

Commune de Sagy - Département du Val-d'Oise - Plan local d'urbanisme

Projet d'aménagement et de développement durables



PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 21/02/2019

Mairie de Sagy

1 rue de la Mairie 95450 Sagy

Tél : 01 34 66 39 40

mairie.sagy@orange.fr

Sommaire

INTRODUCTION	4
1. RENFORCER LA PROTECTION DES MILIEUX, DE LA BIODIVERSITÉ ET DES PAYSAGES	6
<i>Valoriser les entités paysagères.....</i>	<i>6</i>
<i>Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte).....</i>	<i>7</i>
<i>Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue</i>	<i>7</i>
2. CONFORTER L'IDENTITÉ RURALE DU VILLAGE ET DES HAMEAUX	8
<i>Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux</i>	<i>8</i>
<i>Promouvoir des formes urbaines de qualité dans les secteurs de projet.....</i>	<i>8</i>
<i>Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine.....</i>	<i>9</i>
3. AMÉLIORER ET RENFORCER LE FONCTIONNEMENT ET L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE	10
<i>Renforcer la centralité du village.....</i>	<i>10</i>
<i>Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques</i>	<i>10</i>
<i>Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local.....</i>	<i>11</i>
<i>Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.....</i>	<i>11</i>
4. PERMETTRE LE DESSERMENT DES MÉNAGES ET L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION	12
<i>Accueillir de nouveaux habitants dans le village et les hameaux en limitant la consommation des terres agricoles et naturelles</i>	<i>12</i>
<i>Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population</i>	<i>12</i>
Carte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	13

Introduction

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

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

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

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

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

« 1° L'équilibre entre :

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

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

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

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

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

¹ Article L 151-5 du Code de l'urbanisme

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

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

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

Le PADD de Sagy a été élaboré avec une volonté forte de **préserver à la fois l'environnement, les paysages et l'identité rurale de la commune, de conforter la centralité du village et de permettre l'accueil de nouveaux habitants**. Il s'agit :

- de préserver l'environnement, la biodiversité, la richesse des milieux et les paysages qui participent de la qualité du cadre de vie ;
- de limiter la consommation d'espace ;
- de conforter l'identité rurale de la commune en conservant la structure historique du village et des hameaux, les qualités paysagères, urbaines et architecturales du cœur historique et des secteurs pavillonnaires, en promouvant des formes urbaines de qualité et en protégeant le patrimoine bâti et naturel ;
- d'améliorer et de renforcer l'attractivité de la commune en adaptant les équipements et services à l'arrivée d'une population nouvelle
- de conforter la centralité du village en développant les commerces et services et en améliorant l'aménagement des espaces publics
- la commune n'a pas de projet concernant les réseaux d'énergie ; cependant, le projet communal vise à limiter la consommation énergétique et à privilégier les énergies durables, notamment dans les domaines de la construction et de la mobilité ;
- de permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une population nouvelle grâce à une production de logements diversifiée dans le village et à Saillancourt

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

- > Maîtriser l'urbanisation pour préserver les bourgs et villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale, et pour préserver les espaces naturels et agricoles
- > Promouvoir une politique de l'habitat favorisant l'équilibre social
- > Préserver et valoriser les ressources, la biodiversité et les patrimoines remarquables

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

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

Valoriser les entités paysagères

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

- > La plaine alluviale de l'Aubette et ses affluents (ru de Saillancourt) ;
- > Les coteaux calcaires ;
- > Le plateau agricole ouvert ;
- > En maintenant la forme actuelle du village et des hameaux.

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

- > En travaillant la qualité paysagère de la frange du Vau Persan avec le plateau agricole ;
- > En maintenant la qualité de l'entrée du village depuis Longuesse, en préservant la mise en scène de l'église ;
- > En préservant la coupure verte entre le village et Chardronville, en maintenant les pâtures.

- Conserver et protéger **le grand paysage** :

- > En conservant les vues lointaines du plateau agricole et des coteaux sur la vallée ;
- > En protégeant les arbres, vergers et haies remarquables sur le plateau agricole.

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

Protéger et améliorer les **réservoirs de biodiversité** majeurs, milieux où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie :

- > En protégeant les milieux écologiques d'intérêt régionaux : les pelouses sèches sur les coteaux calcaires ;
- > En prenant en compte les Espaces Naturels Sensibles (« Marais de l'Aubette de Meulan » et « Carrières de Saillancourt »), dont l'inventaire écologique témoigne d'une biodiversité d'intérêt régional ;
- > En protégeant les milieux d'intérêt local : bois alluviaux, haies et remises.

- Protéger les **corridors écologiques majeurs** : boisements des coteaux calcaires (trame verte)

- Favoriser les **continuités écologiques locales**, d'un réservoir de biodiversité à l'autre, à travers le plateau agricole et les villages (trame verte) :

- > En renforçant les espaces relais sur le plateau agricole : préservation de la garenne le long de la D28 et des haies le long des chemins à « la Marlière » ;
- > En s'appuyant sur le réseau des chemins pour développer des continuités écologiques locales, haies ou bandes enherbées.

- Améliorer les **continuités écologiques locales** des secteurs urbanisés :

- > En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales.

Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue

- Préserver **la qualité des milieux** de la plaine alluviale :

- > En protégeant et en valorisant les milieux humides, marais de la vallée de l'Aubette et le ru de Saillancourt ;
- > En maintenant un couvert végétal adapté aux milieux humides de fonds de vallées (restauration de la peupleraie et de la roselière au « Pré de Sire Fontaine » et maintien des milieux ouverts humides) ;
- > En aménageant les fossés et noues (fossés peu profonds, larges et enherbés) le long de certains chemins communaux ou ruraux afin d'améliorer les continuités bleues locales.

- Améliorer la qualité de **la ressource en eau** et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque les risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles :

- > En référençant les axes de ruissellement, et en limitant leur imperméabilisation au profit d'une couverture végétale capable d'infiltrer et d'épurer naturellement les eaux de ruissellement ;
- > En préservant les haies et les prairies, en ménageant des zones tampon de recueil des eaux pluviales à ciel ouvert ;
- > En limitant le recours aux engrais et pesticides dans les zones agricoles, les espaces publics et les jardins privés.

2. Conforter l'identité rurale du village et des hameaux

Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux

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

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

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

Promouvoir des formes urbaines de qualité dans les secteurs de projet

- Encadrer la transformation des anciennes fermes de Saillancourt en logements de manière à préserver leurs qualités architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).

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

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

Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine

- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage
 - > En protégeant les éléments majeurs de la structure urbaine : la place de l'église, les alignements bâtis dans le village et les hameaux, les cours communes, les murs qui marquent les continuités urbaines, le caractère patrimonial du Petit-Mesnil ;
 - > En protégeant les éléments bâtis patrimoniaux : l'église, la mairie-école, l'ancienne maison de marchand de vin, les bâtiments agricoles, les habitations remarquables.
 - > En protégeant les éléments de petit patrimoine, notamment le patrimoine lié à l'eau, les croix et les statues.
 - > En protégeant les alignements d'arbres et les arbres isolés qui structurent les paysages ;
 - > En protégeant le réseau de chemins ;
 - > En conservant les vues remarquables, notamment les vues sur l'église.



Les maisons bourgeoises



Les murs remarquables



Le lavoir de Saillancourt



Le petit patrimoine : pompe, crucifix,...

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

Renforcer la centralité du village

- Conforter le bon niveau d'équipements et de services à la population :
 - > En maintenant les équipements communaux : mairie, école, accueil périscolaire et salle des fêtes ;
 - > En développant les jardins familiaux dans le cadre de l'Espace Naturel Sensible du Marais de l'Aubette de Meulan ;
 - > En soutenant le développement des communications numériques, et notamment une montée en débit dans les hameaux, en lien avec la démarche d'élaboration du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique mise en œuvre par le département du Val d'Oise.
- Maintenir et diversifier l'offre de commerces et de services de proximité :
 - > En maintenant les commerces existants ;
 - > En favorisant l'installation d'un cabinet médical.
- Encourager le tissu associatif dynamique en soutenant les projets vecteurs de services et de lien social pour les habitants.

Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques

Les espaces agricoles assurent les productions alimentaires, constituent des espaces de nature et présentent un intérêt paysager. À ce titre, il convient de veiller au maintien des espaces et activités agricoles.

- Assurer le maintien et l'évolution de l'activité agricole :
 - > En déterminant les secteurs favorables à l'implantation des bâtiments liés à l'activité agricole, au plus près des exploitations existantes, dans un objectif de préservation de l'activité agricole, d'évolution des pratiques, et de protection des paysages et de l'environnement ;
 - > En maintenant la fonctionnalité des espaces agricoles (accès aux sièges d'exploitations, aux parcelles exploitées, aux équipements d'amont et d'aval des filières agricoles).
- Promouvoir une agriculture diversifiée respectueuse de l'environnement, notamment en installant une activité de maraîchage dans le fond de vallée, entre le village et Chardronville, tout en préservant la structure de jardins.

Les espaces boisés assurent les productions d'énergie et d'un matériau renouvelable, constituent des espaces de nature et présentent un intérêt paysager. À ce titre, il convient de veiller au maintien des espaces et activités sylvicoles.

- Assurer et dynamiser l'activité sylvicole dans les espaces boisés :
 - > En assurant et en maintenant en état l'accès aux massifs boisés ;
 - > En encourageant l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes.

Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local

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

Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle

- Réduire l'usage individuel de la voiture :
 - > En promouvant les pratiques de covoiturage et d'autopartage ;
 - > En soutenant la démarche de transport à la demande, mise en place par la communauté de communes Vexin Centre ;
 - > En développant les liaisons avec l'agglomération de Cergy-Pontoise, et notamment l'accès aux grands équipements.
- Promouvoir les déplacements actifs dans le village et entre le village et les hameaux :
 - > En aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos), notamment une liaison « douce » le long de la route départementale pour relier Saillancourt au village ;
 - > En aménageant une sente piétonne de la sente du Vaux Persan à la rue des Deux-Granges.



Maintenir les commerces



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

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

Accueillir de nouveaux habitants dans le village et les hameaux en limitant la consommation des terres agricoles et naturelles

Le projet communal d'accueil de nouveaux habitants et de production de logements tend à un développement équilibré et modéré de la commune, fondé sur l'accroissement démographique de la période 2007-2012.

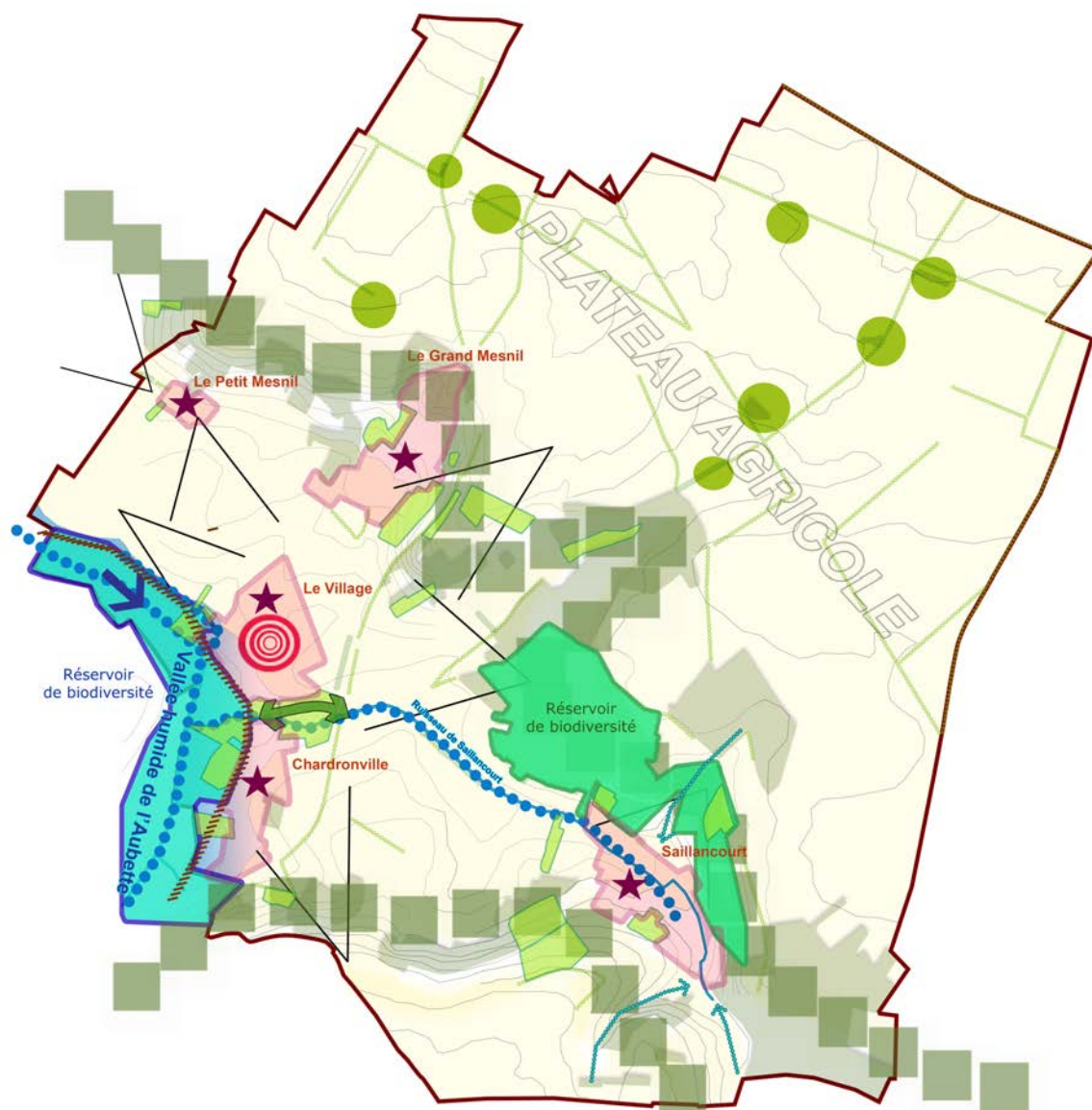
L'objectif chiffré de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est de 0,9 hectares.

- Favoriser un développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe bâtie par densification de la partie déjà urbanisée et dans les « zones blanches », conformément à la Charte du PNR du Vexin français.
- Permettre le desserrement des ménages et l'accueil des nouveaux habitants, en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du village :
 - > En répertoriant les bâtiments vacants ;
 - > En permettant les changements de destination des fermes de Saillancourt ;
 - > En favorisant la densification du secteur urbanisé et les évolutions futures du bâti, tout en conservant la ruralité du village, ses espaces non bâtis (jardins, potagers, vergers) et des secteurs jardinés ;
 - > En recensant les dents creuses dans lesquelles de petites opérations d'initiatives individuelles pourraient être réalisées ;
 - > En aménageant le secteur de projet du chemin de la Messe.










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

- Favoriser une offre de logements accessibles aux ménages modestes, dans le cadre de la transformation des fermes en logements et de l'aménagement des secteurs à enjeux.





Carte du PADD






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

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

Conforter l'identité rurale du bourg

-  Préserver les prairies autour du village et des hameaux
-  Améliorer la qualité des franges
-  Développer la qualité de la trame jardinée
-  Requalifier le cheminement de fond de vallée

Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune

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