

Modifications du PLU suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

AVIS À L'ORIGINE DE LA DEMANDE	INTITULÉ DE LA DEMANDE	N°	OBJET DE LA DEMANDE	SUITE DONNÉE À LA DEMANDE	RÉPONSES / JUSTIFICATIONS APPORTÉES	DOCUMENTS DU PLU À MODIFIER					
						RP	PADD	PZ	REG	OAP	Annexes
Avis de l'État <i>Avis favorable sous réserves</i>	Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	1	L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que le PLU analyse « la consommation d'espaces naturels et agricoles au cours des dix dernières années précédent l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme[...] ». Or, le projet de PLU ne présente pas l'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles, présente au niveau de l'extension urbaine. Il conviendra d'analyser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix dernières années.	OUI	Le rapport de présentation est complété avec l'analyse de la consommation des espaces agricoles et forestiers constatée au cours des dix dernières années. D'après la comparaison entre le Mode d'Occupation du Sol de 2008 et celui de 2017, il n'y a eu aucune consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix dernières années.	X					
	Modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	2	L'article L151-5 du code de l'urbanisme dispose que le PADD fixe les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il apparaît que le plan de zonage comporte deux extensions de la zone urbaine, l'une à proximité du cimetière, l'autre à proximité du futur plateau de sport. Il convient de faire apparaître les objectifs chiffrés de la consommation des espaces naturels.	OUI	Les objectifs chiffrés de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sont indiqués dans le PADD : environ 0,3 hectares.	X	X				
	Orientations sur les réseaux d'énergies et le développement des communications numériques	3	Le PADD fixe les orientations générales sur les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il convient de faire apparaître ces orientations générales sur les réseaux d'énergie dans le PADD.	OUI	Le PADD est complété : « Poursuivre l'enfouissement des réseaux d'énergie ».	X	X				
	Population et logements	4	Pour démontrer complètement la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF, il convient de présenter le calcul de la densité humaine en 2030 sur les espaces urbanisés existants en 2030.	OUI	Le rapport de présentation est complété : Avec la production de 41 logements <i>minimum</i> et le maintien du niveau de l'emploi dans l'ensemble des espaces urbanisés à l'horizon 2030, le projet communal permet d'atteindre une densité humaine des espaces urbanisés en 2030 de 25, soit une augmentation de 14% par rapport à 2012.	X					
Avis de l'État - Annexe 2 <i>Erreurs ponctuelles, modifications souhaitées et identification des thèmes qui auraient mérité d'être davantage développés</i>	Erreur matérielle	5	La charte du PNR est prorogée jusqu'en 2022, en vertu du décret n°2018-752 en date du 28 août 2018. Il convient de faire référence à la prorogation de la Charte en p.6 du rapport de présentation et corriger les autres pages mentionnant la Charte.	OUI	Le rapport de présentation est complété et corrigé en mentionnant la prorogation de la Charte du PNRVF.	X					
	Qualité des sols	6	La qualité des sols doit faire l'objet d'une attention particulière dans tout projet d'aménagement. Ainsi, il convient que la commune considère l'historique de tout site concerné par un projet urbanistique via une recherche documentaire afin de prendre en compte d'éventuelles pollutions des sols pouvant impacter la santé humaine. Ainsi, dans le projet de PLU (rapport de présentation, OAP, et règlement) des recommandations sont à rappeler si l'existence d'une pollution était avérée, du type: « Il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées » (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués). »	OUI	Le rapport de présentation, l'OAP et le règlement sont complétés	X		X	X		
	Nuisances sonores et qualité de l'air	7	Au point « Carrières et cavités souterraines », il conviendra de préciser que les périmètres présentés sont des périmètres dit « R 111-3 » (ancien article du Code de l'urbanisme), valant plan de prévention des risques naturel et donc servitude d'utilité publique.	OUI	Le rapport de présentation est complété.	X					
	Protection de la ressource en eau et gestion des eaux	8	La commune de Santeuil est alimentée en eau potable par la source de « Vallière » située sur le territoire communal. Le rapport de présentation indique que cette source dispose d'un arrêté de DUP n°2006-1519, en date du 28 novembre 2006. Or, cet arrêté a été modifié par l'arrêté n°2012- 1051 du 4 octobre 2012. Il conviendra de rectifier le rapport de présentation, p.85, paragraphe « eau potable ».	OUI	Le rapport de présentation est complété.	X					
	Erreur matérielle	9	Il convient d'améliorer la lisibilité de la carte géologique, p.18 du rapport de présentation	OUI	Le rapport de présentation est complété.	X					
	Gestion des eaux pluviales	10	Il convient d'ajouter au projet de PLU que la récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et l'extérieur des bâtiments.	OUI	Le rapport de présentation et le règlement sont complétés.	X			X		

Prévention du risque allergique	11	Dans les parties « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions », une attention particulière dans la rédaction pourrait être apportée concernant la végétalisation des espaces verts afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques.	OUI	La partie « Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions » du règlement de toutes les zones est complété. Le lien du site sur lequel est disponible le guide d'information végétation en ville du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) est mentionné dans le règlement.	X		X	
	12	Il convient d'adapter le zonage en Ne du secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) du cimetière, à sa superficie réelle.	OUI	Le secteur Ne est délimité à la superficie réelle du cimetière. Le reste de la parcelle est classé en zone N.	X	X		
	13	Il convient de corriger l'arrêté mentionné dans le rapport de présentation dans l'annexe correspondante à cette thématique (p.5).	OUI	Le rapport de présentation est corrigé.				
	14	Le plan de réseau d'eau potable est annexé au projet de PLU. Cependant le dossier ne précise pas si le réseau supportera les besoins des futurs logements. Le plan apparaît trop petit, ce qui ne permet pas de lire correctement les informations. Il conviendrait de revoir son format.	OUI	Le format du plan de réseau d'eau potable est agrandi.				X
	15	Pour une meilleure lecture du document et bien que présents dans le rapport de présentation, les documents ci-dessous devraient également figurer dans les annexes : - la plaquette sur le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux, - la carte des contraintes du sol et du sous-sol, - la carte des aléas retrait-gonflement des sols argileux a été mise à jour récemment, il conviendra de la remplacer par la version jointe au présent avis de l'Etat.	OUI	Les annexes sont complétées en intégrant les documents demandés.			X	
Avis du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNR) <i>Remarques à intégrer pour l'approbation du PLU</i>								
Modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	16	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables transcrit une volonté de « Limiter le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe bâtie par densification sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers », conformément à l'Article 2 de la Charte du Parc. Or, à la lecture du règlement graphique, deux extensions notables sont néanmoins prévues : - le long de la RD51, proche du cimetière; - à l'entrée de la rue des Épagnes, près du carrefour. Le développement ne se limite donc pas à l'enveloppe bâtie puisqu'il prévoit ces deux extensions sur environ 3 000m ² . Il est suggéré de rectifier cette erreur dans le PADD, et de mentionner cette consommation d'espace dans le rapport de présentation. Il est important d'avoir une cohérence entre toutes les pièces du PLU, il en va de la sécurité juridique du PLU.	OUI	Les objectifs chiffrés de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sont indiqués dans le PADD et le rapport de présentation : environ 0,3 hectares.	X	X		
	17	Il serait préférable de revoir la délimitation de l'extension prévue le long de la RD51, car celle-ci semble en partie prévue sur une extension déjà réalisée du cimetière.	NON	Les élus souhaitent conserver la délimitation actuelle de l'extension prévue quitte à réaménager la clôture du cimetière.				
Espaces urbains OAP	18	Au regard de la surface de chacune des deux extensions (environ 1500m ² chacune), il paraît nécessaire d'encadrer la constructibilité de ces deux terrains, et leur programmation. Il est demandé de réaliser une OAP sur chacune de ces extensions afin de respecter l'engagement de l'article 3 de la Charte du Parc qui précise que les Communes s'engagent, pour leur document d'urbanisme, à « prendre toutes les dispositions pour maîtriser le processus opérationnel de la construction et de l'aménagement ».	/	La commune est propriétaire des deux terrains concernés par une extension. La commune sollicitera le PNR lorsqu'elle engagera des études en vue de l'élaboration d'un projet sur le secteur à proximité du cimetière ou sur le pré Schweitzer.				
Espaces naturels Zones N, Ne et Nzh	19	Le PADD indique le souhait de créer un terrain multi-sport sur le pré Schweizer, à l'entrée de la rue des Épagnes, justifié dans le rapport de présentation.Cet aménagement est prévu par l'intégration de l'ensemble du pré dans une zone Naturelle équipement (Ne) dont le règlement autorise les « équipements sportifs ». Au regard de la très grande sensibilité paysagère du site projeté, situé sur un point haut en co-visibilité avec l'église, il paraîtrait plus judicieux de n'y autoriser aucun aménagement de ce type. De plus, le pré Schweizer est identifié comme « prairie mésophile » dans l'Atlas du patrimoine naturel du Parc, avec plusieurs arbres remarquables. Cet aménagement viendrait donc remettre en cause la préservation et la conservation de ces éléments du patrimoine naturel. Il est recommandé de revoir l'implantation de cet équipement multi-sport vers un site plus approprié et moins sensible du territoire communal. Le Parc peut accompagner la commune dans cette réflexion.	/	La commune souhaite maintenir la possibilité d'aménager un terrain communal sur une partie du pré Schweitzer. La commune sollicitera le PNR lorsqu'elle engagera des études en vue de l'élaboration d'un projet sur le pré Schweitzer.				

Mixité sociale et fonctionnelle	20	<p>Le PADD inscrit le souhait de produire une offre de petits logements pour diversifier l'offre actuelle dans la Commune, conformément à l'article 4 de la Charte du Parc. Cependant, cette intention n'est traduite dans aucune des parties réglementaires du projet de PLU. Le règlement graphique ne délimite en effet aucun secteur favorisant cette diversification dans les zones urbaines. Le Code de l'Urbanisme, par ses articles L.151-14 et L.151-15, permet pourtant d'appliquer une servitude permettant d'imposer un pourcentage de logements sociaux (par exemple de créer 20% de logements locatifs dès qu'il y a une opération de 5 logements, ou plus).</p> <p>Il est demandé de revoir la traduction de réglementaire de cet engagement, figurant dans le PADD, sur le règlement graphique et à la section 1.2 du règlement des zones Urbaines (Ua et Ub).</p>	/	L'OAP de la rue Jean Mermoz permet la production jusqu'à 6 logements.				
Espaces urbains Zone Ua et Ub	21	Il est suggéré de revoir les règles sur les clôtures dans le règlement des zones Ua, Ub (voir les recommandations du Parc en termes de règles de clôtures en zone urbaine en annexe de l'avis).	OUI	Le règlement des zones urbaines Ua et Ub est modifié avec les règles sur les clôtures en zone urbaine fournies en annexe de l'avis du PNR.	X		X	
OAP de la rue Jean Mermoz	22	<p>Vous avez réalisé une OAP le long de la rue de Jean Mermoz, en précisant dans le schéma d'aménagement où devra se situer l'accès aux futurs logements et comment devra être traitée la clôture sur rue. Ce schéma d'aménagement indique un accès par le Nord de la parcelle AO 567, alors qu'il en existe déjà un au Sud de cette parcelle, d'une largeur suffisante. En outre, des stationnements existants sur la rue font face à la partie Nord de la parcelle, donc sur cet accès envisagé par l'OAP. Cette OAP précise de plus que « l'alignement de la voie est tenu par la conservation du muret bas en pierre doublé d'une haie champêtre ». Il ne s'agit là que de l'état actuel de la clôture sur rue et non d'une orientation d'aménagement, celle-ci est donc inopérante en tant qu'orientation. Il serait préférable de détailler précisément le traitement futur de la haie et de la clôture, ainsi que de ses ouvrants. Afin de conserver une ambiance rythmée par le linéaire de clôture présent le long de la rue, nous vous demandons de reconstruire l'accès à la parcelle dans cette OAP, ainsi que la règle de clôture sur rue en vous référant à l'annexe 1 (cf. recommandations sur le type de « murs bahuts »).</p>	OUI	<p>L'accès au secteur d'OAP est déplacé au sud (accès existant).</p> <p>Les orientations sur la clôture sont modifiées avec la règle de clôture sur rue fournie en annexe de l'avis du PNR.</p>	X		X	
Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	23	Les règles actuelles sur les clôtures en zone A et N de ces zones paraissent trop permissives, voire inexistantes. Or, sur ces espaces très ouverts et étendus, la réglementation des clôtures devrait être stricte pour conserver le caractère naturel et paysager du Vexin.	OUI	Le règlement des zones agricoles A, Am et Ap est modifié avec les règles sur les clôtures en zone agricole fournies en annexe de l'avis du PNR.				
Espaces naturels Zones N, Ne et Nzh	24	Aussi, il est demandé de revoir les règles sur les clôtures dans le règlement des zones A et N (voir les recommandations du Parc en termes de règles de clôtures en zone Agricole et Naturelle en annexe de l'avis).	OUI	Le règlement des zones naturelles N, Ne et Nzh est modifié avec les règles sur les clôtures en zone naturelle fournies en annexe de l'avis du PNR.				
Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	25	<p>Le projet de PLU répond aux attentes de l'Article 3 de la Charte du Parc, qui demande aux Communes de « protéger les terres agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage [...] par un zonage et un règlement adapté».</p> <p>Le règlement graphique comporte trois zones agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone A : zone agricole d'une sensibilité paysagère faible, et donc constructible y compris les bâtiments de grande hauteur; - Zone Am : zone agricole d'une sensibilité paysagère moyenne, et donc constructible de manière limitée en réglementant la hauteur et l'emprise au sol des bâtiments; - Zone Ap : zone agricole d'une sensibilité paysagère importante, et donc totalement inconstructible. <p>Toutefois, la répartition actuelle de ces trois sous-secteurs ne prend pas pleinement en compte la sensibilité paysagère et la topographie de la Commune. Le Parc demande que la délimitation des zones A, Am et Ap soit revue avec les services du Parc.</p>	OUI	<p>Suite à la demande de M. Hellessein, agriculteur, à l'enquête publique, le secteur Am des parcelles ZE 3, ZE 12 et ZE 58 est classé en zone A.</p> <p>L'EBC est levé sur ce secteur.</p>	X	X	X	
	26	<p>Le traitement des abords des nouvelles constructions autorisées par le règlement de la zone agricole ne paraît pas suffisamment encadré. La mention page 49 du règlement « Les abords des constructions à usage d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager » ne formule qu'une vague intention et ne peut donc être considérée comme une règle opposable,</p> <p>Il conviendrait d'imposer aux nouvelles constructions autorisées dans les zones A et Am la constitution d'une trame végétale arbustive épaisse (c.a.d. ne se limitant pas à une haie périphérique) de type «ceinture verte», dans l'esprit des articles 3 et 5 de la Charte.</p>	OUI	Le règlement est modifié : la constitution d'une trame végétale arbustive épaisse de type « ceinture verte » est imposée aux nouvelles constructions en zone A et Am.	X		X	
	27	Les descriptions et prescriptions associées aux éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont parfois mal adaptées et pourraient être reprises avec l'aide des services du Parc.	OUI	Les descriptions et prescriptions associées sont précisées avec l'aide des services du PNR.				

	Espaces naturels Zones N, Ne et Nzh	28	Nous vous demandons de reconstruire les outils de protection mobilisés par votre projet de PLU sur les secteurs boisés de l'ensemble de la Commune. En effet, le règlement graphique délimite certains secteurs boisés comme Espace Boisé Cassé en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Certains de ces EBC s'avèrent être mal délimités et/ou pas pertinents selon les secteurs. Dans plusieurs cas, une identification comme éléments boisés à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme suffirait.	OUI	Les EBC sont levés sur les secteurs de peupleraie en zone humide, notamment sur les peupleraies de la Grande Bonde et d'Orémus.	X	X	X	
Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-d'Oise (95) <i>Avis favorable sous réserves</i>									
	Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	29	Le rapport de présentation met en exergue, à juste titre, la charte du PNR qui insiste sur la nécessité de protéger les terres agricoles et les espaces naturels, et d'assurer leur protection, évoquée dans l'analyse paysagère, avec comme grand principe le souci de maintenir les grandes structures paysagères et de limiter leur fragmentation, traduits par une volonté de valoriser les entités paysagères et de protéger le grand paysage. L'objectif, repris aussi dans le PADD, paraît globalement atteint dans la traduction du zonage et dans le règlement. L'analyse aurait eu vocation à être peaufinée et les points de vue remarquables identifiés sur le plan en page 93 devraient être augmentés et mieux argumentés au regard de la qualité paysagère des terrains agricoles situé sur le plateau qui entourent le bourg ancien en fond de vallon.	/	/				
	OAP de la rue Jean Mermoz	30	Il paraît très difficile, comme proposé, de prévoir à cet endroit des constructions avec toit terrasse, en tout cas sur la globalité des futurs projets.	OUI	Les orientations de l'OAP sont précisées : les toitures mono-pente ou toit-terrasse sont autorisés sur 25% de l'emprise au sol de la construction.	X		X	
		31	L'aire de stationnement aménagée à l'entrée de la parcelle risque d'être très visible et dévalorisante. Les bandes d'implantation proposées et leurs volumes en décalé risquent d'entraîner des volumes en décroché, avec un volume en second rang obturé par un parking. Le plan proposé n'est pas convaincant.	OUI	L'accès au secteur d'OAP est déplacé au sud (accès existant).			X	
	Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	32	Le zonage des zones A et Ap se justifie car il répond aux objectifs de protection et de préservation des espaces et des paysages naturels. Cependant, certaines zones précédemment situées en zonage naturel ND et notamment une située dans la partie nord-est de la commune, ont été transformées en zone A, agricole et constructible, dans le cadre du PLU en zone A, agricole et constructibles : cette opportunité ne tient pas assez compte de la qualité paysagère et n'est pas assez justifiée. Il en est de même pour la zone A située à l'ouest de la commune, au sud des Épagnes, entre une zone Nzh et une zone Ap, qui aurait eu vocation à être classée en zone Ap, comme proposé dans la carte paysagère inter-service, établie après une visite et un repérage précis de la commune (DDT95, DRIEE-IDF, PNRVF et UDAP) et fournie à la mairie par la DDT dans le cadre du porter à la connaissance complémentaire.	/	La délimitation des zones agricoles A, Am et Ap a été élaborée en concertation avec la commune, le PNR et les services de l'État (DDT, UDAP et inspecteur des sites).				
	Dispositions générales du règlement	33	<i>Dispositions générales</i> Page 8 : faire référence non pas au SDAP mais à l'UDAP; l'avis conforme de l'ABF en abord de MH est conditionné à un accord qui lie l'autorité compétente ; le terme accord s'applique aussi pour les permis de démolir en site inscrit. Sur un plan réglementaire, l'instruction d'une demande d'autorisation en site inscrit est dans le champ de compétence de l'ABF qui peut solliciter en tant que de besoin le conseil et l'avis de la DRIEE.	OUI	Les dispositions générales du règlement sont corrigées : UDAP à la place de SDAP.			X	
	Espaces urbains Zone Ua	34	La règle autorisant aux « extensions des constructions principales implantées en Ua pouvant s'implanter en N » doit être précisée. La zone naturelle n'est pas destinée à être construite, notamment par des extensions de maisons.	OUI	Cette règle est supprimée.	X		X	
		35	La hauteur maximale d'une construction principale de 9 mètres au point le plus élevé pour celles implantées à l'alignement, même si les hauteurs des constructions environnantes peuvent être plus importantes, paraît démesurée et hors d'échelle par rapport au bâti existant de la commune.	NON	Les règles sur les hauteurs en zone Ua sont cohérentes avec les hauteurs des constructions existantes.				
		36	Plutôt que des peintures extérieures, les façades devront recevoir dans la mesure du possible des enduits. Privilégier le parement en pierre massive.	À préciser par la commune					
		37	Les toitures devront être en petites tuiles de terre cuite. Promouvoir l'utilisation de la petite tuile plate traditionnelle. Interdire l'utilisation de l'ardoise.	À préciser par la commune					
		38	Les toitures en mono-pente ou en toit-terrasse doivent être exceptionnellement autorisées. Pour les lucarnes et les châssis, préciser qu'ils seront en nombre limités.	OUI	Le règlement de la zone Ua est modifié : les toitures mono-pente ou toit-terrasse sont autorisés sur 25% de l'emprise au sol de la construction.	X		X	

		39	À l'alignement de la voie, tout mur en parpaings enduits doit être proscrit, car il ne correspond pas à la typologie des murs de clôture du village. Sur les autres limites, tout mur plein est à proscrire.	OUI	Le règlement de la zone urbaine Ua est modifié avec les règles sur les clôtures en zone urbaine fournies en annexe de l'avis du PNR.				
Espaces urbains Zone Ub		40	La hauteur maximale d'une construction principale de 9 mètres au point le plus élevé pour celles implantées à l'alignement, même si les hauteurs des constructions environnantes peuvent être plus importantes, paraît démesurée et hors d'échelle par rapport au bâti existant de la commune.	NON	Les règles sur les hauteurs en zone Ua sont cohérentes avec les hauteurs des constructions existantes.	X		X	
		41	Plutôt que des peintures extérieures, les façades devront recevoir dans la mesure du possible des enduits. Privilégier le parement en pierre massive.	À préciser par la commune					
		42	Les toitures devront être en petites tuiles de terre cuite. Promouvoir l'utilisation de la petite tuile plate traditionnelle. Interdire l'utilisation de l'ardoise En page 28, inversion des deux croquis des lucarnes.	À préciser par la commune					
		43	Les toitures en mono-pente ou en toit-terrasse doivent être exceptionnellement autorisées. Pour les lucarnes et les châssis, préciser qu'ils seront en nombre limités.	OUI	Le règlement de la zone Ub est modifié : les toitures mono-pente ou toit-terrasse sont autorisés sur 25% de l'emprise au sol de la construction.	X		X	
		44	À l'alignement de la voie, tout mur en parpaings enduits doit être proscrit, car il ne correspond pas à la typologie des murs de clôture du village ; sur les autres limites, tout mur plein est à proscrire.	OUI	Le règlement de la zone urbaine Ub est modifié avec les règles sur les clôtures en zone urbaine fournies en annexe de l'avis du PNR.	X		X	
Espaces agricoles Zones A, Am et Ap		45	La hauteur maximale autorisée en secteur A (15 m) et Am (7 m) paraît beaucoup trop importante.	OUI	La hauteur maximale autorisée en secteur Am est modifiée : 5,5 mètres.	X		X	
		46	Concernant les matériaux de façades des édifices agricoles, favoriser l'utilisation du bardage en bois. L'emploi de bardage métallique est à proscrire.	OUI	Le règlement de la zone A est modifié.				
		47	En Ap, il n'est pas cohérent de permettre des constructions de type locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés par rapport à ce zonage.	OUI	La DDT exige que l'on autorise les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Néanmoins, le règlement de la zone Ap est complété : les ouvrages de superstructure sont interdits.	X		X	
		48	En règle générale, le traitement végétal et arboré des franges des constructions éventuelles en zones A et Am méritent d'être précisé et approfondi pour permettre une réelle insertion des projets dans le paysage.	OUI	Le règlement est modifié : la constitution d'une trame végétale arbustive épaisse de type « ceinture verte » est imposée aux nouvelles constructions en zone A et Am.				
		49	Les paragraphes relatifs à la qualité urbaine et architecturale des matériaux sont trop proches de celui de la zone urbaine et devrait faire l'objet de règles différentes, et plus appropriées au contexte naturel et agricole.	/	/				
Espaces naturels Zones N, Ne et Nzh		50	Le paragraphe relatif à la qualité urbaine et architecturale des matériaux est trop proche de celui de la zone urbaine et devrait faire l'objet de règles différentes, et plus appropriées au contexte naturel.	/	/				
Servitudes et obligations		51	La carte des SUP MH et Sites fournie est peu lisible, très réduite ; Pour mémoire, chaque élément d'un monument historique protégé génère un périmètre de protection de 500 mètres et non pas seulement le centre du monument; Elle doit donc être modifiée et beaucoup plus lisible, à une échelle différente. Voir l'atlas des patrimoines du ministère de la Culture qui fait référence.	/	La carte des SUP au format A0 n'a pas été transmise à l'UDAP dans le dossier du PLU arrêté. Cette carte est présente dans le dossier de PLU.				

Avis de la Chambre d'Agriculture D'Île-de-France Avis défavorable		52	L'interdiction de construire en zone Ap, exclusivement motivée par des considérations paysagères, et qui ne tient pas compte des besoins de développement, de diversification ou de nouvelle installation de l'activité agricole.	NON	Les agriculteurs ont été invités à faire part de leur besoin dans un questionnaire. La commune de Santeuil fait partie du Parc Naturel Régional du Vexin français, et se doit de respecter la Charte, en prenant en compte les qualités paysagères du territoire et les points de vue remarquables.				
Espaces agricoles Zones A, Am et Ap		53	Les bâtiments d'exploitation agricole existants doivent être classés dans un périmètre A et non Am ou EBC	OUI	Suite à la demande de M. Hellessein, agriculteur, à l'enquête publique, le secteur Am des parcelles ZE 3, ZE 12 et ZE 58 sont classés en zone A. L'EBC est levé dans ce secteur.				
		54	Le projet de zonage identifie les éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il s'avère que certaines parcelles identifiées sont déclarées à la PAC. Les parcelles déclarées à la PAC en prairie ne doivent pas faire l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme puisque soumises à une protection au niveau national et départemental.	NON	Les parcelles identifiées à la PAC peuvent faire l'objet d'un classement au titre de l'article L151-23 dans le cadre du PLU.				
		55	En ce qui concerne l'encadrement des conditions de desserte par les réseaux (A 3.2.), un système d'assainissement ne devrait être imposé qu'aux constructions et installations qui le requièrent par leur nature.	OUI	Le règlement des zones agricoles A et Am est modifié : la desserte par les réseaux d'assainissement n'est imposée qu'aux constructions et installations dont la destination nécessite l'assainissement.	X		X	

Avis du Centre Régional De la Propriété Forestière d'Île-de-France-Centre-Val-de-Loire <i>Une amélioration au PADD</i>	Espaces boisés	56	Ajouter au PADD : une orientation page 8, rédigée ainsi par exemple : « Préserver l'activité sylvicole : > Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés. Etudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces ne pourront plus être entretenus, mis en valeur, sécurisés. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois jusqu'à la D915 (art. Lf 51-38 et Rf 51-48 du code de l'urbanisme et art. R.433-9 du code de la route). > Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment- cf art. L.101-2 7° du code de l'urbanisme). »	OUI	Le PADD est complété : « « Préserver l'activité sylvicole : > Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés. > Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes, (en substitution à une énergie fossile notamment. »	X	X				
Avis du Conseil Départemental Du Val-d'Oise <i>Avis favorable avec une remarque</i>	OAP de la rue Jean Mermoz	57	L'orientation d'aménagement et de programmation modifie l'accès du terrain objet de l'OAP en neutralisant au moins une place de stationnement sur voirie. Il faut que celle-ci soit restituée ou que l'accès ne soit pas modifié.	OUI	L'accès au secteur d'OAP est déplacé au sud (accès existant).						
		58	Il serait souhaitable que le portail soit implanté en retrait de 5 mètres de l'alignement pour éviter toute gêne de la circulation des piétons et des véhicules.	/	Les orientations de l'OAP sont précisées : il n'est pas prévu de portail.						
Avis du Conseil Régional d'Île-de-France <i>Avis favorable</i>											
Avis de la Commission Départementale de la préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers <i>Avis favorable sur : - les règles de constructibilité en zone A et N, - le STECAL Ne, - l'extension de la zone urbaine de 3000 m² Avec recommandations.</i>	Espaces naturels Zones N, Ne et Nzh	59	Mettre en cohérence le périmètre du STECAL et le périmètre du cimetière	OUI	Le secteur Ne est délimité à la superficie réelle du cimetière. Le reste de la parcelle est classé en zone N.	X		X			
	Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	60	Justifier la répartition des sous-zonages A et Ap au sein de la zone agricole A	OUI	La zone Ap est justifiée en commentant la carte du rapport de présentation et en expliquant les critères de classement.	X					
		61	Vérifier la hauteur des bâtiments en zone Am compte tenu des bâtiments existants	OUI	La parcelle ZE 12 où se trouve un bâtiment agricole existant est classée en zone A.	X		X			

Modifications du PLU suite à l'enquête publique

NOM	INTITULÉ DE LA DEMANDE	OBJET DE LA DEMANDE	SUITE DONNÉE À LA DEMANDE	JUSTIFICATIONS APPORTÉES	DOCUMENTS DU PLU À MODIFIER					
					RP	PADD	REG	PZ	OAP	Annexes
M et Mme CORNET	Espaces urbaines Zones Ua et Ub	M. et Mme Cornet ont exprimé oralement le souhait que leurs parcelles A 217, A 218 et A 238 puissent être classées en zone constructible. Ils ont complété cette demande par un mail fortement documenté (29 pages d'annexes comportant plans, photos, documents administratifs...) Cet argumentaire porte essentiellement sur le fait que ce terrain est : - Considéré comme bâti (taxes foncières 2019 à l'appui), - Partiellement viabilisé (eau et électricité) par leurs soins avec accord de la mairie, - Accessible par une route goudronnée jusqu'à l'entrée de leur parcelle, puis un chemin - Situé dans aucun périmètre de risques naturels ou technologiques - Entretenu par leurs soins, non boisé.	NON	Ce secteur se situe en dehors de la partie déjà urbanisée. La commune ne souhaite pas ouvrir à l'urbanisation ce secteur desservi par un chemin.						
M. MOYSAN	Espaces urbaines Zones Ua et Ub	M. MOYSAN s'interroge sur l'accès à la future zone constructible sur le pré Schweitzer, établie en prolongement de la résidence Lucie Schweitzer : un accès par cette résidence n'est pas possible, la voirie existante de 3 m de largeur ne le permet pas.	/	Le pré Schweitzer est de propriété communale. Aucun projet n'est à l'étude pour le moment. Lorsque la commune engagera les études en vue de la réalisation d'un projet sur ce secteur, la question de l'accès sera étudiée et des études de sol seront menées.						
		M. MOYSAN s'interroge sur la constructibilité sur le Pré Schweitzer en raison de l'existence de diaclases ouvertes et de « blocs ».	/							
	Emplacements réservés	M. MOYSAN remarque que le PLU ne prévoit pas d'emplacement réservé pour la reconstruction de la station de traitement des Épagnes qui est obsolète.	/	Le projet de PLU a délimité l'emplacement réservé n°3 sur la parcelle B 12 en vue de la réalisation d'une nouvelle station d'épuration (le terrain ayant été acquis par la commune, l'emplacement réservé est supprimé).						
Mme HALLARD	Espaces urbaines Zones Ua et Ub	Madame HALLARD, propriétaire de la parcelle A 243 souhaite la constructibilité de sa parcelle. Elle a abondamment argumenté sa doléance par deux visites et par deux courrier. Ces arguments portent principalement sur : - la situation en dent creuse, entre deux constructions existantes - la proximité de la gare (environ 100 m) - Accessible par la route goudronnée - Viabilisé (électricité, eau) - En nature de jardin, entretenu - La possibilité de la stabilisation de la route du fait de la construction en bordure de talus	NON	La parcelle A 243, située en contrebas de la rue de la Fontaine-Saint-Pierre est classée en zone naturelle humide en raison de leur caractère humide et afin de préserver les milieux humides du fond de la vallée de la Viosne.						
Mme SEGUIN	Espaces urbaines Zones Ua et Ub	Madame SEGUIN, propriétaire des parcelles A 244 et A 245, souhaite la constructibilité de ses parcelles. Elle a abondamment argumenté sa doléance par deux visites et par deux courriers. Ces arguments portent principalement sur : - La situation en dent creuse - La proximité de la gare (environ 100 m depuis la parcelle 245) - Accessible par la route goudronnée - Viabilisé (électricité, eau) - En nature de jardin, entretenu - La possibilité de la stabilisation de la route du fait de la construction en bordure de talus - Non justification de la zone humide	NON	Les parcelles A 244 et A 245, situées en contrebas de la rue de la Fontaine-Saint-Pierre sont classées en zone naturelle humide en raison de leur caractère humide et afin de préserver les milieux humides du fond de la vallée de la Viosne.						
M. DUTAT	Espaces urbaines Zones Ua et Ub	M. DUTAT regrette le classement non constructible des parcelles A 243, A 244 et A 245, les estimant, comme leurs propriétaires, en situation de « dent creuse ».	NON	Les parcelles A 243, A244 et A 245, situées en contrebas de la rue de la Fontaine-Saint-Pierre est classé en zone humide afin de préserver les milieux humides du fond de la vallée de la Viosne.						
	Espaces boisés	M. DUTAT fait le constat que le plan de zonage comporte plusieurs erreurs dans la caractérisation des parcelles, notamment les parcelles ZE 28, ZE 29 et A 466 lui appartenant, classées en EBC alors qu'elles sont en pelouse.	OUI	L'EBC est levé sur la partie des parcelles ZE 28, ZE 29 et A 466 la plus proche de la route.	X		X	X		
M. BOUILLANT	Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	M. BOUILLANT n'exprime pas de souhait ou de projet précis, mais émet une remarque d'ordre général : il regrette que le zonage Ap ne permette pas l'évolution des activités agricoles (bâtiments d'élevage, cultures spécialisées, vente en circuit court) et obère la libre entreprise des agriculteurs dont l'activité économique doit prévaloir sur les aspects paysagers.	/	La zone agricole Ap vise à préserver les qualités paysagères et les points de vue remarquables du plateau.						
M. HELLEISSEN	Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	M. HELLEISSEN souligne que le zonage de sa parcelle (ZE 12) proposée au PLU n'est pas conforme à la réalité : la zone du corps de ferme (hangars et espaces de circulation) est cartographiée en Espace Boisé Classé. Cette même parcelle est également pour partie classée Am. Il envisage à cet endroit la construction d'un bâtiment agricole destiné à y stocker son matériel. Ce classement ne le lui permet pas. Par ailleurs (communication orale) le fils de M. HELLESSEIN reprendra à terme l'exploitation agricole et envisage de construire son logement sur le siège de l'exploitation. Il demande donc le classement de l'ensemble de la parcelle ZE 12 en A, constructible pour des bâtiments d'exploitation agricole et, éventuellement à plus long terme, un logement.	OUI	Le secteur formé par les parcelles ZE 3, ZE 12 et ZE 58, initialement classé en zone Am et classé en en zone A. L'EBC est levé dans ce secteur.	X		X	X		
M. DÉROUILLAC	Divers	M. DEROUILLAC fait remarquer que le commissaire enquêteur reçoit le public au 1 ^{er} étage, sans accès pour une personne à mobilité réduite.	/							

Remarques du commissaire enquêteur	Concertation préalable	Pendant l'élaboration du PLU, les agriculteurs ayant répondu au questionnaire ont-ils été recontactés afin de prendre en compte (ou évaluer plus précisément) leurs doléances dans le projet de plan de zonage ?		Les agriculteurs ont été contactés et invités à indiquer leur besoin dans un questionnaire.				
	Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	Sans remettre en cause les grands principes de protection paysagère inscrits dans la charte du PNR, ni l'esprit de ce zonage A, la commune serait-elle favorable à une nouvelle réflexion, avec l'aide des services du PNR, sur les délimitations des zones A ?	OUI	Le secteur formé par les parcelles ZE 3, ZE 12 et ZE 58, initialement classé en zone Am et classé en en zone A. L'EBC est levé dans ce secteur.				
		Comment justifie-t-on la limitation en surface à 80 m ² de la construction d'un logement au sein d'une exploitation agricole ?	/	C'est l'emprise au sol des constructions à destination de logement qui est limitée à 80 m ² . Les constructions à destination de logement sont autorisées de manière exceptionnelle en zone agricole pour répondre au besoin de l'activité agricole. Il s'agit d'éviter qu'elles participent au mitage des terres agricoles.				
		Comment justifie-t-on que la hauteur des abris pour animaux soit limitée à 3m ? Est-ce réaliste ?	OUI	Les abris pour animaux sont de petites constructions destinées à l'abri des animaux (chevaux,...)				
		Le rapport de présentation affirme que la commune de Santeuil n'est le siège d'aucune exploitation agricole : c'est ignorer la seule ferme de la commune, située au lieu-dit le chemin de Pontoise. Il y bien là une regrettable erreur, à rectifier par respect pour cet habitant de la commune.	OUI	Le rapport de présentation est corrigé.	X			
	Espaces naturels Zone N, Ne et Nzh	Qu'entend-on par construction existante ? C'est souvent la raison invoquée pour des demandes de construction ! Le règlement p 6 définit cette notion, mais réduit les conditions d'existence à deux critères : la légalité de la construction et son état de « non ruine ». Cela me semble insuffisant. Des éléments d'appréciation complémentaires comme ses dimensions, son usage, son état, son utilisation effective passée et présente seraient plus aptes à justifier « existante » ladite construction.	/	Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.				
		S'agissant des abris pour animaux, que faut-il entendre par « emprise limitée à 50m ² par hectare » ?	/	L'emprise des abris pour animaux est limitée à 50 m ² par hectare.				
	Espaces boisés	À Santeuil le zonage proposé, à l'exception d'une petite zone de peupleraie dans la vallée de l'Orémus, met l'ensemble des espaces boisés, petits ou grands, en espace boisé classé, ce qui interdit tout changement d'affectation, sauf à procéder à une révision du PLU. Le dossier de présentation fait état de la qualité de ces milieux sur le plan environnemental. Les peupleraies, notamment, sont citées à de multiples reprises comme ayant un impact négatif sur l'environnement, car elles remettent en cause la préservation des milieux humides. En conséquence, le rapport de présentation pose comme principe de gestion « supprimer progressivement (les peupleraies) afin de recréer des milieux ouverts humides dans les marais » Ce rapport mentionne expressivement la peupleraie du bois de « la grande Bonde » comme milieu à restaurer, « visant un retour de ces secteurs à leur état d'origine... marais de type roselières ou mégaphorbiaies ». Cette restauration est clairement définie comme un objectif du PADD (p 8). Cette approche me semble empreinte de bon sens, aller dans le sens d'une meilleure protection de l'environnement naturel, et scientifiquement argumentée. Comment explique-t-on que tous ces espaces, sans distinction de qualité environnementale, soient en fin de compte regroupés avec le même classement, la plus haute protection, en espace boisé classé ? Ce classement ne permet aucune restauration en milieu ouvert de ces secteurs.	OUI	Les EBC sont levés sur les secteurs de peupleraie en zone humide, notamment sur les peupleraies de la Grande Bonde et d'Orémus.	X	X	X	
		Il est suggéré que la délimitation et la nature des parcelles boisées ou non, soit reprise de manière détaillée avec l'aide de personnes de la commune. Il est également suggéré que le PNR, s'il l'accepte, soit associé à cette « révision » puisqu'il a exprimé l'avis que soient reconsidérés les moyens de protection des espaces boisés, estimant par ailleurs non pertinentes certaines délimitations.	OUI	Les EBC sont levés sur les secteurs de peupleraies en zone humide, notamment sur les peupleraies de la Grande Bonde et d'Orémus.	X		X	
		Pourrait-on prévoir un figuré matérialisant la lisière inconstructible de 50 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 hectares ?	NON	Les services de l'État indiquent que la matérialisation de la lisière inconstructible sur le plan de zonage ne facilite pas l'instruction des PC.				
	Éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	L'imprécision cartographique se manifeste également pour la délimitation de certains secteurs protégé au titre de l'article 151-23. Par exemple, le secteur « 151-23 » n° 12, lieu-dit les Groues, classé en zone N dans le tableau récapitulatif, cartographié en A, et identifié comme prairie, me semble être, pour partie au moins, en culture. Il y a donc lieu, ici également, de reprendre en détail cette cartographie, qui doit coller à la réalité du terrain, afin d'éviter toute confusion ou contestation ultérieure, (d'autant que cette zone serait potentiellement constructible - zone A), et de corriger les incohérences de classement entre le texte, les tableaux et le règlement graphique.	NON	La prairie au lieu-dit Les Groues, protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est recensée dans l'inventaire du patrimoine écologique et déclarée à la PAC en prairie permanente.				
	Espaces urbaines Zones Ua et Ub	La DDT, dans son avis, a demandé de préciser plusieurs calculs : consommation d'espace sur les 10 dernières années, objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, densité humaine à l'horizon 2030 sur les espaces urbanisés existants. Le commissaire enquêteur souhaite que les résultats de ces calculs figurent dans le mémoire en réponse, de manière à apprécier la comptabilité avec les objectifs du SDRIF.	OUI	D'après la comparaison entre le Mode d'Occupation du Sol de 2008 et celui de 2017, il n'y a eu aucune consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix dernières années. Avec la production de 41 logements minimum et le maintien du niveau de l'emploi dans l'ensemble des espaces urbanisés à l'horizon 2030, le projet communal permet d'atteindre une densité humaine des espaces urbanisés en 2030 de 25, soit une augmentation de 14% par rapport à 2012.	X			