 90 ha, ce qui peut apparaître comme une dimension significative et rassurante. Cependant ce chiffre obère une réalité plus complexe :

Tout le plateau étant classé Ap, les secteurs A constructibles sont tous situés sur les versants des coteaux, dont la topographie, fortement pentue, (cf figure ci-dessous), avec des pentes très souvent supérieures à 10%, (voire 20%), se prête difficilement à la construction de bâtiments agricoles de grande taille et qui nécessitent des espaces de circulation d'engins lourds relativement étendus et plats.



Indépendamment de l'aspect topographique, la zone A située au Sud des Epagnes n'apparaît pas judicieuse pour une implantation d'exploitation agricole : l'essentiel des terres cultivables étant situées sur le plateau au Nord du bourg, une implantation agricole à cet endroit impliquerait la traversée

[illegible]

régulière du hameau des Epagnes, puis du bourg, par des d'engins agricoles, lourds, encombrants et peu maniables sur un réseau routier peu adapté à cette circulation.

Enfin la superficie proposée peut encore être notablement réduite du fait de certains règlements : par exemple, la zone A au Nord du bourg est en partie occupée par deux espaces protégés au titre de l'article L 151-23, (n° 9 & 12) dont la nature ne peut être modifiée, donc inconstructible.

La justification de ce zonage est brièvement « résumée » pages 140 & 141 du rapport de présentation. Cependant, le zonage proposé n'est pas toujours en cohérence avec le texte explicatif. Pour le classement Am, le texte fait référence au vallon de Vaugroussard, décrit comme « moins sensible » et de ce fait pouvant « répondre à des besoins de constructibilité d'agriculteurs en projet de diversification agricole ». En réalité, il est classé Ap au plan de zonage.

La carte des sensibilités paysagères, fournie dans le porté à connaissance de l'Etat, illustre ce passage, mais elle est présentée dans un format illisible, et n'est pas en cohérence avec certains choix de zonage retenus.

L'analyse de la répartition des différents agriculteurs sur le territoire montre que deux agriculteurs, dont un qui cultive plus de 100 ha, ne disposent d'aucune surface en zone A, et ne peuvent envisager un quelconque développement sur les parcelles qu'ils exploitent.

➤ La Zone N :

En zone N, l'objectif est de répondre à la première orientation du PADD : Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages,

Cette zone comprend tous les espaces naturels : boisements, prairies, pelouses et friches calcicoles, vergers, et zones humides (Nzh).

Le règlement proposé dans le PLU met clairement en place les éléments de protection de l'environnement :

- Toutes les zones N sont inconstructibles, à quelques exceptions près (exploitation forestière, extension limitée de construction existante, petits abris pour animaux).
- Tous les boisements, forêts ou parcs seront classés en espaces boisés classés : un changement de nature ne sera donc possible que dans le cadre d'une révision globale du PLU.
- S'y ajoutent les règles spécifiques concernant les espaces protégés au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme.

La zone « Ne » est destinée à recevoir les équipements communaux : les locaux techniques et d'équipements (notamment sportifs) y sont autorisés.

Dans le chapitre précédent concernant l'état initial de l'environnement, le rapport identifie spécifiquement la peupleraie « de la Grande Bonde » comme milieu à restaurer et à supprimer progressivement afin de recréer des milieux humides ouverts, objectif figurant explicitement dans le PADD.

Le classement de l'ensemble des boisements en Espace Boisé Classé, y compris la peupleraie de la Grande Bonde, est contradictoire avec cet objectif de recréation de milieux ouverts.

Contradictoire également avec le texte de la page 151 qui stipule : « 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, ... »

S'agissant des prescriptions concernant l'art 151-23, la protection de certains habitats ne trouvent pas forcément de traduction réglementaire. Ainsi en est-il des pelouses calcicoles de versants, délaissées par l'agriculture et menacées par l'enfrichement.

Pour rappel, s'agissant des zones humides classées Nzh, cartographiées sur la base de l'enveloppe d'alerte des zones humides de classe 3, l'interdiction des constructions éventuelles doit préalablement vérifier le caractère humide, avéré ou non de la zone considérée. Cette disposition est rappelée dans l'avis de la MRAE.

- Les emplacements réservés : ils sont au nombre de trois
 - La ruine place du général Leclerc : pour réalisation d'un équipement public
 - L'élargissement d'une voie : rue de la Fontaine Saint Pierre
 - L'aménagement d'une station d'épuration : parcelle B 12 entre la Viosne et la voie SNCF
- La justification des choix retenus est complétée par
 - L'évaluation de l'incidence du PLU sur l'environnement
 - L'évaluation du PLU

3.6 Le règlement, texte et plan de zonage :

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121.1 du code de l'urbanisme et ceux du PADD.

- Le texte :

Pour permettre au grand public de comprendre le « langage » utilisé dans le règlement, le document comporte d'abord un lexique des termes « techniques » et un tableau de définition de la destination des constructions.

Pour chaque zone, le règlement débute par un tableau général des destinations et des constructions autorisées, interdites ou autorisées sous conditions dans la zone.

Ensuite, il édicte les règles applicables à la zone en matière :

- D'architecture, d'environnement, de paysage pour les constructions permises et de leurs abords : visant principalement à conserver les qualités urbaines et architecturales du village, et à valoriser les aspects paysagers tout en maintenant la biodiversité et les continuités écologiques.
- De stationnement
- D'équipements et de réseau.

Le Plan de zonage cartographie :

- Les différentes zones (A, Ap, Am, N, Ne, Nzh, Ua et Ub) en code couleur
- Les espaces boisés classés (sans leur frange d'inconstructibilité de 50 m),
- Les OAP
- Les emplacements réservés
- Les franges agricoles
- Les axes de ruissellement
- Les éléments du patrimoine naturel protégé au titre de l'article 151-23 du CU, avec un figuré spécifique par nature, et le N° renvoyant à la liste dans le rapport de présentation
- Les éléments du patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L 151-19, avec son N° correspondant au tableau du rapport de présentation.

Ce plan, conjuguant un code couleur pour chaque zone, et un figuré en superposition pour tous les autres éléments est très lisible (à condition d'être en format A0)

Par contre, on notera quelques imprécisions dans certains tracés, par exemple :

- *EBC : au niveau de la ferme située sur la parcelle ZE 12 et parcelle ZA 77 (Pré Schweitzer)*
- *Prairie classée 151-23, N° 12, parcelle ZB 66, lieu-dit les Groues : la cartographie est beaucoup plus large que la réalité de terrain*

Compte tenu des contraintes réglementaires qui peuvent s'appliquer sur ces éléments, la précision cartographique est une donnée importante qui va faire foi pour la durée du PLU.

3.7 Annexes:

En annexe, le document soumis à l'enquête comportait les pièces suivantes :

- Arrêté du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 26 juillet 2019, désignant M. Christian OUDIN en qualité de Commissaire Enquêteur.
- Arrêté du Maire de Santeuil n°2019/050 d'ouverture de l'Enquête publique
- Copie de l'affiche de la publicité légale
- Les avis des Personnes Publique Associées :
- Plan des réseaux d'eau potable
- Plan de zonage secteur urbain
- Plan de zonage Commune
- Carte des servitudes d'Utilité Publiques
- Carte des Contraintes du Sol et du Sous-sol
- Carte d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux

4 CONFORMITE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE :

Le PLU communal fait l'objet d'une élaboration lorsqu'il n'existe pas de PLU sur le territoire ou que celui-ci est doté d'une carte communale. (art 153-1 du CU)

- Le PLU a été régulièrement prescrit le 27 Novembre 2014, par une délibération de Conseil Municipal (révision du POS, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme).
- Le PADD a été présenté et adopté à l'unanimité par le conseil municipal le 30 Juin 2016 et présenté aux administrations concernées le 24 Juin 2016.
- L'autorité environnementale a été saisie pour examen au cas par cas du dossier d'élaboration de ce PLU le 13 Avril 2017. La MRAE a rendu sa réponse le 12 Juin 2017, dispensant ce dossier d'évaluation environnementale : la décision est jointe au dossier.
- L'élaboration du PLU a fait l'objet d'une concertation avec le public d'octobre 2016 à Septembre 2018.
- Le bilan en a été tiré en séance de conseil municipal le 30 Juin 2019 et le projet de PLU arrêté.
- Le dossier complet du projet arrêté a été régulièrement transmis pour avis aux PPA le 22 Juillet 2019, ainsi qu'aux communes limitrophes, et à la CDPENAF.
- L'arrêté de mise à l'enquête a été pris et publié le 15 Octobre 2019
- L'enquête publique s'est déroulée du 12 Novembre au 14 décembre 2019 inclus, soit sur 33 jours calendaires.
- La publicité légale a été faite dans deux journaux locaux 15 jours avant le début de l'enquête et rappelée 8 jours après le début de celle-ci.
- L'affichage a été effectif sur tous les panneaux d'affichage officiels de la commune avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci
- Le dossier était consultable sur un site internet
- Un poste informatique était à disposition du public sur le lieu de l'enquête.

- Une adresse mail a été disponible pendant toute la durée de l'enquête pour adresser les observations.
- Le PV de synthèse des observations a été remis à Mme le Maire en mains propres le 17 Décembre, soit 3 jours après la clôture de l'enquête
- Le dossier soumis à l'enquête comporte toutes les pièces réglementairement exigées par l'article 151-1 du code de l'urbanisme (rapport de présentation, OAP, PADD, Règlement graphique et écrit, Annexes) et son contenu paraît conforme aux prescriptions des article 151-3 et suivants du code de l'urbanisme.

En conclusion, la procédure d'élaboration et d'enquête publique du PLU de Santeuil semblent avoir été tout à fait conformes aux prescriptions réglementaires du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC ET PAR LES PPA :

Ce chapitre présente les observations recueillies auprès du public pendant l'enquête, les avis des PPA, les réponses de la commune et les observations du commissaire enquêteur.

Un tableau de dépouillement récapitulant l'ensemble des observations formulées par tous les intervenants (commissaire enquêteur compris) a été fourni en annexe du PV de synthèse remis à Mme le Maire le 17 décembre et figure ci-après. (Annexe 1.1)

Le mémoire en réponse est présenté sous la même forme dans un tableau très détaillé permettant les réponses précises à chacune des observations.

Le bilan comptable des observations émises se résume ainsi :

- Observations des PPA : 61, émises par 8 PPA (Etat, PNR, UDAP, Ch. Agriculture, CRPF, Conseil départemental, Conseil Régional, CDPENAF)
- Observations du public : 10 observations pour 8 personnes
- Commissaire enquêteur : 11 observations.

Pour plus de clarté, éviter les répétitions et les redondances, l'analyse ci-après n'est pas présentée question par question mais par thème abordé par un ou plusieurs auteurs.

Les thèmes qui vont être repris dans cette analyse sont les suivants :

- Les remarques « réglementaires »
- Les observations « techniques »
- Les consommations d'espaces
- Le pré Schweitzer,
- L'OAP rue Jean Mermoz
- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- L'activité sylvicole
- Le zonage A, aspects paysagers, règles de construction
- Demande de constructibilité Rue de la Fontaine Saint Pierre
- Les emplacements réservés
- Plan de zonage : cartographie
- Divers

5.1 Remarques « réglementaires » :

Une dizaine de remarques émanant des PPA (Etat, UDAP principalement) concernent essentiellement des références réglementaires à ajouter, ou à compléter (prorogation de la charte PNR, qualité des sols, périmètres carrières, DUP du captage de Vallières, récupération des eaux de pluies, prescriptions associées aux éléments du patrimoine 151-23, ...)

Le mémoire en réponse indique que toutes ces remarques seront prises en compte, les éléments souhaités seront ajoutés au dossier PLU.

5.2 Remarques « techniques » :

Comme dans le paragraphe précédent, sont regroupées ici toutes les remarques « techniques » de forme, sans incidence sur l'économie générale du projet.

Ces remarques émanent également des PPA : Etat, PNR, UDAP.

Elles concernent notamment :

- Caler le zonage Ne du cimetière à sa taille réelle
- Les règles sur les clôtures, pour lesquelles le PNR proposera les recommandations du Parc à intégrer dans le règlement et sous forme d'un document à adjoindre au document PLU.
- Le traitement paysager et des abords des constructions en zone A (PNR)
- De nombreuses observations (n° 35 à 50) techniques émises par l'UDAP, concernant l'architecture du patrimoine bâti (hauteurs, toitures, peintures, alignement, matériaux...)
- La nature des essences végétal des espaces verts (plantes susceptibles de provoquer des allergies (Etat)
- Lisibilité et/ou format de certains plans : réseaux d'eau potable, carte géologique, contraintes sol et sous-sol, aléas retrait-gonflement de argiles...
- Un seul point concerne le PADD : faire apparaître les orientations générales de la commune sur les réseaux d'énergie.

Le mémoire en réponse indique que toutes ces remarques sont positivement prises en compte et seront intégrées au PLU soumis à l'approbation.

S'agissant des réseaux, la commune répond qu'elle souhaite poursuivre l'enfouissement de tous les réseaux, qu'il s'agisse de réseaux d'énergie de téléphonie et de fibre.

5.3 La consommation d'espace, indicateurs SDRIF :

- L'Etat et le PNR constatent que deux petites zones d'extension urbaines (au nord du Clos de la Ferme, et sur le Pré Schweitzer) ne sont pas comptabilisées dans le bilan « consommation d'espaces » du PADD.

La superficie de la zone Nord doit être corrigée pour tenir compte de son périmètre qui empiète sur le cimetière.

Réponse : Le PADD sera corrigé en conséquence, pour une surface d'environ 3 000 m².

Cette « consommation » représente 1% de la surface urbanisée actuelle, soit largement en dessous de la limite de 5 % fixée par le SDRIF.

- L'Etat demande que, conformément à l'article 151-4 du CU, soit analysée la consommation d'espaces agricoles et naturels des dix dernières années.

Le mémoire en réponse précise qu'il n'y a eu aucune consommation d'espaces agricoles ou naturels au cours des dix dernières années.

- L'Etat indique que la compatibilité avec les préconisations du SDRIF implique que calculée la densité humaine en 2030 sur les surfaces urbanisées existantes en 2030.

Ce calcul est proposé dans le mémoire en réponse, et sera intégré au rapport de présentation.

Ce calcul donne, sur la base de la production minimale de 41 logements et le maintien de l'emploi actuel dans les espaces urbanisés en 2030, une densité humaine de 25, soit une augmentation de 14 % par rapport à 2012

Ce chiffre, à 1% près de l'objectif fixé par le SDRIF en prenant l'hypothèse minimale, démontre la conformité de ce projet de PLU avec les objectifs de ce document.

5.4 Le pré Schweitzer :

Sur cette parcelle cadastrée ZA 77, appartenant à la commune, le PLU arrêté comporte deux projets :

- Une zone Ub, d'une superficie de 1000 à 1500 m², en extension de la résidence Lucie Schweitzer
- Une zone Ne destinée à y implanter un terrain multisport et éventuellement une halle pour l'organisation de fêtes communales.

Plusieurs observations concernent ce projet :

- M. Moysan, fait remarquer, oralement, que l'accès ne peut se faire par la résidence Lucie Schweitzer, car la rue qui desservirait cette extension n'est pas adaptée, insuffisamment large notamment pour des accès pompiers par exemple.
- M. Moysan s'interroge quant à la constructibilité sur cette parcelle, dont le sous-sol serait selon lui fortement diaclasé et présente « des blocs et des ouvertures ».
- Le PNR souhaite qu'une OAP soit réalisée sur ce projet.

En réponse, la commune indique qu'elle est propriétaire du terrain, ce qui ne nécessite donc pas une OAP. Le projet est encore en cours d'études, et la Commune sollicitera le PNR pour son élaboration

Le Pré Schweitzer constitue topographiquement l'extrémité de « l'éperon des Epagnes ».

La zone projetée est en continuité de la résidence existante. Même si on se rapproche de son extrémité, elle reste en haut du plateau. La structure géotechnique du terrain doit être sensiblement identique à celle sur laquelle on a construit la résidence mitoyenne.

Les contraintes doivent donc être pressenties pour être similaires à celles rencontrées sur le lotissement voisin. Nonobstant, cela ne dispense pas d'une étude géotechnique préalable à toute construction.

S'agissant de l'implantation d'un terrain multisport, le PNR émet un avis défavorable en raison de la sensibilité paysagère du site, de la co-visibilité avec l'église classée et de la sensibilité environnementale de cette prairie mésophile, et propose d'accompagner la commune dans la recherche d'un terrain plus approprié.

La commune exprime sa volonté de maintenir le projet d'équipements à cet endroit.

La surface projetée en Ne comprend à la fois la partie haute de la parcelle (extrémité de l'éperon des Epagnes) et sa retombée, très pentue vers la vallée de la Coulevre.

Les équipements envisagés sont de taille modeste et n'occuperont que le sommet du plateau. Le versant très pentu vers la Coulevre semble difficilement constructible.

La superficie de la zone Ne pourrait être réduite : la prairie mésophile du versant et sa terminaison basse potentiellement humide pourraient faire l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-23.

Dans le cadre d'un projet d'équipement pour des activités récréatives communales, la co-visibilité avec l'église classée semble plutôt valorisante pour les santeuillais utilisateurs de ces équipements.

L'OAP Jean Mermoz :

Cette OAP suscite plusieurs remarques de la part des PPA : Etat, PNR, UDAP, Conseil départemental.

Toutes ces observations portent sur des aspects techniques relatifs à la conception même de ce projet : accès et positionnement du portail, alignement, clôtures, aires de stationnement, toitures.

Lors de la réunion préparatoire au mémoire en réponse, le PNR a également soulevé le sujet de la mixité sociale et fonctionnelle, qui pourrait s'inscrire dans ce projet si celui-ci prévoyait un nombre de logements minimum, (supérieur à 1). En effet, ce sujet est un engagement de la charte, qui actuellement ne trouve actuellement pas sa traduction ailleurs dans le projet PLU.

Le mémoire en réponse maintient la fourchette d'implantation de 1 à 6 logements.

Tous les autres aspects techniques soulevés sont acceptés et seront modifiés dans le projet, notamment l'accès à l'OAP qui se fera par le Sud.

5.5 Les espaces boisés classés :

Deux observations, sont formulées sur ce sujet :

- Le PNR, pour sa part, émet le souhait de reconsidérer les outils de protection des boisements, arguant que certains EBC ne sont pas pertinents, et que dans certains cas une protection au titre de l'article 151-23 serait suffisant.
- Le commissaire enquêteur note une incohérence entre le classement en EBC de certaines zones, notamment la peupleraie de la Grande Bonde, et l'objectif du PADD de voir cette même zone restaurée en milieu humide ouvert, fortement argumenté à de multiples reprises dans le rapport de présentation pour des raisons environnementales (cf § 3.5 .4 ci-dessus)

La commune prend en compte cette observation : les EBC sont supprimés pour les boisements des zones humides, notamment la peupleraie de la Grande Bonde et celle de la Vallée de l'Oremus.

Cette disposition nouvelle va dans le sens d'une meilleure prise en compte d'un milieu naturel particulièrement sensible.

Cependant, il serait souhaitable de prévoir des mesures d'accompagnement permettant et encadrant les travaux de restauration de ces espaces ne bénéficiant plus de la protection EBC.

5.6 L'activité Sylvicole :

Le CRPF émet 3 observations :

- Il souhaite que l'activité sylvicole soit reconnue et fasse l'objet d'une orientation « préserver l'activité sylvicole » dans le PADD.
- En corollaire, il demande de mentionner également la protection et l'entretien des accès et des chemins permettant la circulation des engins de fort tonnage nécessaire à cette activité.
- Il souhaite également que soit rappelé, et encouragé, l'usage du bois local comme source d'énergie renouvelable, pour répondre aux objectifs du développement durable (art L 101 -2 du CU)

Le mémoire en réponse prend en compte ces observations et intégrera les 3 points ci-dessus dans le PADD et le rapport de présentation.

5.7 Le zonage A et les aspects paysagers :

De nombreuses observations concernent ce point qui fait débat :

- L'UDAP considère que ce zonage répond parfaitement aux objectifs de de préservation des espaces et paysages naturels, et est correctement repris dans le PADD.
L'UDAP regrette que certaines zones n'aient pas été incluse dans le classement Ap, notamment le versant Sud du plateau des Epagnes et le versant situé à l'est de la commune, ne respectant pas le schéma proposé dans la carte des sensibilités paysagères du porté à connaissance de l'Etat.
L'UDAP signale que l'analyse paysagère des terrains agricole du plateau est insuffisante et devrait être mieux argumentée au regard de la qualité paysagère de ce secteur.
- Le PNR considère que le zonage répond aux objectifs de la Charte.
Cependant, il estime que la répartition des 3 sous-secteurs agricoles (A, Ap, Am) ne tient pas pleinement compte des sensibilités paysagères et de la topographie de la Commune.
En conséquence, il demande que soit revu la délimitation des zones avec le concours du Parc.
- La CDPENAF recommande de justifier la répartition des sous-zonages A et Ap.
- La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable à ce projet de zonage, considérant que la répartition proposée ne repose que sur les seuls critères paysagers.
Elle considère que les secteurs A sont trop restreints et ne permettent pas de nouvelle installation agricole ni son développement ou sa diversification, et donc sa pérennité.
Elle estime que la protection paysagère devrait privilégier l'intégration paysagère des bâtiments plutôt que leur interdiction par un zonage Ap.
- Un agriculteur, M. Helleissen, ayant son ceps de ferme sur la parcelle ZE 12, constate que celui-ci est classé EBC et que la parcelle mitoyenne (ZE 58) est classée Am.
Ce classement ne lui permet pas de réaliser les nouvelles implantations qu'il envisage pour diversifier son activité et (communication orale) permettre la succession de son fils.
- Un second agriculteur, sans projet précis, regrette que le PLU fasse des choix qui obèrent, au nom de l'intérêt paysager, les évolutions futures de l'agriculture et la libre entreprise des agriculteurs.
- Le commissaire enquêteur a fait observer que la répartition proposée A/Ap lui semblait disproportionnée, que les secteurs A n'étaient pas toujours les mieux adaptés pour l'implantation de bâtiments agricoles, et que certains agriculteurs ne bénéficiaient d'aucune surface constructible.

La commune répond sur trois points :

La ferme de M. Helleissen, savoir les parcelles ZE 12, ZE 3 et la partie actuellement Am de la parcelle ZE 58, sera classée A constructible pour des bâtiments agricoles.

S'agissant du zonage A/Ap, la commune souhaite accéder favorablement à la requête de l'UDAP concernant le classement du versant Sud du plateau des Epagnes en Ap, aux motifs que la topographie ne s'y prête pas et que cette situation implique la traversée du bourg pour accéder au plateau agricole principal au Nord du bourg.

Le reste du zonage A sera sans changement : il s'appuie sur une délimitation élaborée avec le PNR, l'UDAP et la DDT, et reportée sur la carte des sensibilités paysagères du porté à connaissance de l'Etat.

Sur le cas très concret de M. Helleissen, la réponse positive qui lui est faite concernant le classement de sa ferme, favorable à ses projets de construction et d'évolution de son activité, traduit la volonté de la Commune de respecter les engagements qu'elle a pris dans son PADD en termes de protection de l'agriculture locale et de permettre son évolution.

Par contre, la décision de modifier la zone des Epagnes, actuellement A, pour un classement Ap, ne fait qu'accroître le déséquilibre entre zones A et Ap. La zone A passe ainsi de 81 à 59 ha, soit seulement 16 % de la superficie agricole totale.

Les motifs exposés par la Commune pour justifier cette modification correspondent aux observations formulées plus haut à l'examen du dossier (§3.5.4 ci-dessus). L'aspect topographique évoqué pour les Epagnes peut être appliqué dans toutes les situations de versant, c'est-à-dire dans toutes les zones A.

S'agissant de la répartition des exploitations agricoles par rapport au plan de zonage retenu, le classement A de la ferme de M. Helleissen apporte une part importante de la réponse au besoin potentiel de constructibilité agricole.

Il ne subsiste qu'un seul agriculteur de taille importante, supérieure à 100 ha, sans espace constructible : il s'agit de M. Bouillant, auteur de la remarque sur le zonage agricole, mais qui n'a pas émis de velléités en matière de construction.

Le second agriculteur qui avait émis une éventualité de construction au lieu-dit « la Croix Bossée » lors de la concertation préalable (que j'ai rencontré à ce sujet) n'a pas renouvelé cette intention au cours de l'enquête.

En conséquence, la probabilité de voir des demandes de constructions en secteur Ap apparaît plutôt faible, et en tout cas inexprimées actuellement.

Néanmoins, même si cette demande n'est pas actuellement prégnante, cette possibilité ne doit pas être écartée pour le futur.

Suite à une longue discussion sur ce sujet avec M. l'Architecte des Bâtiments de France, celui-ci ne souhaite pas la modification du secteur Ap proposé, mais propose l'adaptation suivante :

« Si un besoin de construction dument justifié venait à s'exprimer, les services de l'Etat ne seraient pas opposés à étudier l'endroit idoine, et accepter une modification locale du zonage Ap dans le cadre d'une étude paysagère et architecturale soignée, démontrant un impact acceptable du projet »

5.8 Les emplacements réservés :

Il s'agit d'une observation orale de M. Moysan, qui souligne qu'il n'est pas prévu de « réserves » pour prévoir la reconstruction de la station d'épuration des Epagnes.

Réponse :

La réalisation de cette opération est prévue sur la parcelle B 12 située entre la voie ferrée et la Viosne et qui figure comme espace réservé dans le plan de zonage du PLU arrêté.

Cette parcelle appartenant désormais à la commune, la mention d'espace réservé n'est plus nécessaire et sera supprimée.

5.9 Plan de zonage : cartographie

M. Dutat fait observer des erreurs dans la cartographie du plan de zonage, plusieurs parcelles lui appartenant sont classées en EBC alors qu'elles ne sont pas boisées (parcelles section A n° 28, 29, 466)

Une remarque similaire est faite par M. Helleissen sur le site de sa ferme, parcelle ZE 12.

Ces deux erreurs seront corrigées.

Le commissaire enquêteur note également d'autres inexactitudes : par exemple, EBC sur la parcelle ZA 77 (pré Schweitzer), limites de la prairie classée 151-23, n° 12, sur la parcelle ZB 66 lieu-dit « les Groues ».

Le commissaire enquêteur demande que cette cartographie puisse être vérifiée sur le terrain avec l'aide de personnes de la commune et corrigée en conséquence si besoin est.

L'objectif de cette remarque est de coller au plus près de la réalité du terrain afin d'éviter des potentiels contentieux juridiques ultérieurs qui pourraient porter notamment sur le respect des espaces protégés.

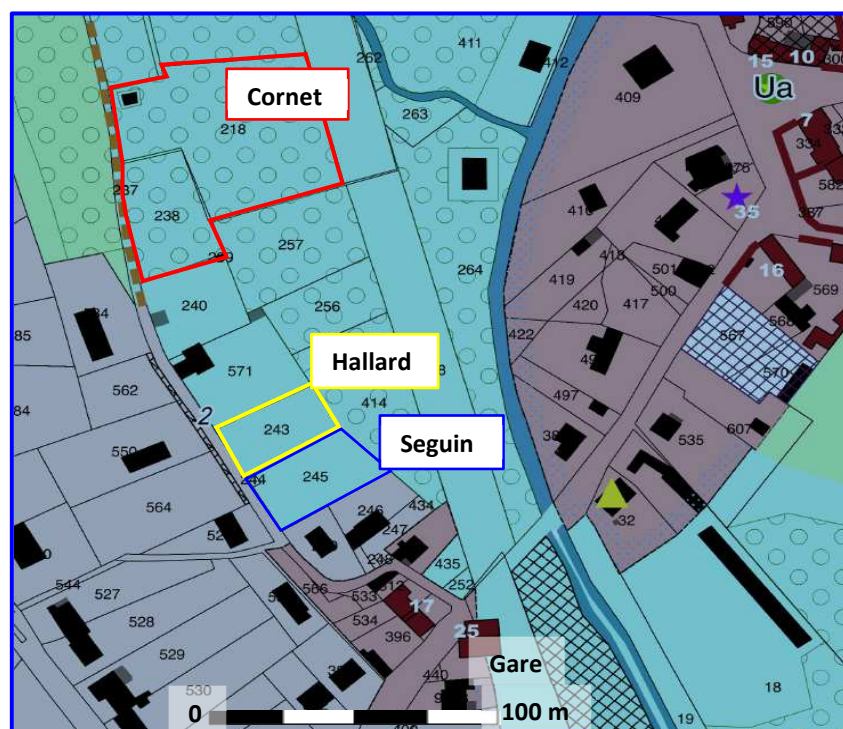


09/01/2020 : vues de la prairie art 151-23 n° 12, parcelle ZB 66 , Les Groues

5.10 Demande de classement en zone constructible :

3 personnes expriment cette doléance, toutes trois dans la rue de la Fontaine Saint Pierre :

- M. et Mme Cornet, domicilié à Rueil Malmaison, pour les parcelles cadastrées Section A n° 218, 237, 238, d'une surface cadastrale, respectivement, de 3688 m², 6 m² et 1244 m², soit un total de 4 888 m².
- Mme Hallard, domiciliée à Santeuil, pour la parcelle cadastrée Section A n° 243, d'une surface cadastrale de 735 m²
- Mme Seguin, domiciliée à Saint Ouen l'Aumône, pour les parcelles cadastrées Section A n° 244 et 245, d'une surface cadastrale, respectivement de 18 m² et 1 035 m², soit un total de 1053 m².



S'agissant de Mmes Hallard et Seguin (*qui se sont d'ailleurs présentées ensemble à l'une des permanences*), le contexte et les arguments sont identiques les deux parcelles étant voisines.

Leur demande repose notamment sur les arguments suivants :

- Les parcelles sont viabilisées, accessibles par la route
- Elles se trouvent en « dent creuse » entre des parcelles déjà construites, et en regard d'habitations existantes de l'autre côté de la route.
- Elles sont en nature de jardin potager, régulièrement entretenu
- Elles sont très proches de la gare
- Les propriétaires reconnaissent la problématique de la topographie (dénivelé par rapport à la route), le problème de stationnement des véhicules, le risque d'instabilité de la route. En réponse, elles proposent un schéma de construction et se disent prêtes à en accepter les contraintes techniques, qui seraient fixées dans une OAP ou le permis de construire, pour qu'une construction potentielle assure à la fois les problèmes de stabilité et de stationnement.

Pour ces deux parcelles, la commune maintient sa position de non constructibilité, au motif que la zone considérée est classée zone humide et de ce fait inconstructible.

A la lecture des plans, cette demande n'apparaît pas dénuée de bon sens ni de logique.

Visuellement, leur situation, viabilisées (route et réseaux), au milieu de constructions existantes aurait les caractéristiques suffisantes pour être qualifiée en zone urbaine et sa proximité de la gare (100m de la parcelle 245) pourrait tout à fait entrer dans la définition de « quartier à densifier à proximité des gares » au sens du SDRIF.

Le motif invoqué par la commune, savoir le classement en zone humide, est envisagé dans l'avis de la MRAE.

Dans le cas présent, il s'agit de l'enveloppe verte de la cartographie DRIEE, savoir une zone pour laquelle le caractère humide est probable mais doit être vérifié.

Dans son avis, la MRAE écrit : « ...l'enveloppe urbaine faisant l'objet de densification présente potentiellement des zones humides, au sens des enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France...., il est nécessaire de s'assurer de la présence ou non d'une zone humide sur les sites amenés à être densifiés », ce qui n'exclut pas d'office la constructibilité.

Ce classement en zone Ub entraînerait une consommation de surface d'espaces naturels supplémentaire. La modification de consommation d'espaces naturels prévue au PADD pour 3000 m² (Clos de la Ferme et Pré Schweitzer) devrait alors être portée à 4800 m². Cette surface de consommation reste compatible avec les limites fixées par le SDRIF : 1,7 % de la surface urbaine, pour une limite à 5%.

Enfin, l'inquiétude de la commune quant à la stabilité de la route pourrait être levée dès lors que le règlement du PLU impose que le permis de construire ne puisse être accordé qu'au vu d'une étude technique détaillée qui assure, sans impact financier pour la commune, la stabilité de la route.

S'agissant de la demande de M. Cornet, les arguments sont similaires à la demande précédente mais la situation diffère cependant sensiblement.

Les arguments portent sur :

- La viabilité du terrain (route, réseaux)
- La préexistence d'une construction sur la parcelle A 218 (cabanon sur dalle ciment) et maison en pierre sur la parcelle 237.
- La proximité d'autres constructions
- Le boisement partiel du terrain

La commune n'apporte pas une réponse favorable à cette demande.

Je me suis rendu sur le terrain pour faire le constat de l'état visuel de ces parcelles :

- *Viabilité : La route, étroite, s'arrête juste à l'entrée de la parcelle 238. Elle se poursuit par un étroit chemin de terre, plus ou moins enfriché, d'une largeur inférieure à 3 m. La parcelle 218 n'est donc pas accessible directement par une voie routière. Dans le schéma actuel, son accès ne pourrait se faire que via la parcelle 218 et ne serait donc pas indépendant.*

Le branchement électrique n'est pas visible.

- *Constructions existantes : le cabanon est un garage en préfabriqué, ouvert, envahi par la végétation, en ruines.*

La « maison en pierre » de la parcelle 237 est un abri de 6 m² (cadastre)

- *Le boisement partiel est effectif. La partie « ouverte » est de taille modeste et résulte d'un défrichement récent.*

Dans le zonage du POS précédent (1997), ce secteur n'était pas classé EBC et le caractère boisé n'était pas mentionné. Cependant, les prises de vue aérienne de 1997 montrent un environnement totalement boisé (figure ci-dessous).

L'intégration de ces parcelles à la surface urbanisée accroîtrait donc cette consommation d'espaces naturels de près de 0,5 ha supplémentaires.



5.11 Remarques diverses :

Une seule remarque : M. Derouillac fait remarquer que le commissaire enquêteur reçoit le public au 1^{er} étage, sans accès pour une personne à mobilité réduite.

Le commissaire enquêteur lui a répondu que dans ce cas, il lui était possible de descendre pour accueillir une personne dans le Hall ou dans le bureau du Maire.

Fait à Cormeilles en Parisis, le 27 Janvier 2020

Christian OUDIN, commissaire enquêteur