

Commune de

**Sagy**

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme



# Rapport de Présentation

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

**Mairie de Sagy**

1, rue de la Mairie 95 450 Sagy

Tel : 01 34 66 39 40

mairie.sagy@orange.fr

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>1. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL .....</b>	<b>6</b>
1.1. La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF)	
1.2. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)	
1.3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	
1.4. Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie (SRCAE)	
1.5. Le Plan de Protection de l’Atmosphère (PPA)	
1.6. Le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET)	
1.7. Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE)	
1.8. Le Plan de Déplacements Urbains d’Île-de-France (PDUIF)	
1.9. La Communauté de Communes Vexin Centre (CCVC)	
<b>2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>16</b>
2.1. Analyse paysagère	
2.2. Analyse environnementale	
2.3. Morphologie urbaine	
<b>3. LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL .....</b>	<b>63</b>
3.1. Démographie communale	
3.2. Parc de logement	
3.3. Population active et inactive	
3.4. Emplois et entreprise	
3.5. Équipements et services	
3.6. Mobilités et déplacements	
<b>4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>96</b>
4.1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD	
4.2. Justifications des zones, des règles et des OAP	
4.3. Évaluation de l’incidence du PLU sur l’environnement	
4.4. L’évaluation du PLU	

# INTRODUCTION

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

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

## Les pièces constitutives du plu

### Le rapport de présentation

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

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

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

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

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

### Le projet d'aménagement et de développement durables

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

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

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

## Les orientations d'aménagement

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

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

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

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

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

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

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

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

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

## Le règlement

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

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

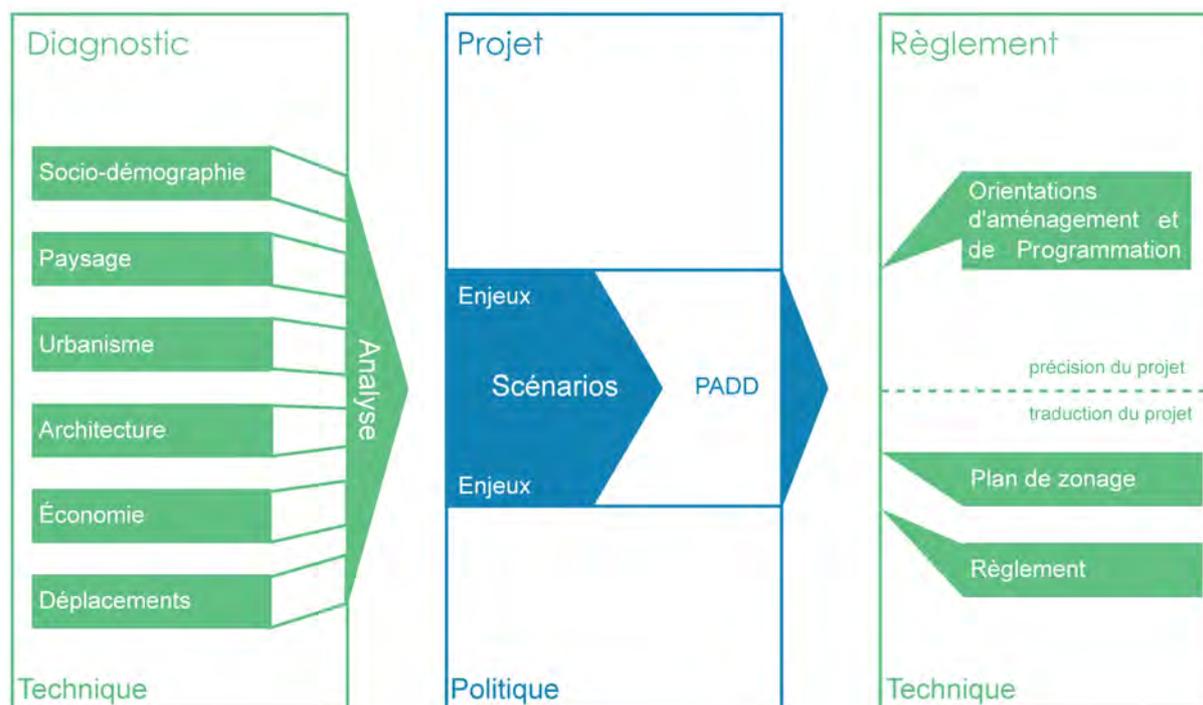
Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature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

## Le rapport de présentation

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

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

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



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

#### 1. Le diagnostic communal

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

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

#### 2. La justification du projet

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

# 1. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

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

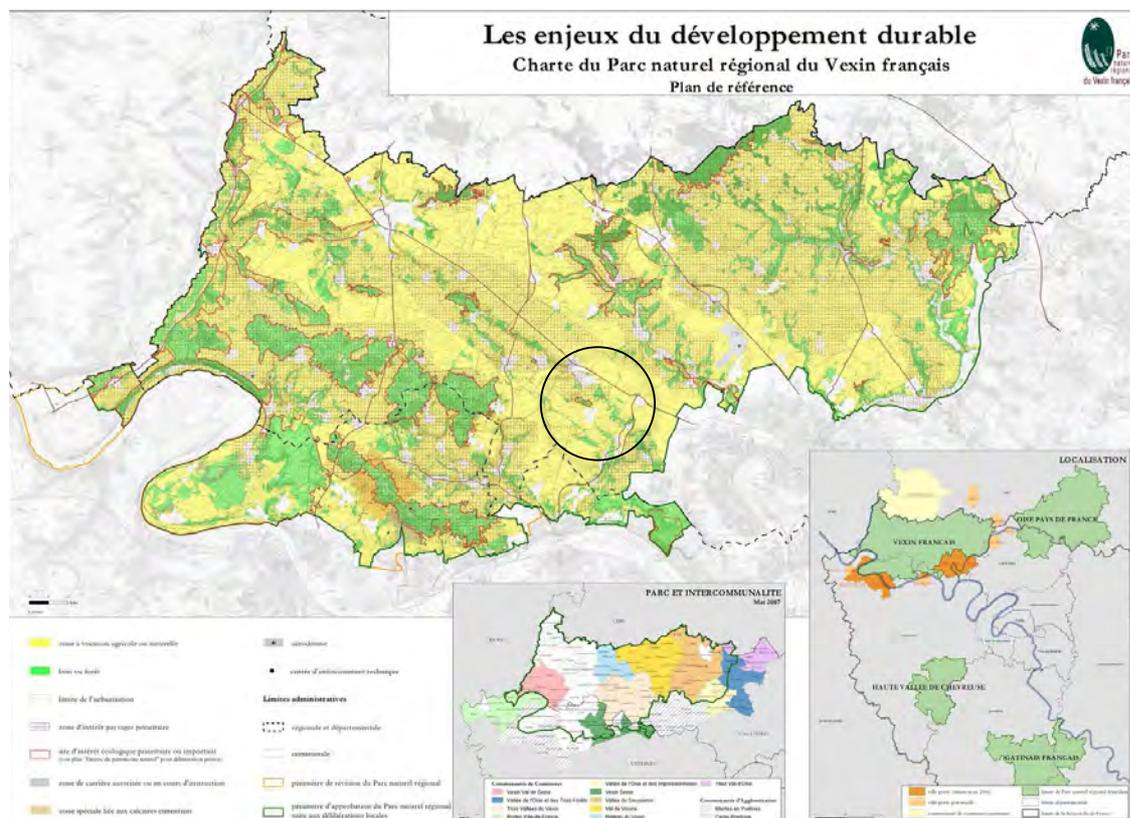
Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie des documents d'urbanisme, plans et programmes ainsi qu'un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La commune de Sagy n'est pas couverte par un SCoT. Conformément à l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Sagy doit être compatible la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie et le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France. Conformément à l'article L. 131-2 du code de l'urbanisme, le PLU de Sagy doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France et le Plan Climat-Énergie.

## 1.1. La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF)

La commune de Sagy fait partie du Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français qui a été créé en 1995 et regroupe 99 communes du Val-d'Oise et des Yvelines. Le territoire du PNR s'étend sur 71 000 hectares et compte près de 100 000 habitants. Étant commune adhérente, le PLU de Sagy doit être compatible avec la Charte du PNR, adoptée le 30 juillet 2008, qui fixe des objectifs d'aménagement jusqu'en 2019. La Charte s'articule autour de trois axes majeurs :

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

### Localisation de la commune de Sagy dans le territoire du PNR du Vexin français



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

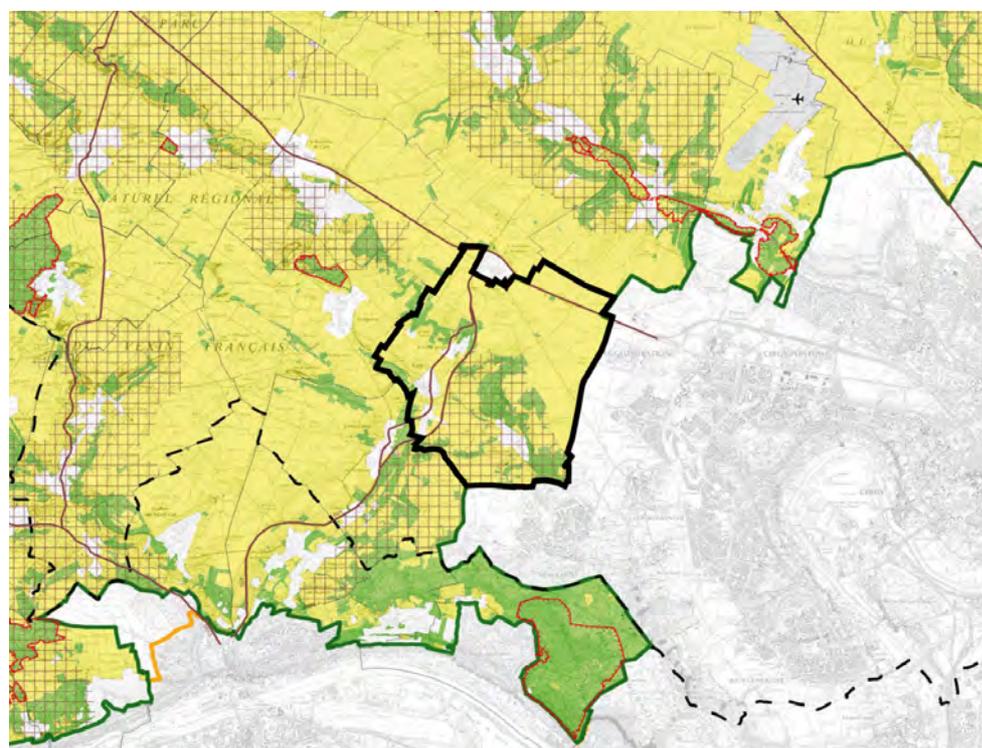
- la partie sud du territoire communal comme « zone d'intérêt paysager prioritaire » ;
- les espaces agricoles ou naturels à préserver (jaune) ainsi que les bois à conserver (vert) ;
- une limite d'urbanisation (blanc)

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

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

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

#### Extrait de la Charte du PNRVF – Zoom sur la commune Sagy



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

## **1.2. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)**

### **Le SDRIF de 2013**

Le SDRIF a été approuvé par un décret du 2013. Les documents d'urbanisme doivent être en conformité avec les orientations du SDRIF.

#### **Le SDRIF expose trois objectifs majeurs :**

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

#### **Le SDRIF développe 5 objectifs fondamentaux :**

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

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

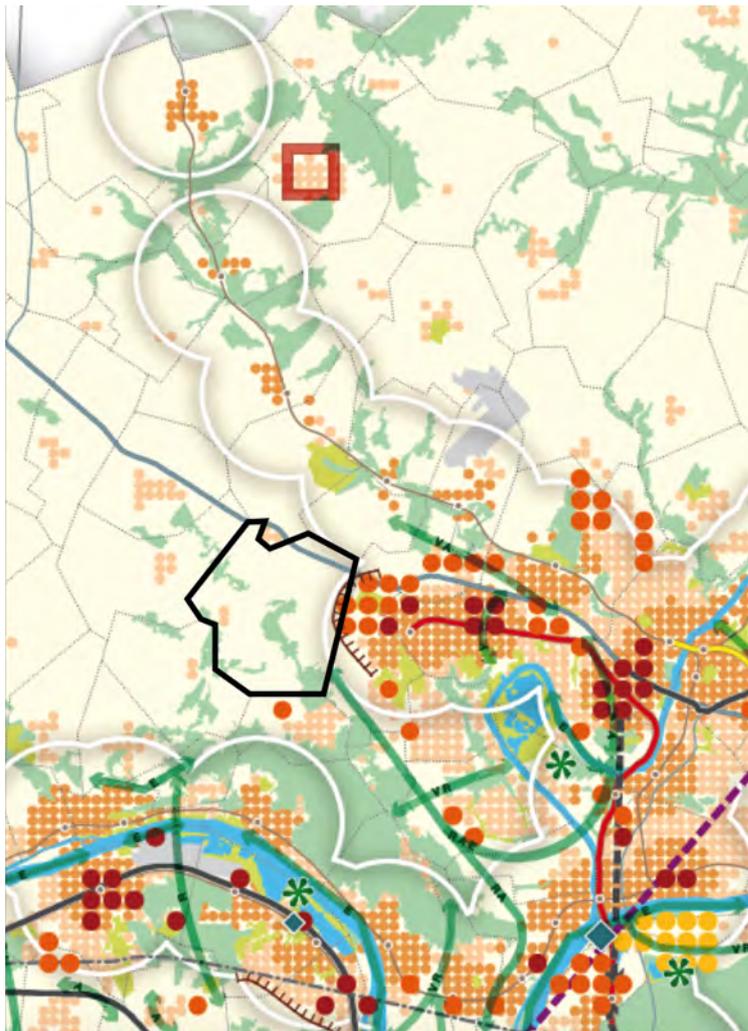
#### **Sur la cartographie du SDRIF, le territoire communal est repéré :**

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

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

- la préservation des terres agricoles et la limitation de l'extension urbaine à maximum +5% de la tâche urbaine actuelle ;
- un objectif minimal de +10% de densité humaine dans le bourg (la densité humaine étant l'addition de la population et des emplois, divisée par la surface de la tâche urbaine) ;
- un objectif minimal de + 10% de densité des espaces d'habitat (soit le nombre de logements divisé par la superficie de la tâche urbaine) ;
- des secteurs d'extension au moins aussi dense que le bourg existant ;
- la protection des massifs boisés, notamment par des Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi que de leurs lisières (bande d'inconstructibilité de 50 mètres).

## Cartographie du SDRIF 2013, zoom sur Sagy



### Polariser et équilibrer

#### Les espaces urbanisés

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

#### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

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

- Pôle de centralité à conforter

### Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités  
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A)

### **1.3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**

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

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

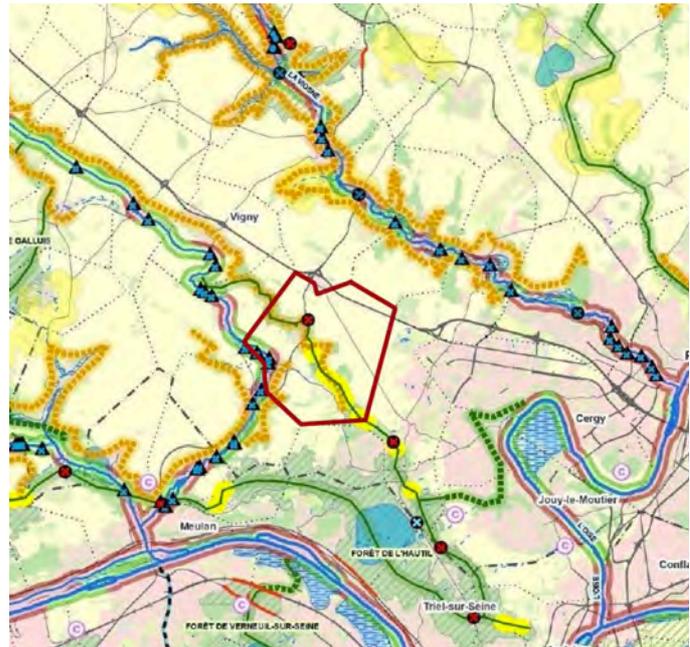
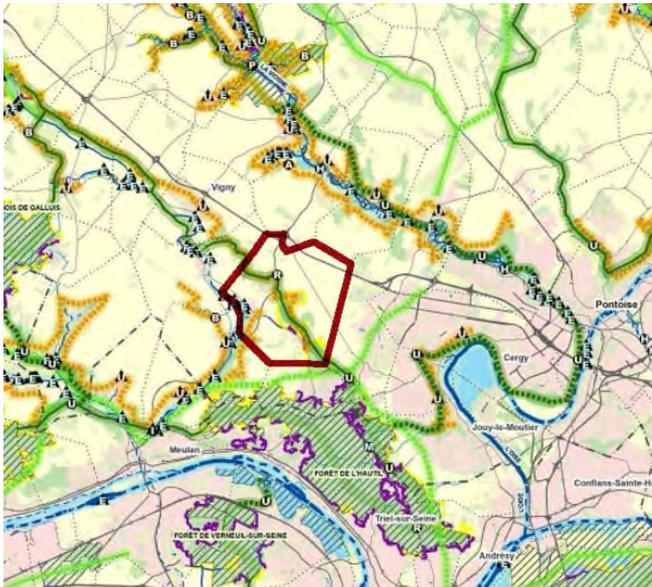
- une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- un volet identifiant les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement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

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

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

- un corridor boisé fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité qui correspond aux coteaux boisés ;
- un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite qui regroupe l'ensemble des milieux ouverts du coteau calcaires (pelouses et friches calcicoles) ;
- un corridor et continuum bleu dans la vallée de l'Aubette. Cet ensemble comporte néanmoins des obstacles à l'écoulement ;
- un secteur présentant des risques de collision avec la faune, il s'agit du point de rencontre entre la D28 et le corridor boisé des coteaux ;
- des lisières agricoles et urbanisées des massifs boisés de plus de 100 hectares, notamment au hameau de Saillancourt.

**Carte du SRCE, zoom sur la commune de Sagy**



CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE LÉGENDE	
<p><b>CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b></p> <p><b>Réservoirs de biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réservoirs de biodiversité</li> </ul> <p><b>Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France</li> </ul> <p><b>Corridors de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité</li> <li>Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité</li> <li>Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité</li> </ul> <p><b>Corridors de la sous-trame herbacée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes</li> <li>Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes</li> <li>Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite</li> </ul> <p><b>Corridors et continuum de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau et canaux fonctionnels</li> <li>Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite</li> <li>Cours d'eau intermittents fonctionnels</li> <li>Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite</li> <li>Corridors et continuum de la sous-trame bleue</li> </ul>	<p><b>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS</b></p> <p><b>Obstacles des corridors arborés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Infrastructures fractionnantes</li> </ul> <p><b>Obstacles des corridors calcaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coupures urbaines</li> </ul> <p><b>Obstacles de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obstacles à l'écoulement (ROE v3)</li> </ul> <p><b>Point de fragilité des corridors arborés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Routes présentant des risques de collisions avec la faune</li> <li>Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire</li> <li>Passages difficiles dus au ristage par l'urbanisation</li> <li>Passages prolongés en cultures</li> <li>Clôtures difficilement franchissables</li> </ul> <p><b>Points de fragilité des corridors calcaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coupures boisées</li> <li>Coupures agricoles</li> </ul> <p><b>Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li>Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>

CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE LÉGENDE	
<p><b>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</b></p> <p><b>Principaux corridors à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors de la sous-trame herbacée</li> <li>Corridors alluviaux</li> <li>Fleuves et rivières</li> <li>Canaux</li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer ou conforter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors des milieux calcaires</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux en contexte urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fleuves et rivières</li> <li>Canaux</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li>Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li>Autres connexions multitrames</li> </ul>	<p><b>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</b></p> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li>Principaux obstacles</li> <li>Points de fragilité des corridors arborés</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de recouvrement</li> <li>Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</li> <li>Obstacles sur les cours d'eau</li> <li>Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li>Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>
<p><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réservoirs de biodiversité</li> <li>Milieux humides</li> </ul>	<p><b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li>Mosaïques agricoles</li> <li>Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>

OCCUPATION DU SOL	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Boisements</li> <li>Formations herbacées</li> <li>Cultures</li> <li>Plans d'eau et bassins</li> <li>Carrières, ISD et terrains nus</li> <li>Tissu urbain</li> <li>Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares</li> <li>Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares</li> </ul>	<p><b>Infrastructures de transport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Infrastructures routières majeures</li> <li>Infrastructures ferroviaires majeures</li> <li>Infrastructures routières importantes</li> <li>Infrastructures ferroviaires importantes</li> <li>Infrastructures routières de 2e ordre</li> <li>Infrastructures ferroviaires de 2e ordre</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Limites régionales</li> <li>Limites départementales</li> </ul>	

## **1.4. Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie (SRCAE)**

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

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

## **1.5. Le Plan de Protection de l’Atmosphère (PPA)**

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

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

## **1.6. Le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET)**

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

- un état des lieux sur les principales sources de CO<sub>2</sub> ;
- des éléments de prospective : projection sur le devenir du territoire en matière d'émission de CO<sub>2</sub>, de climat et d'énergie ;
- un plan d'actions sous forme d'objectifs quantifiés dans le temps ;
- un volet atténuation et un volet adaptation ;
- la mise en place d'une méthodologie de suivi et d'évaluation.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il porte les 9 défis majeurs suivants :

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

## 1.9. La Communauté de Communes Vexin Centre (CCVC)

La commune fait partie de la Communauté de Communes Vexin Centre (CCVC). Créée en janvier 2013 (par arrêté préfectoral du 26 décembre 2012), la CCVC est le regroupement de trois Communautés de Communes : CC du Plateau du Vexin, CC des 3 vallées du Vexin, et CC du Val de Viosne. La CCVC compte environ 23 500 habitants répartis dans 34 communes. Seule la commune de Marines dépasse le seuil urbain des 2000 habitants. La CCVC permet une gestion des problématiques territoriales à une échelle plus large. Elle possède les compétences suivantes :

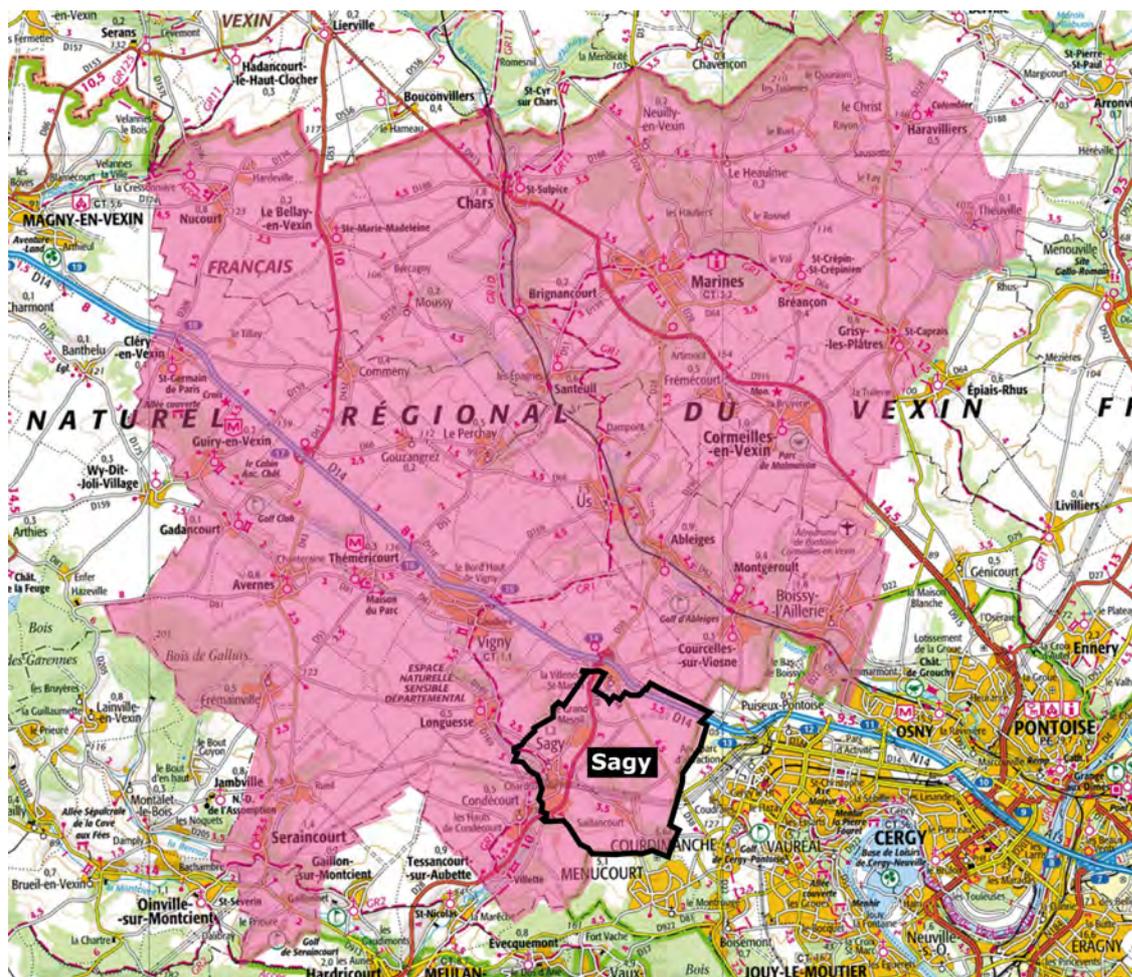
### **Compétences obligatoires**

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

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

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

## Sagy dans la communauté de communes Vexin Centre



### Synthèse du cadre supra-communal

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

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

## 2. État initial de l’environnement naturel et urbain

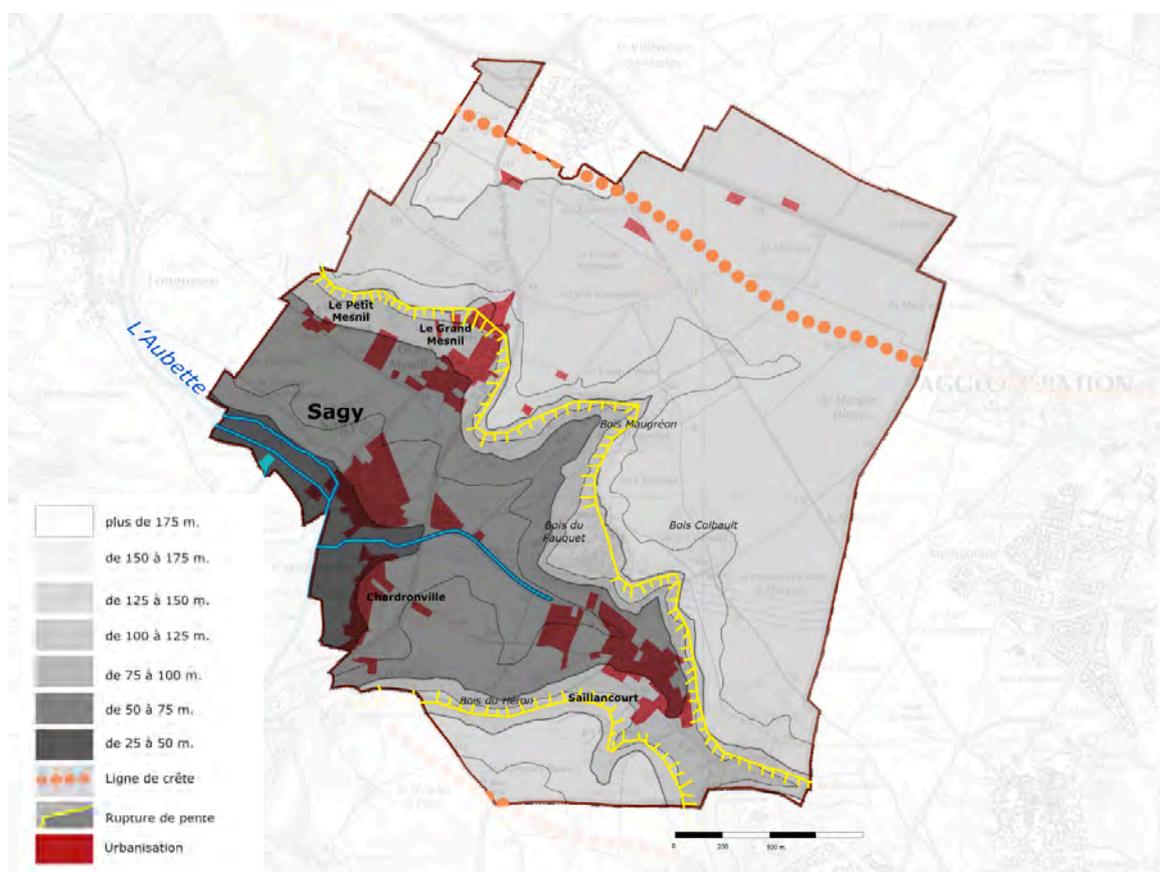
### 2.1. Analyse paysagère

#### 2.1.1. Le plateau du Vexin entaillé par la vallée de l’Aubette et ses affluents



Carte de situation de la commune de Sagy

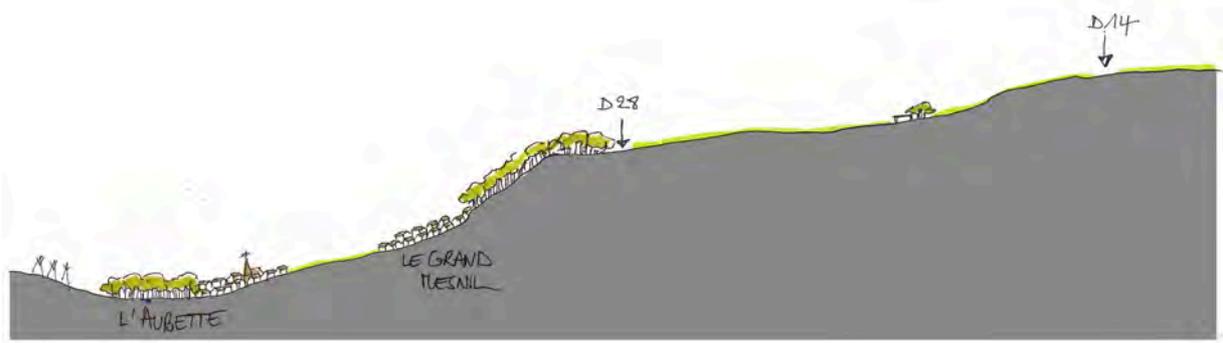
Appartenant au Pays du Vexin, la commune de Sagy se situe sur le plateau du Vexin, entaillé par la vallée de l’Aubette. Le relief adopte une morphologie induite par les formations géologiques du territoire, elles-mêmes soumises à l’action de l’érosion par l’eau et le vent. L’altitude moyenne de la commune se situe à 56 m. L’altitude varie entre 42 m pour son point le plus bas (en fond de vallée) et 130 m pour son point le plus haut (plateau). Le territoire présente un relief composé de coteaux, de thalwegs<sup>1</sup> et de vaux<sup>2</sup>.



Carte du relief – Source : IGN Scan 25

<sup>1</sup> Thalweg : ligne joignant les points bas d’une vallée.

<sup>2</sup> Vau : dépression allongée et évasée à un synclinal.



Coupe de principe de la vallée de l'Aubette et du plateau de Sagy

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

> **Le plateau** : il s'étend du sud est au nord ouest de la commune, il domine le village de Sagy à soixante mètres au dessus de celui-ci. Du fait de la légère inclinaison du plateau vers le nord, le territoire communal participe à deux bassins versants : celui de la Viosne au nord et celui de l'Aubette au sud. La ligne de partage des eaux est parallèle au coteau.

> **La vallée de l'Aubette** : alimentée par deux sources, à Avernoes et Guiry-en-Vexin, elle s'accompagne d'un cortège de zones humides, roselière et marais. Le ruisseau de Saillancourt rejoint la vallée de l'Aubette entre le village et le hameau de Chardronville.

> **Les coteaux calcaires** : ils ont été façonnés au cours du temps par l'Aubette et le ruisseau de Saillancourt. Il forme la limite entre le plateau et la plaine alluviale. Depuis le plateau, des axes de ruissellement se sont formés, façonnant des micro-vallons (vaux) entaillant le coteau.

Le village s'est installé au bord de l'Aubette dont le courant alimentait un moulin, tandis que les hameaux se sont répartis près des sources et des carrières, en pied de coteau.



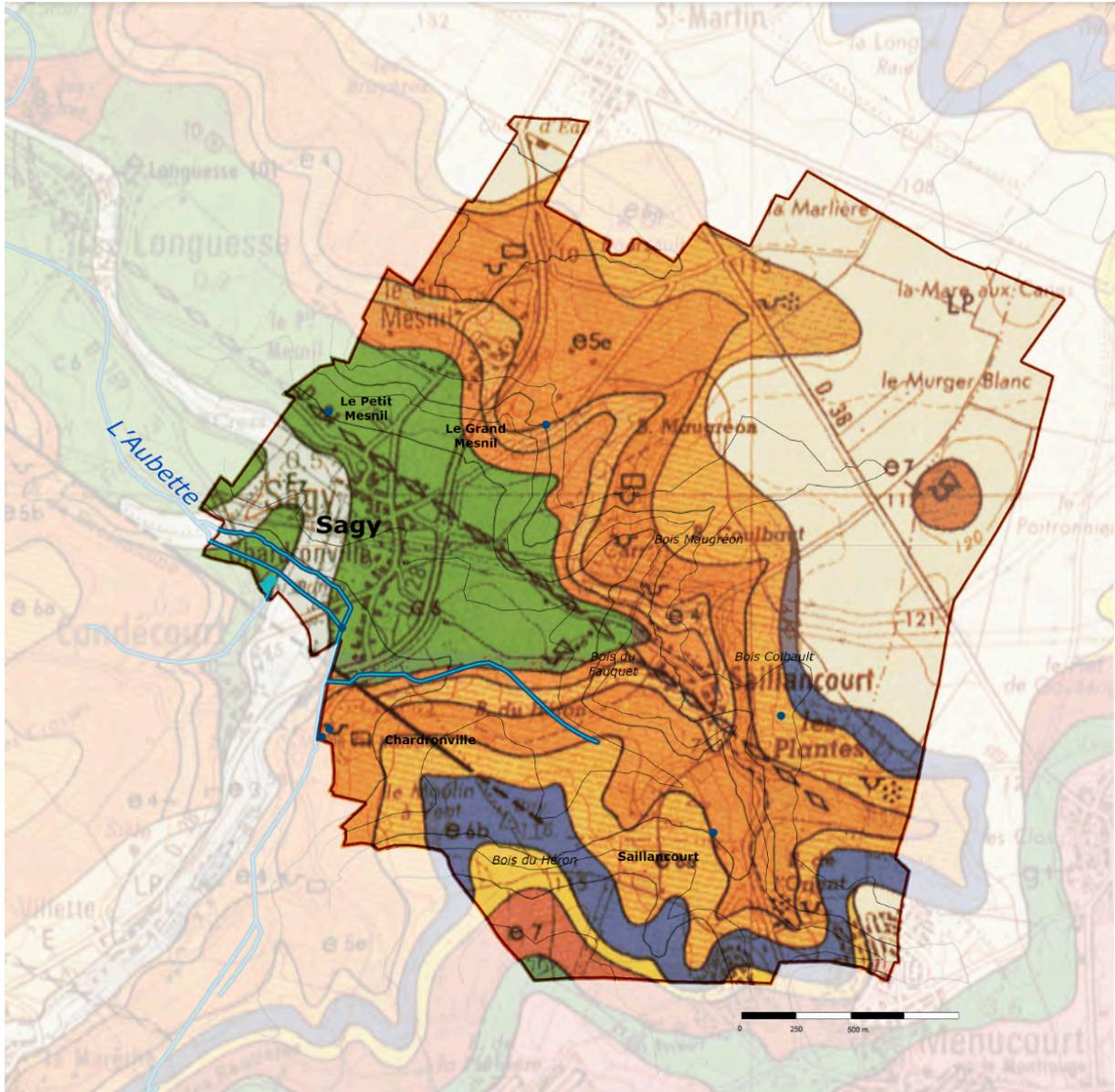
Vue depuis les coteaux



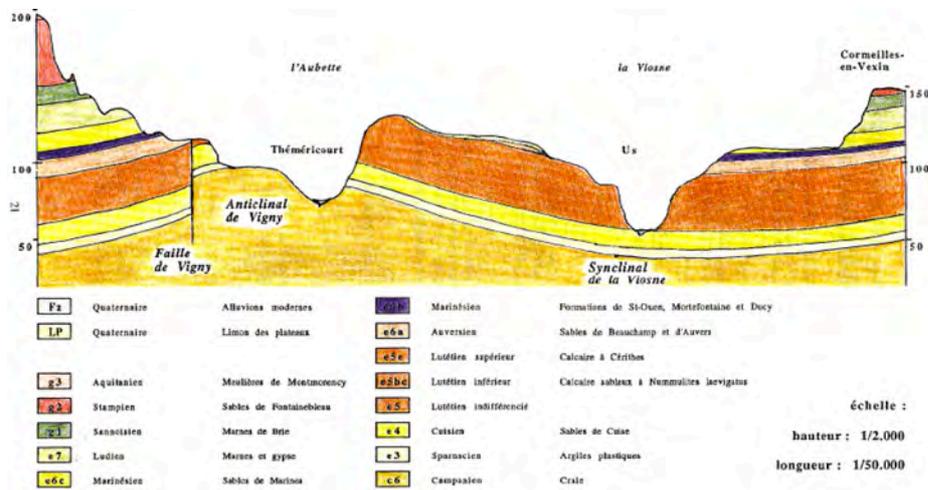
Vue du village depuis la route de Longuesse

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

### Le relief se lit dans la structure géologique



Carte géologique, source BRGM



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

Si le relief a généré une implantation particulière de l'urbanisation, la géologie conditionne en partie la richesse des sols et leur utilisation par l'homme.

La carte de la géologie révèle une parfaite adéquation entre le relief et la nature du sous-sol.

La commune de Sagy est structurée par différentes formations géologiques :

> Coteaux :

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

Ce sont des sols pauvres qui favorisent une végétation particulière propre à ce type de sols et selon l'ensoleillement accueillent des plantes rares. S'ils ne sont pas recouverts de limons, la culture de ces milieux est difficile.

> Plateau :

- LP : limons des plateaux d'origine éolienne (apportés par le vent, appelés également loess).

Ils constituent les sols les plus appropriés à l'agriculture céréalière et recouvrent les strates géologiques inférieures du plateau.

> Fonds de vallée :

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

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

- C6 : craies blanches à silex

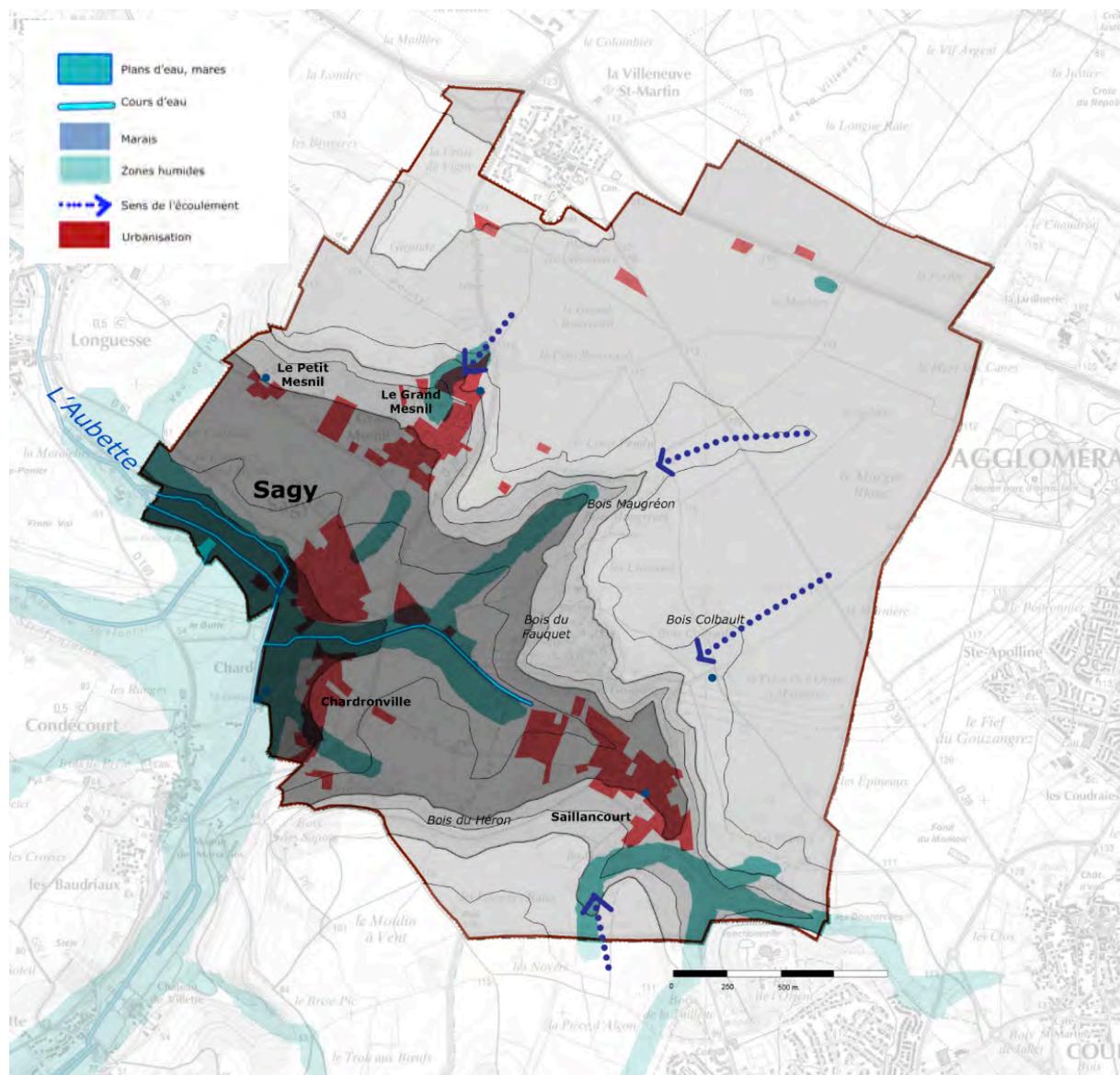
### **Les matériaux de constructions issus du socle**



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

### 2.1.3. L'eau structurante : ressources et risques

**Le réseau hydrographique est structuré autour de l'Aubette et de ses affluents**



Carte du réseau hydrographique superposée à la carte du relief. Source : IGN Scan 25

La commune de Sagy se situe à l'interfluve entre le bassin versant de l'Aubette et le bassin versant de la Viosne au nord. L'Aubette est alimentée par deux sources, à Avernès et Guiry-en-Vexin. Le ruisseau de Saillancourt rejoint la vallée de l'Aubette entre le village et le hameau de Chardonville, il prend sa source à Saillancourt.

À Sagy, l'Aubette circule dans une vallée qui s'élargit à l'approche de sa confluence avec la Seine. Le cours d'eau s'accompagne d'un cortège de zones humides : plans d'eau, marais, bois alluviaux...

L'Aubette a été largement exploitée pour les activités humaines. Son cours a été remodelé par les différents aménagements anthropiques (renforcement des berges, moulins, plans d'eau artificiels...).

Anciennement occupée par des cultures maraîchères et des pâtures, elle se ferme aujourd'hui peu à peu par enrichissement, les troupeaux n'étant plus présents pour réguler la progression de la végétation. Les boisements du fond de vallée sont de qualité diverse : si aulnaies et frênaies

représentent des milieux favorables à de nombreuses espèces, la progression des peupleraies, liée à l'exploitation forestière humaine (notamment pour le papier et les emballages légers) assèche les milieux humides.

Élément majeur de structuration du territoire de Sagy, l'Aubette n'est que rarement visible en raison de la fermeture progressive du milieu par l'enfrichement. Sa présence se traduit davantage par le relief et la végétation, ainsi que par certains éléments de patrimoine bâti : ancien moulin, lavoir... Les vues et les accès au cours d'eau sont rares et il faut s'aventurer dans les boisements alluviaux ou les marais pour observer le cours d'eau. Le ruisseau de Saillancourt est visible au niveau de la prairie qui fait le trait-d'union entre le Village et Chardronville.

### Une vallée modifiée au cours du temps

Anciennement, l'Aubette était un espace ouvert intégré à la vie du village :



Cartes postales anciennes, source : Delcampe.fr

Aujourd'hui son accessibilité est limitée, les bois fermés occupent la majeure partie de la plaine alluviale :



A gauche : Vallée de l'Aubette, à proximité du stade

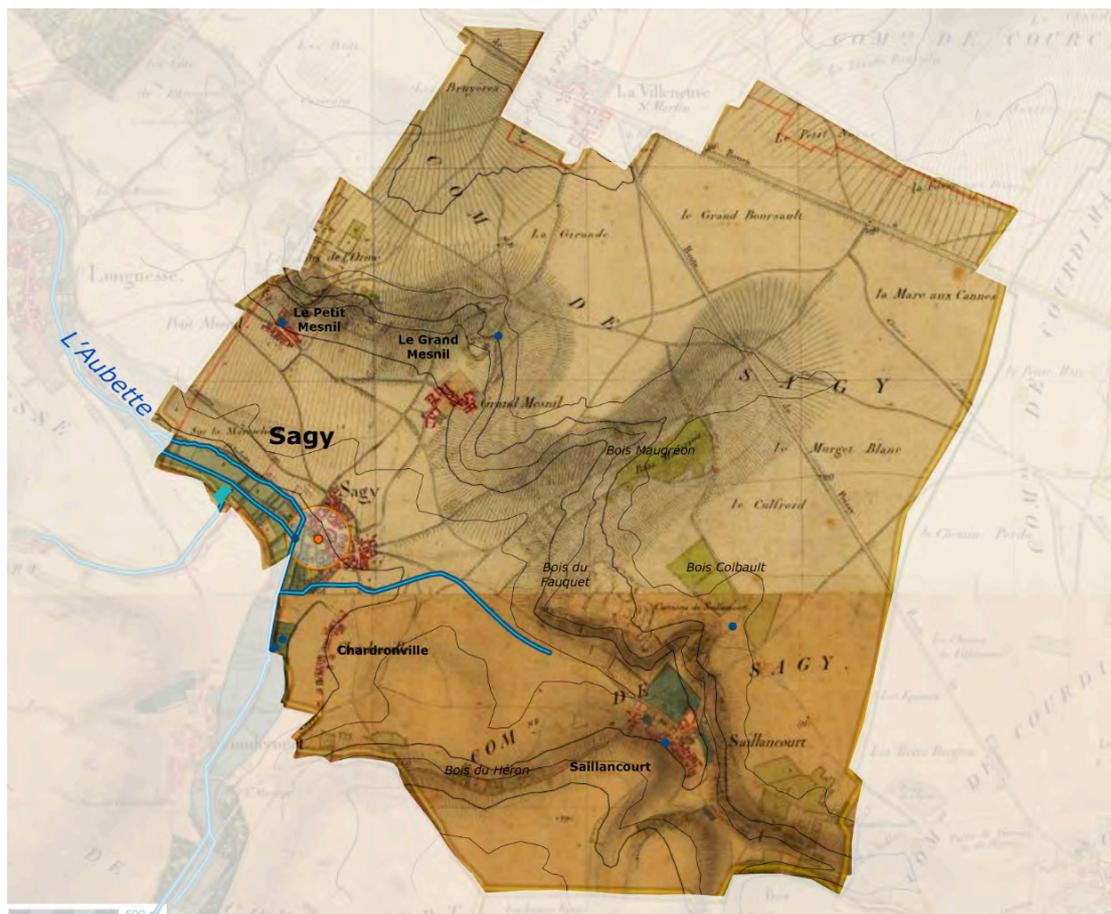
Au milieu : Ruisseau de Saillancourt entre le Village et le hameau de Chardronville

A droite : Aménagement de l'Aubette à proximité des étangs de pêche



La vallée de l'Aubette dans le paysage de Sagy, vue depuis le Petit Mesnil

## 2.1.4. Évolution des paysages



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

### Une occupation ancienne en lien avec le territoire

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



Carte postale ancienne - Source : Delcampe

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

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

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



1. Les espaces boisés au XIX<sup>ème</sup> siècle, d'après la Carte de l'État-Major

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, les bois étaient peu nombreux sur la commune, les coteaux calcaires étaient plutôt occupés par des vignes, vergers et pâtures. Seuls quelques bois anciens ponctuent le coteau : le bois Colbault, le bois Maugréon, les Sablons au sud du hameau de Saillancourt. Les fonds de vallée sont peu boisés et majoritairement occupés par des prairies et des pâtures.

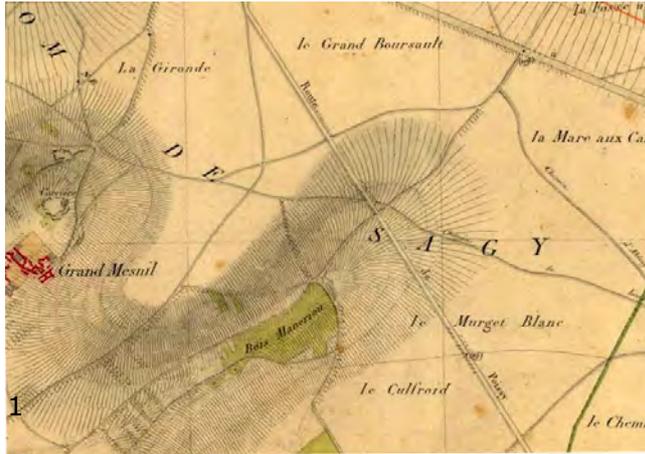


2. Les limites actuelles de la forêt, d'après la Carte IGN

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

## Une permanence agricole de grande culture céréalière

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



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

Le plateau agricole de Sagy : permanence de l'agriculture céréalière depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle.

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



Sources : 1. Carte de l'État-Major, 2. et 3. Prises de vue aérienne de 1939 et de 2014 - Geoportail



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

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

## Des transitions paysagères en évolution

Le village est entouré de prairies en fond de vallée et de vergers en frange :



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

Le fond de la vallée est en voie de boisement, la frange jardinée et les pâtures autour du village assurent le lien entre le bourg et les champs cultivés :



Photographie aérienne de 1949

Carte postale ancienne de Sagy



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



Photo aérienne, 2014. Source : Geoportail

## 2.1.5. Typologie des paysages de Sagy

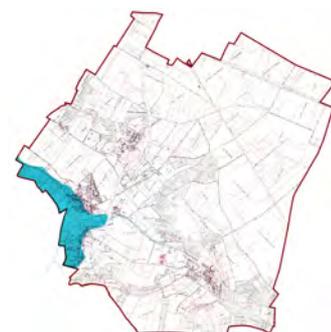
La commune de Sagy est formée par les cinq hameaux qui se sont créés à proximité de la vallée de l'Aubette et du ruisseau de Saillancourt et autour des carrières, sur le coteau calcaire. Le relief très marqué, et souligné au niveau des coteaux par des massifs boisés, crée une rupture visuelle forte entre le village habité en fond de vallée et au pied des coteaux et le plateau agricole. Les coteaux offrent des points de vue sur la vallée et les coteaux alentours et le plateau offre une vue ouverte sur les éléments du paysage.

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

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

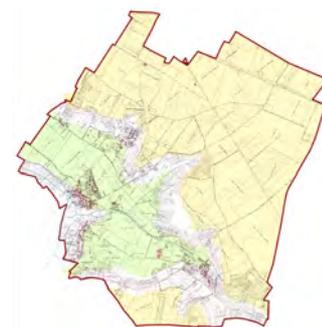
### - Les vallées :

La plaine alluviale de l'Aubette et le ruisseau de Saillancourt occupent la partie basse de la commune de Sagy. Occupée par les boisements et marais en voie d'enfrichement, la vallée de l'Aubette est peu perceptible depuis le village.



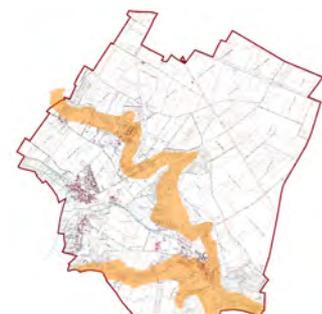
### - Le plateau et la plaine agricole :

Il s'étend au nord des coteaux calcaires. Il est délimité par le relief (rupture de pente en appréhension des coteaux) et les bois. Le plateau offre des vues étendues sur le village, la vallée et les coteaux de Longuesse et Condécourt. Les éléments ponctuels présents sur le plateau sont des repères dans le paysage horizontal cultivé du plateau.



### - Les coteaux calcaires :

Autrefois entretenus par pâturage, ils sont aujourd'hui occupés par des boisements. D'anciennes carrières sont implantées sur le coteau, au Grand Mesnil, à Saillancourt. Leur orientation solaire a généré des pelouses calcicoles et leur situation topographique permet d'avoir des points de vue remarquables sur la vallée et les coteaux, jusqu'au coteau de la Seine.



Vue depuis le coteau calcaire sur la vallée de l'Aubette et les coteaux, une pelouse calcicole au premier plan.

## Synthèse du diagnostic paysager

### **Le socle**

- La commune de Sagy se situe en vallée de l'Aubette qui entaille le plateau cultivé du Vexin ; le village et le hameau de Chardonville sont implantés en limite de la vallée et les hameaux de Saillancourt, du Grand et du Petit Mesnil sont situés au pied du coteau calcaire, à proximité des anciennes carrières ;
- Le plateau se compose de limons, tandis que les coteaux présentent des affleurements calcaires, des couches marneuses et parfois argileuses ;
- Les sols sont fertiles, qu'il s'agisse des alluvions de fond de vallée ou des limons apportés par les vents sur le plateau ;
- L'Aubette et le ru de Saillancourt structurent le territoire et s'accompagnent d'un cortège de zones humides et de marais.

### **Les évolutions paysagères**

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

### **Le paysage aujourd'hui**

- Les paysages communaux se distinguent en trois entités paysagères :
  - la plaine alluviale et ses milieux humides (marais, étangs, bois alluviaux) ;
  - les plateaux de grandes cultures en openfield où les vues sont lointaines, les éléments ponctuels (arbres, haies) sont des éléments de repère dans le paysage ;
  - les coteaux calcaires sont occupés par des boisements de feuillus et abritent d'anciennes carrières.
- La situation topographique, en balcon depuis les coteaux, offre de nombreuses vues lointaines vers la vallée de l'Aubette et les paysages alentours.

## 2.2. Analyse environnementale

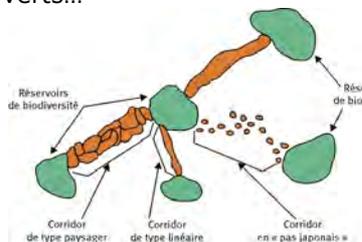
### 2.2.1. La trame verte et bleue de Sagy

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

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

- **réservoirs de biodiversité**, qui sont des milieux existants sur le territoire (cela peut être un bois « ordinaire », une rivière, une pelouse calcicole...) Ils peuvent être classés en Espace Naturel Sensible ou Natura 2000... ou n'avoir aucun statut particulier ;

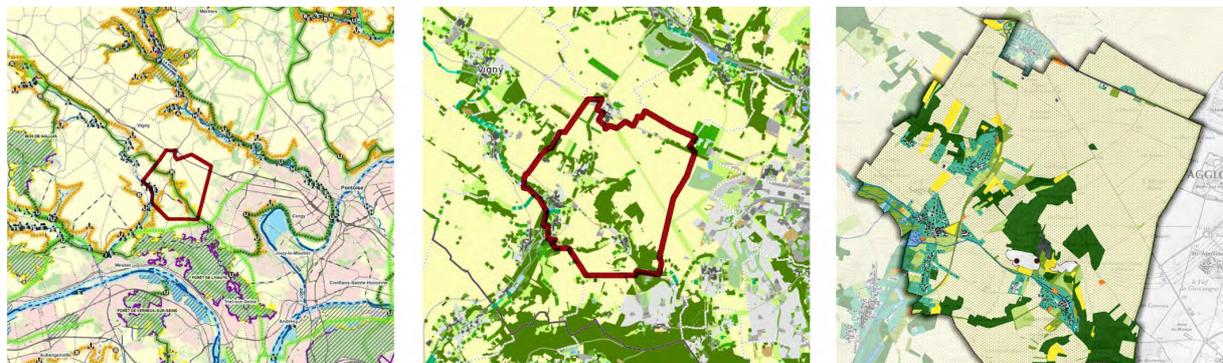
- **corridors écologiques**, qui sont les voies de déplacements utilisées par la faune et la flore pour se déplacer ou s'étendre, d'un réservoir à l'autre. Ces corridors couvrent un espace comprenant ou incluant des milieux naturels interstitiels et « supports » de déplacement tels que les haies, bosquets, arbres isolés, friches, prairies, talus, fossés, noues, bandes enherbées, vergers, chemins verts...



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

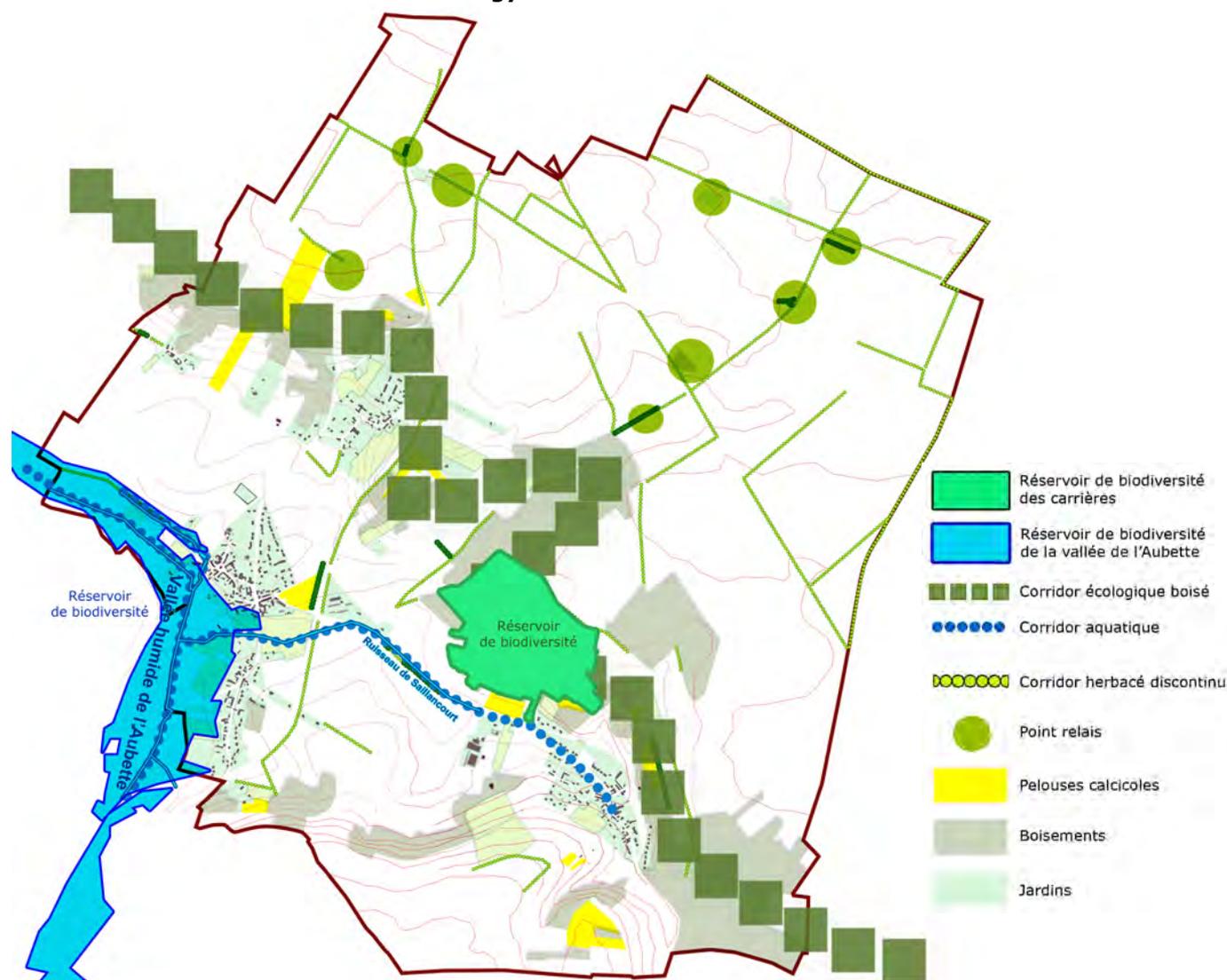
L'échelle régionale du SRCE ne permet pas d'identifier précisément les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue communale, le PLU est l'opportunité de mettre en perspective les différentes données sur les milieux et espaces naturels afin de visualiser le territoire sous l'angle des continuités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

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



Source : Carte des composantes de la TVB – SRCE Ile de France, Données ECOLINE IAU IDF, PNRVF.

## La trame verte et bleue à l'échelle de Sagy



Carte de la trame verte et bleue de Sagy

Sagy s'intègre au **corridor écologique** des coteaux calcaires du Vexin, qui fait la liaison avec la trame bleue de la vallée de l'Aubette. Des **réservoirs de biodiversité** majeurs ponctuent le corridor, deux espaces naturels sensibles dans les anciennes carrières calcaires de Saillancourt et dans la vallée de l'Aubette, qui sont les milieux présentant le plus d'enjeux écologiques sur la commune.

Le corridor écologique des coteaux est principalement constitué de boisements et d'une mosaïque de pelouses calcicoles. La vallée de l'Aubette présente un intérêt environnemental exceptionnel, elle s'accompagne d'un cortège de prairies et zones humides riches en biodiversité. Le ruisseau de Saillancourt crée une continuité écologique entre les coteaux et la vallée de l'Aubette.

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

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

## Les réservoirs de biodiversité : les Espaces Naturels Sensibles

Certains des milieux naturels de Sagy, les plus remarquables, sont classés en Espace Naturel sensible relevant de la compétence du Département du Val d'Oise (95). Il a pour objectif de préserver, valoriser et gérer des espaces naturels qui présentent une valeur écologique et paysagère et d'en favoriser la découverte sur le plan pédagogique. Le classement en ENS de ces sites est l'opportunité de concevoir une gestion globale de ces sites et de leur redonner une fonction dans la commune. La fonction de réservoir de biodiversité de ces deux sites, leur configure un rôle majeur dans la trame verte et bleue communale et intercommunale. Le PLU devra prendre en compte les principes de protection et de gestion de ces espaces.

### > Espace Naturel Sensible « *Carrières de Saillancourt* »



Les Carrières de Saillancourt

Carte du périmètre de l'ENS « Carrières de Saillancourt » source de la donnée CG95

### > Espace Naturel Sensible « *Marais de l'Aubette de Meulan* »



Le marais de l'Aubette a été classé en Espace Naturel sensible d'Intérêt Local par délibération du Conseil Départemental le 22 février 2013. Le site s'étend sur trois communes, Longuesse, Condécourt et Sagy et représente une superficie de 76 hectares, dont 26 ha à Sagy.

Ce site abrite de nombreux milieux humides : bois alluviaux, aulnaies tourbeuses, roselières, marais, prairies humides...

La diversité floristique de ce site ainsi que son rôle structurant dans la circulation des espèces (trame bleue) affirme son rôle de réservoir de biodiversité.

Carte du périmètre de l'ENS « Carrières de Saillancourt » source de la donnée CG95

L'ensemble du territoire communal est couvert par le site inscrit du Parc Naturel Régional du Vexin français, classé depuis 1999. Il n'existe pas d'autres documents environnementaux sur le territoire de Sagy : ni ZNIEFF et Zone Natura 2000, ni Réserve naturelle, arrêté de protection du biotope, ni ZICO ou zone humide RAMSAR.

## 2.2.2. Les milieux : nature et fonctions

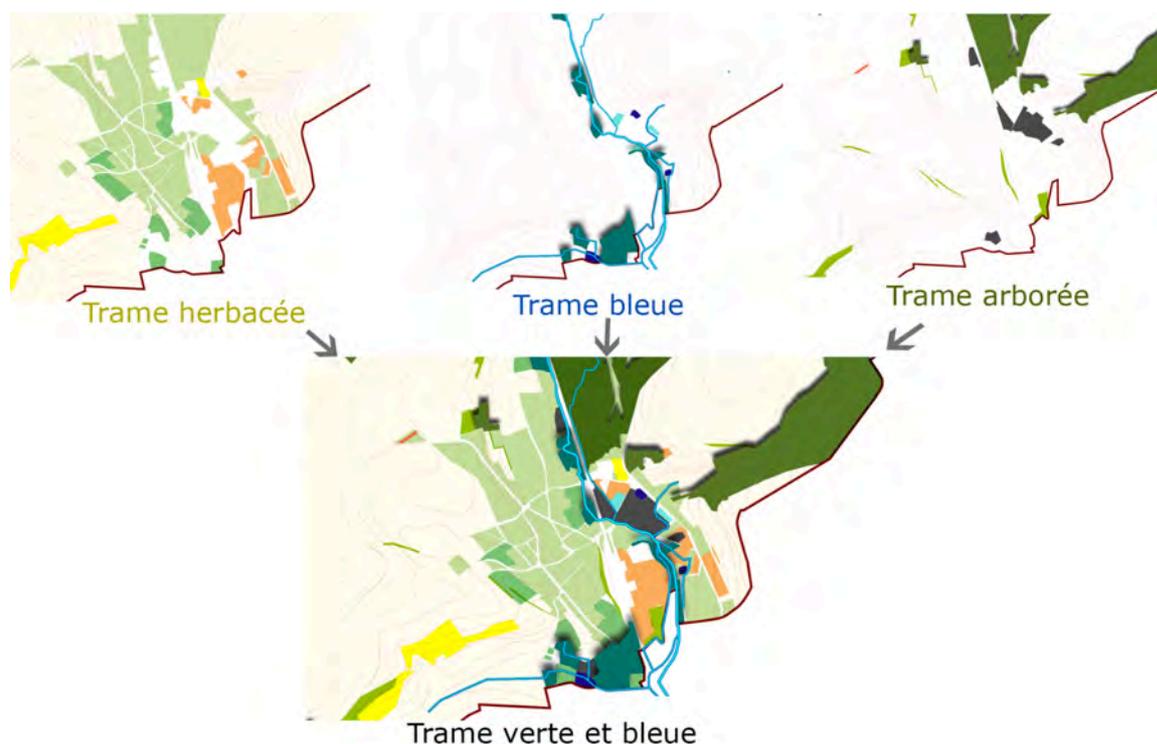
Le **milieu** est l'ensemble des facteurs écologiques qui régissent l'existence d'un organisme, animal ou végétal. On distingue le **milieu naturel**, terme désignant des milieux assez peu transformés par l'homme. Exemples : forêts d'arbres non plantés, falaises littorales, voire étangs, marais. Le **milieu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

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

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

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

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

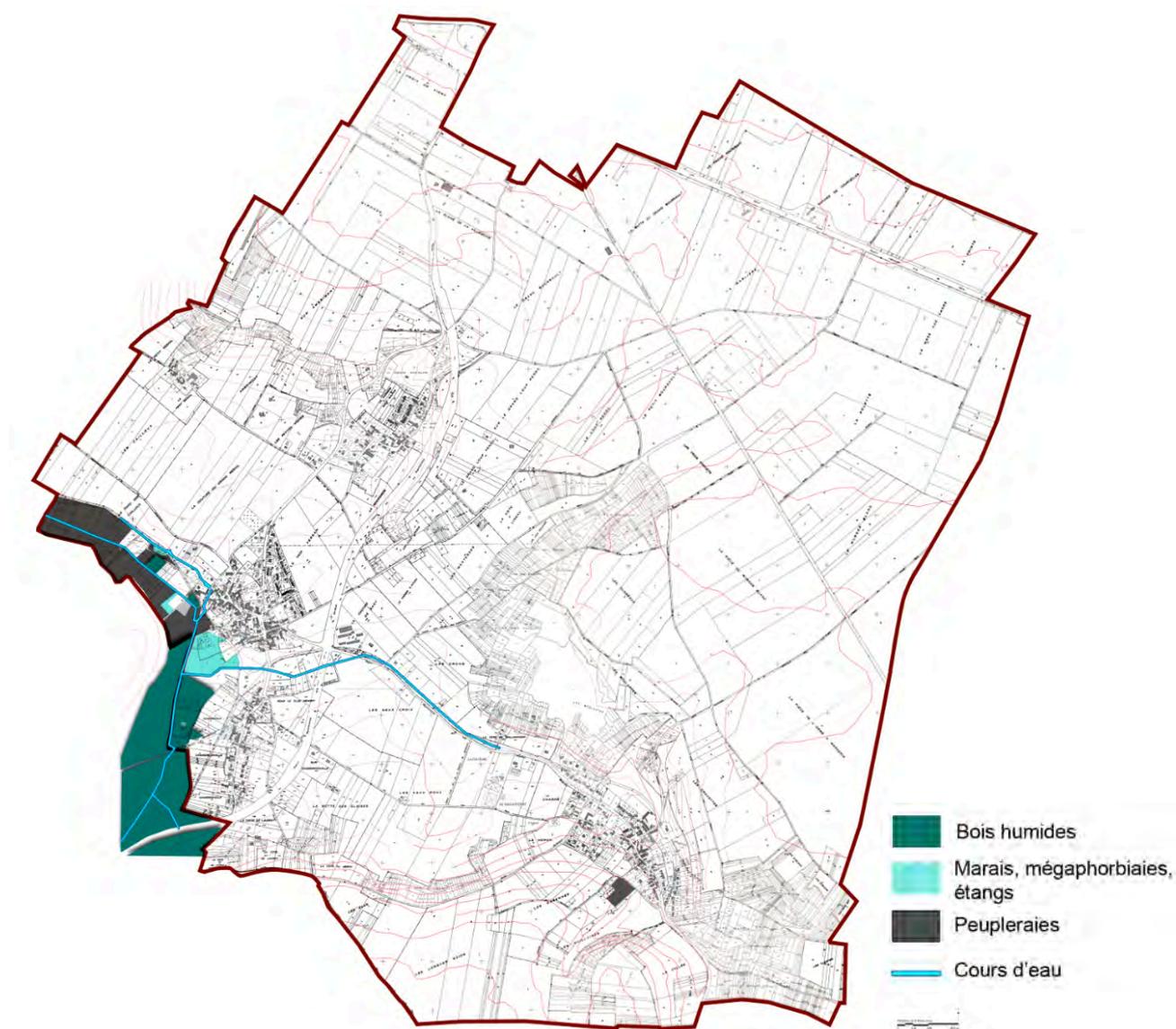


La déclinaison de la trame verte et bleue par sous-trames, exemple

## Les milieux de la sous-trame bleue

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

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



*Carte des milieux de la sous-trame bleue*

### **- LES PLANS D'EAU, ÉTANGS ET MARES**

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



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

### **- LES MARAIS**

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



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

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

### **- LES BOIS HUMIDES**

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



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

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

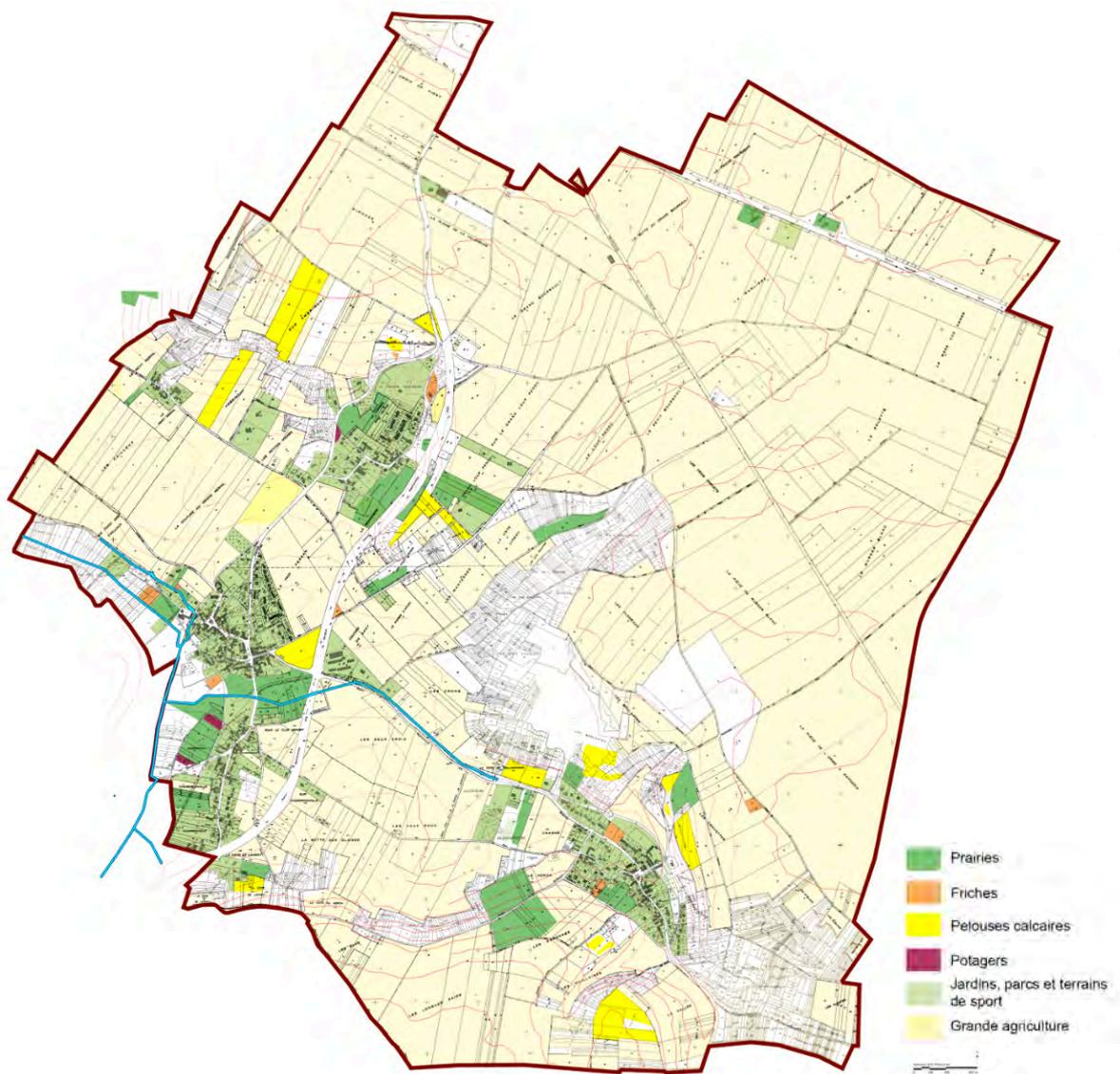
> **Les peupleraies :** Issus de plantations par l'homme, ce milieu possède peu de qualités environnementales et paysagères et nuit au développement de la flore des milieux humides.

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

## Les milieux de la sous-trame herbacée

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

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



Carte des milieux de la sous-trame herbacée

## - LES PELOUSES ET FRICHES CALCICOLES

Les pelouses calcaires occupent les versants de la vallée. Ces milieux comprennent des pelouses rases dites pelouses calcicoles, des prairies au couvert végétal plus haut et plus dense et des friches qui résultent de l'abandon des pratiques agro-pastorales.



Jusqu'au début du siècle, les cultures dominaient, en particulier les vignes et les vergers, tout en laissant place au développement d'espèces sauvages. Certains versants façonnés en terrasses témoignent encore de ces usages. Cette occupation du sol a permis de maintenir les espaces ouverts. L'abandon de ces pratiques au cours du XXe siècle a entraîné l'implantation d'un boisement spontané et par conséquent, la fermeture du milieu et une diminution de la diversité animale et végétale.

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

## - LES PRAIRIES

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



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

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

## - LES CULTURES ET CHEMINS RURAUX ENHERBES

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



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

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

## - LES POTAGERS

Les potagers sont des milieux riches en biodiversité, et concentrent sur de petites surfaces un grand nombre d'espèces à proximité du village et permettent de (re)développer l'alimentation de proximité. La gestion écologique de ces espaces permet de maintenir une ceinture végétale de qualité autour du village.

## - LES JARDINS, PARCS ET TERRAINS DE SPORT

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

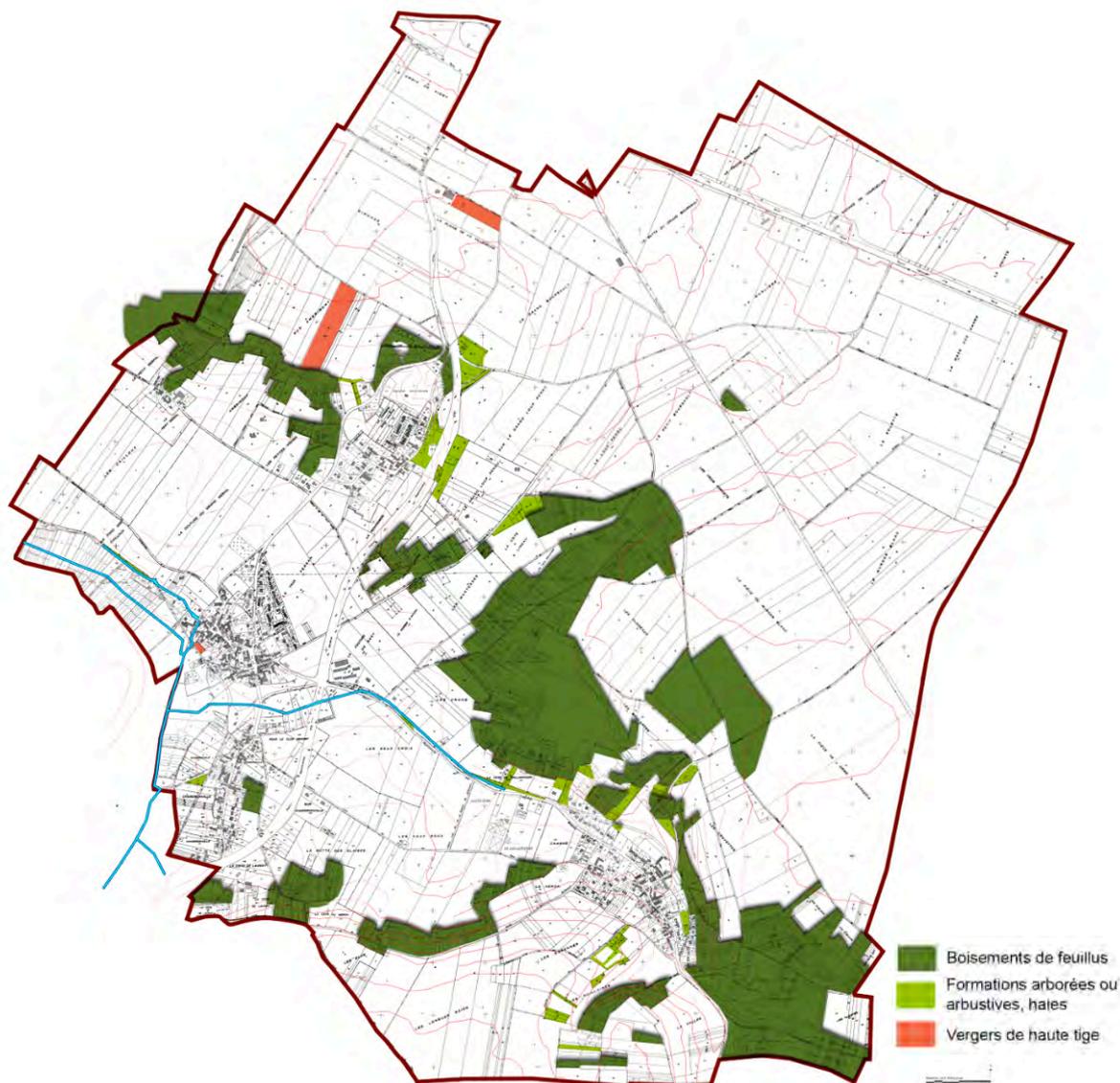
**Principes de gestion.** La gestion écologique des jardins et espaces verts (zéro pesticide et zéro engrais chimique) est à mettre en place afin de participer au bon maintien de la qualité des sols et des eaux. La mise en place de clôtures végétales d'essences locales permet le déplacement des espèces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

### Les milieux de la trame boisée

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

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





## - LES BOIS DE FEUILLUS

### > Les Chênaies-charmaies neutro-calcoles et acidiclins

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



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

## **- LES VERGERS DE HAUTES TIGES**

Autrefois, les vergers, éléments indissociables du paysage rural, entouraient les villages du Vexin français. Autour des villages, de vastes espaces étaient voués à la culture des arbres fruitiers.

Aujourd'hui, une grande partie des prés-vergers n'est plus entretenue et tend à disparaître. En effet, les fruitiers sont menacés par :

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

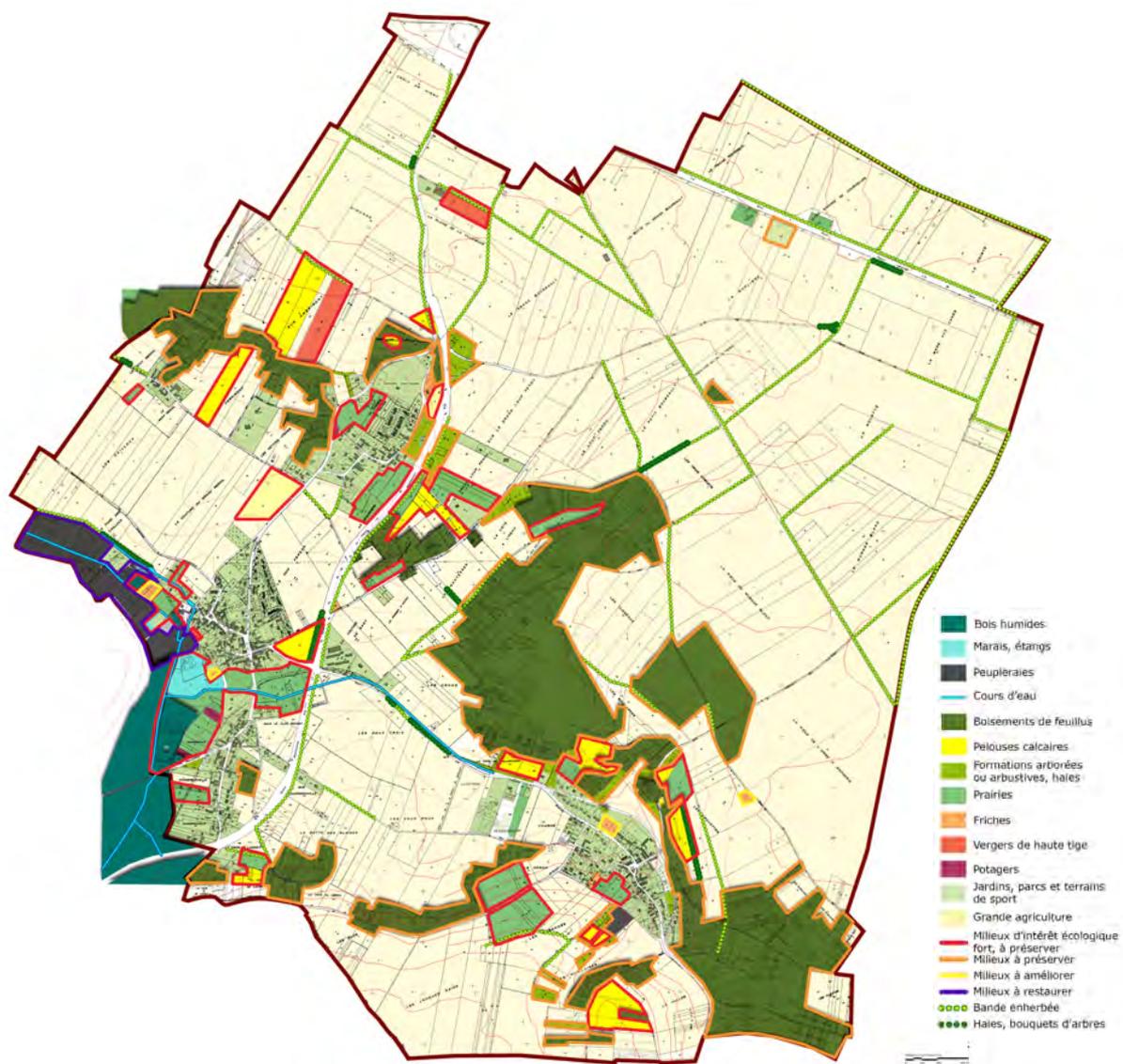
Les vergers constituent un véritable patrimoine génétique et culturel qu'il faut absolument préserver. Il est important de conserver cet héritage pour de multiples raisons :

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

**Principe de gestion.** 1/3 de la pousse annuelle devra être taillée en période automnale ou hivernale. Le pâturage extensif sera à privilégier par rapport à la fauche. Si le site est fauché, cela devra être à partir du mois d'octobre, en laissant des zones de refuges non fauchées et en ne laissant pas les résidus de fauche sur place.

### 2.2.3. La protection des milieux selon leur intérêt écologique

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



Carte des milieux et de leur degré de protection en fonction de leur intérêt environnemental et de leur fonction dans la trame verte et bleue.

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

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

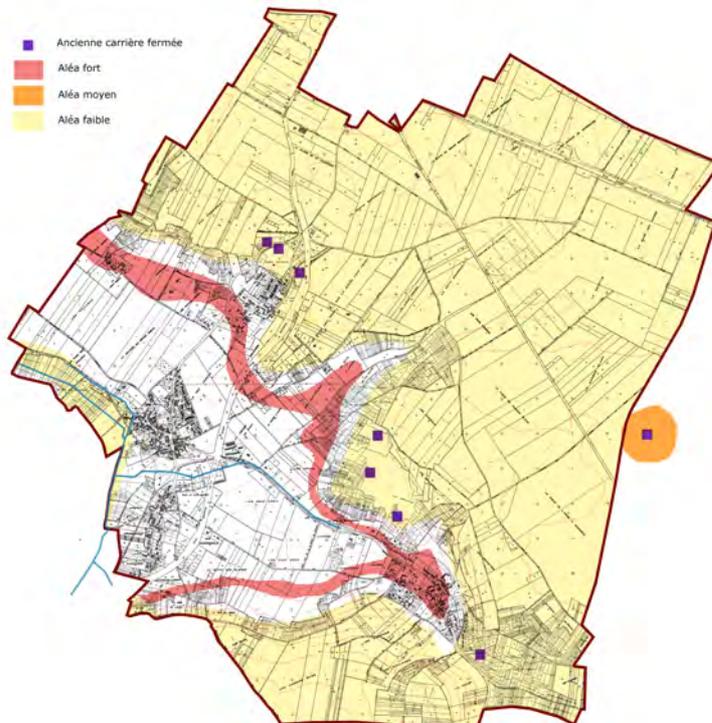
## 2.2.4. La prise en compte des risques et nuisances

### Les risques liés au sous-sol

#### **L'aléa retrait-gonflement des argiles**

En matière de risques de mouvements de terrain, la commune de Sagy est très peu concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. Ce risque se caractérise par des phénomènes de gonflement ou de retrait des sols argileux. Ces sols sont capables de fixer l'eau disponible mais aussi de la perdre en se rétractant en période de sécheresse. Cela se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. Ces risques ne sont pas notables sur les secteurs urbanisés du village et de Chardronville et n'ont donc pas de conséquence directe sur le bâti de ces secteurs. Le nord-est de Saillancourt, le sud-ouest du Grand-Mesnil et toute la partie urbanisée du Petit-Mesnil sont dans une zone d'aléa fort. Il convient, dans les secteurs soumis à l'aléa de retrait / gonflement des argiles, de respecter les recommandations à savoir la réalisation d'études géotechniques du sol au droit de la parcelle comme préalable à toute construction nouvelle.

#### **Les cavités souterraines**



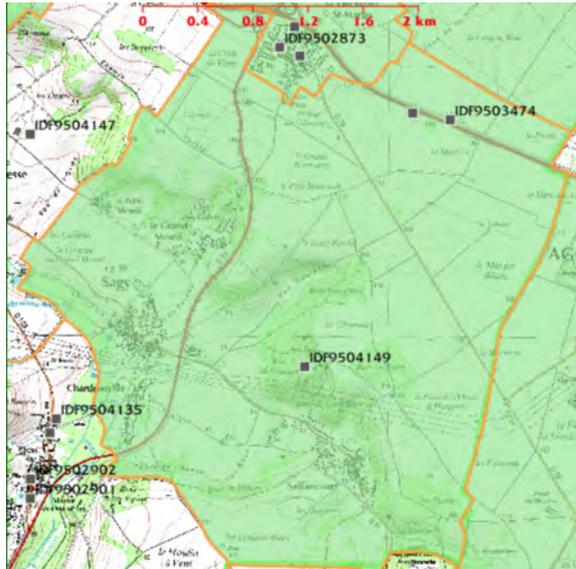
D'anciennes carrières sont situées sur le coteau calcaire, à proximité du Grand-Mesnil, de la route D14 vers le « Murger Blanc » et du lieu-dit « Les Brûlantes ». Les risques sont dus à la ruine des cavités souterraines et à l'effondrement des terrains sus-jacents ou des remblais. Les anciennes carrières souterraines sont soumises au dispositif dit « ex article R111-3 du code de l'urbanisme valant plan de prévention des risques naturels ». À l'intérieur de cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Carte de l'aléa retrait/gonflement des argiles et des anciennes carrières, source des données : BRGM

#### **Les secteurs gypsifères**

Le gypse ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, peut faire l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable des cavités. Ces cavités naturelles sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse provoquant des désordres en surface (affaissement, effondrement). À Sagy, des secteurs gypsifères couvrent l'est et le sud du territoire communal.

## Les risques technologiques



Carte des sites BASIAS, source : georisques.gov.fr

La commune de Sagy est concernée par les risques technologiques. Néanmoins, quatre sites pollués sont référencés et classés BASIAS (Inventaire historique des sites industriels et activités de service). Les données issues de BASIAS constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il revient au porteur de celui-ci de réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution.

Dans ce cas, il conviendrait de prendre les dispositions techniques et/ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et vérifier la compatibilité du projet avec l'usage tel que défini dans la circulaire conjointe des ministères de la santé, des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2007. En cas de pollution avérée, il conviendra d'en vérifier le niveau et de la rendre compatible avec l'usage prévu.

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse	Y adresse	Précision adresse
1	IDF9504149	Décharge	Décharge	?	?	SAGY (95535)	e38.11z	Ne sait pas	Inventorié	573069	2450047			
2	IDF9503473	ELF France, Sté (Relais Saint Martin)	Relais Saint Martin, Station service	RN 14	Route nationale 14	SAGY (95535)	g47.30z, v89.03z	Ne sait pas	Inventorié	573853	2451903			
3	IDF9503474	ELF France, Sté (Relais de la Villeneuve)	Relais de la Villeneuve, Station service	RN 14	14 Route nationale 14, Ravines de Courcelles	SAGY (95535)	g47.30z, v89.03z	Ne sait pas	Inventorié	574125	2451853			
4	IDF9503475	Microlist, Sté		Vallé, 67 rue de la	67 Rue Vallé de la	SAGY (95535)	c26.80z	En activité	Inventorié					

Source : BASIAS

La commune est aussi concernée par le risque dû à la **présence de canalisations de transport d'hydrocarbures** appartenant à la société des Transports Pétroliers par Pipelines (TRAPIL). L'arrêté du 5 mars 2014 remplaçant celui du 4 août 2006 précise que la présence de canalisations e matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) s'accompagne de trois zones de dangers pour la vie humaine.

### Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Quatre installations classées pour la protection de l'environnement sont recensées sur la commune.

- Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation :

#### 1 – Zone permanente d'interdiction :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites.

#### 2 – Zone intermédiaire :

Des restrictions de construction ou d'extension d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH) existent. Les projets de ce type devront faire l'objet d'une analyse entre l'aménageur et le gestionnaire de réseau. A l'issue de celle-ci, ils seront soumis à l'avis de la DIRE.

- Zone justifiant vigilance et information :

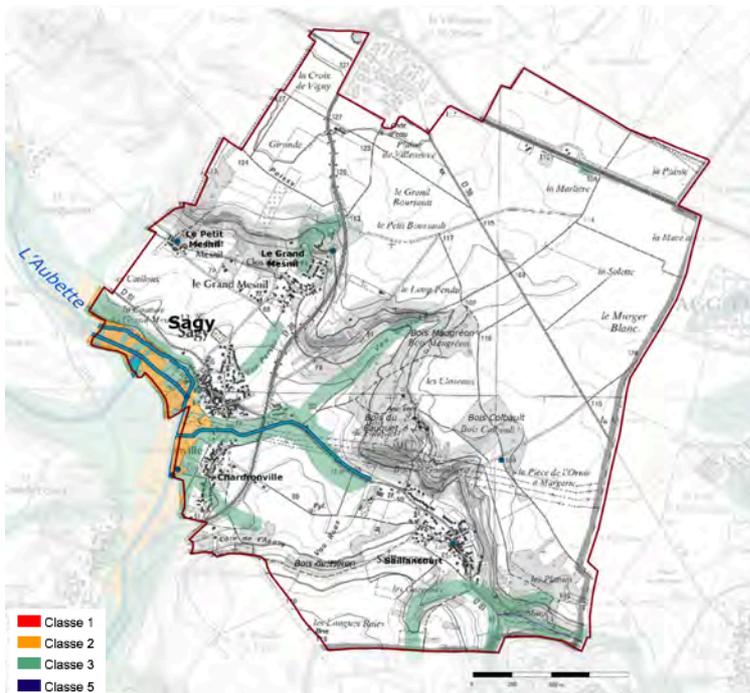
Zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

Raison sociale	Adresse
MICROLIST	67 rue de la Vallée
Monsieur GUYARD Jean-Claude	Lieudit « La couture de Sagy »
TOTAL (ex ELF)	Lieudit « Les Ravines de Courcelles » - RD14
TOTAL FRANCE (ex ELF)	Lieudit « La Marlière »- RN14

Source : PAC DDT 95

## Les risques liés à l'eau

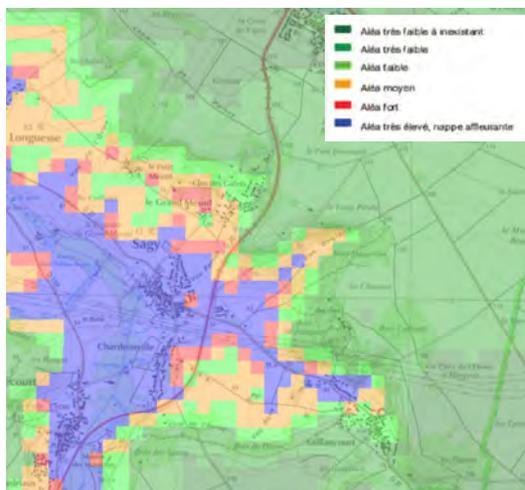
### Les zones potentiellement humides.



Inventaire des enveloppes d'alerte humides, source : DRIEE

La DRIEE Île-de-France a réalisé des documents d'inventaire et de connaissance du territoire concernant les zones potentiellement humides. Outre leur intérêt écologique précédemment évoqué, les secteurs humides de fond de vallée présentent des risques d'inondations par remontée des eaux souterraines. Le Vau Gouland, le Vau Goussard, ainsi que certains secteurs autour des hameaux de Saillancourt et du Grand Mesnil sont en classe 3 (potentiellement humide) ainsi que le ruisseau de Saillancourt. La vallée de l'Aubette est elle, classée en classe 2, donc humide.

### Une nappe phréatique affleurante



La nappe phréatique est jugée affleurante avec des risques très élevés d'inondation par remontée (source BRGM) sur l'ensemble des terrains de fond de vallée de l'Aubette et du ruisseau de Saillancourt et sur une partie importante des zones bâties (le Village, Chardronville et Saillancourt). Les hameaux du Grand Mesnil et du Petit Mesnil sont en aléa moyen à faible, du fait de leur situation plus élevée dans la commune.

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

Source : BRGM

### Les risques d'inondations

La commune a connu plusieurs inondations lors de fortes pluies (orages violents) avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales.

Le tableau ci-après fait l'historique, depuis 1983, des arrêtés interministériels portant constatation de l'état de catastrophes naturelles.

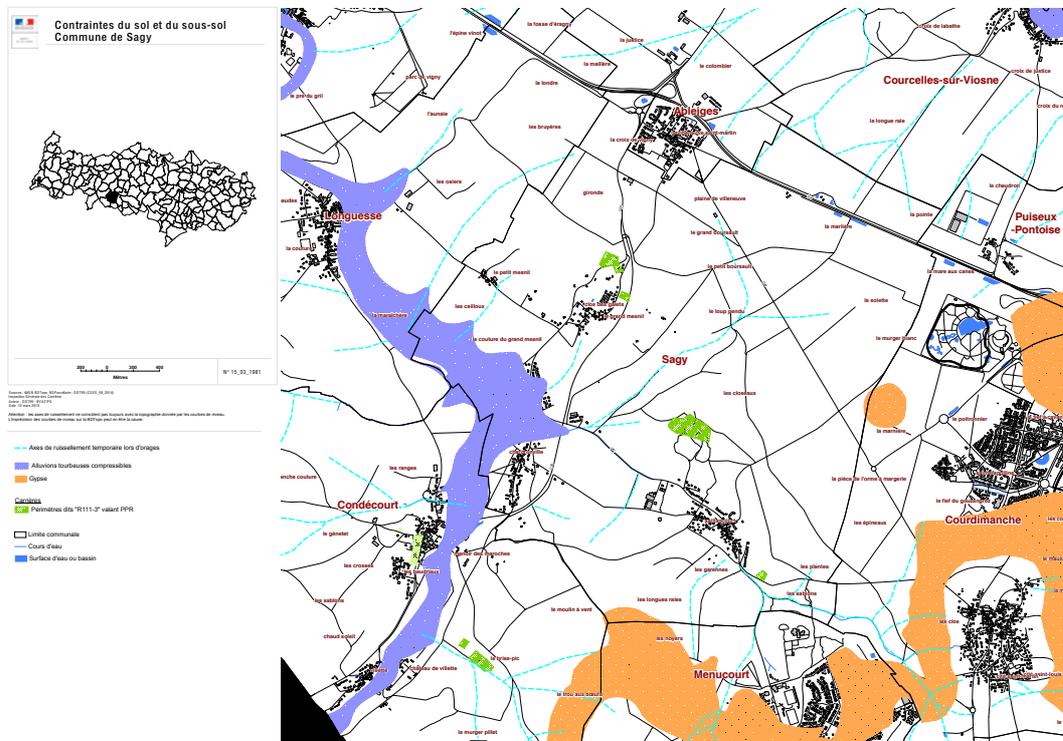
Evènement	Date	Arrêté	JO
Inondations et coulées de boue	Du 22/06/1983 au 27/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
Inondations et coulées de boue	Du 11/07/1984 au 11/07/1984	21/09/1984	18/10/1984
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	Du 25/12/1999 au 29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Du 01/01/2005 au 31/03/2005	17/04/2009	22/04/2009
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Du 01/07/2005 au 30/09/2005	17/04/2009	22/04/2009

Source : PAC de l'État

Le risque d'inondation est plus important sur le hameau de Saillancourt, dû au busage du ru en contrebas du talweg descendant du plateau.

**Les alluvions tourbeuses compressibles**

Les fonds de vallées et le bas de versant sont soumis à des risques de mouvements de terrain liés aux alluvions tourbeuses compressibles. Ces risques concernent le village. Il appartient au constructeur de vérifier la nature des sols de la parcelle à bâtir, afin de palier à tout risque de tassement des fondations.



Source : PAC DDT 95

## **Qualité de l'air, nuisances sonores et olfactives**

Sagy connaît quelques nuisances liées aux activités humaines, même si le village propose dans son ensemble un cadre de vie tranquille et agréable.

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

Les routes Départementales 14 et 28 qui traversent la commune génèrent des nuisances dues au passage des poids lourds.

## **Synthèse du diagnostic environnemental**

### **La trame verte et bleue**

→ Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région indique deux réservoirs de biodiversité, un corridor boisé sur les coteaux et un corridor bleu sur la vallée de l'Aubette ;

à Sagy possède deux réservoirs de biodiversité :

- la vallée de l'Aubette et son cortège de milieux humides (ENS Marais de l'Aubette de Meulan)
- Les anciennes carrières de Saillancourt sur le coteau calcaire boisé alternant avec pelouses calcicoles et milieux ouverts (ENS Carrières de Saillancourt)

### **Les milieux naturels**

→ Sagy possède un patrimoine naturel divers et important :

- Les milieux de la sous-trame bleue sont les, plans d'eau, les marais et les bois alluviaux composés majoritairement d'aulnaies ;
- Les milieux de la sous-trame herbacée sont les prairies, les pelouses calcicoles, les bandes enherbées le long des chemins ruraux, les potagers et les plantations basses des jardins ;
- Les milieux de la sous-trame arborée sont les chênaies-charmaies, les haies et formations arbustives et les vergers.

→ Les milieux présentant des enjeux très forts et forts sont à protéger.

### **Les risques et nuisances**

#### **La risques liés au sous-sol**

→ La commune est concernée par les risques liés au retrait / gonflement des argiles, les hameaux de Saillancourt, du Petit et Grand Mesnil sont en aléa fort ;

→ La commune est dotée d'anciennes carrières et cavités souterraines ;

→ Des risques de mouvement de terrain liés aux alluvions tourbeuses compressibles existent au village et à Chardronville, en lien avec la vallée de l'Aubette ;

→ Quatre sites pollués sont référencés sur la commune, il s'agit des stations services le long de la D14, d'une décharge et des anciennes carrières de Saillancourt.

#### **Les risques liés à l'eau**

→ LA DRIEE inventorie les enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides, il s'agit des secteurs de la vallée humide de l'Aubette (classe 2), du ru de Saillancourt et des talwegs (classe 3) ;

→ La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de la nappe. La nappe phréatique est affleurante dans les secteurs en points bas, notamment au village, à Chardronville et Saillancourt. Le hameau a connu des inondations et coulées de boue à plusieurs reprises dues à l'engorgement du ru de Saillancourt et au busage de celui-ci. Sa position en pied de coteau favorise le ruissellement des eaux pluviales depuis le plateau vers le hameau.

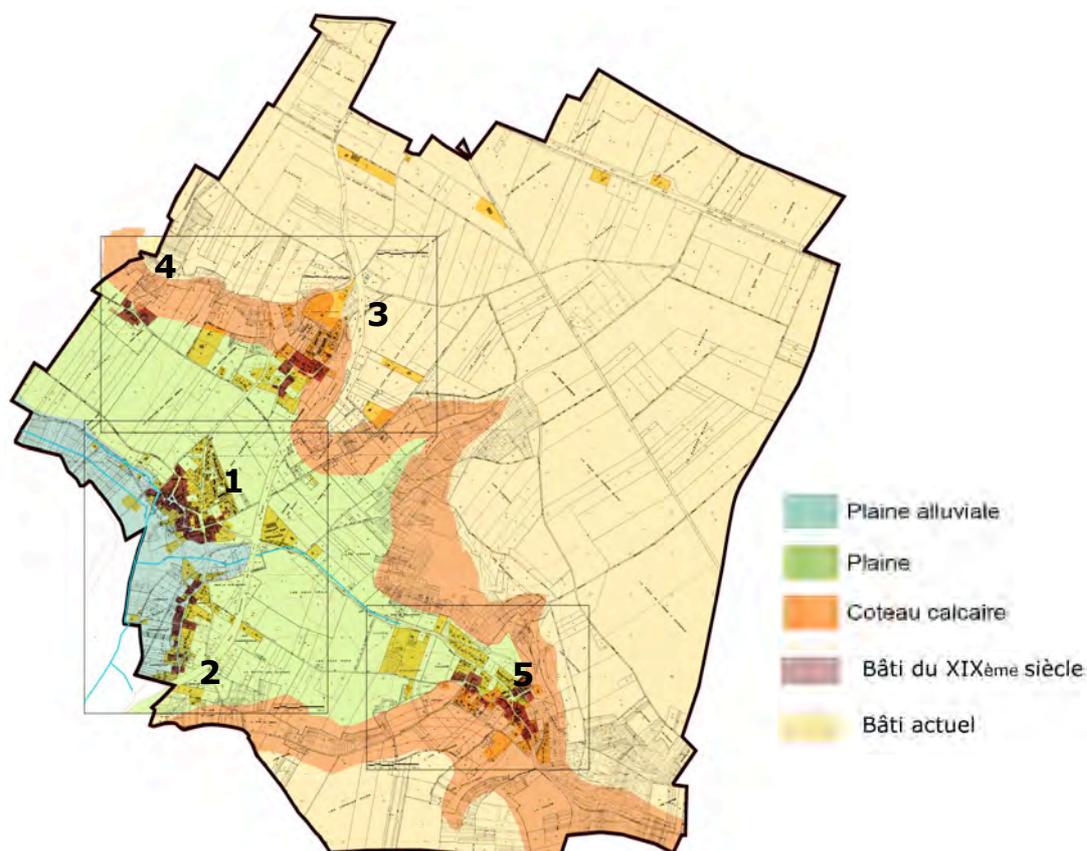
## 2.3. Morphologie urbaine

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

### 2.3.1. Site urbain et organisation spatiale : des implantations géographiques optimales

À Sagy, l'urbanisation est organisée en cinq entités urbaines distinctes :

- le village de Sagy (1);
- le hameau de Chardonville (2) ;
- le hameau du Grand-Mesnil (3) ;
- le hameau du Petit-Mesnil (4) ;
- le hameau de Saillancourt (5).

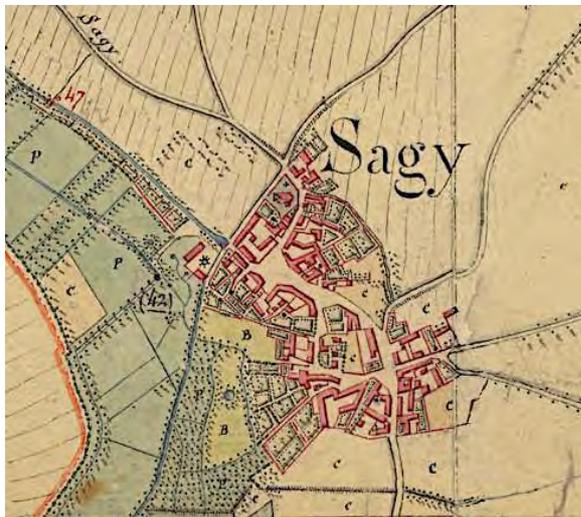
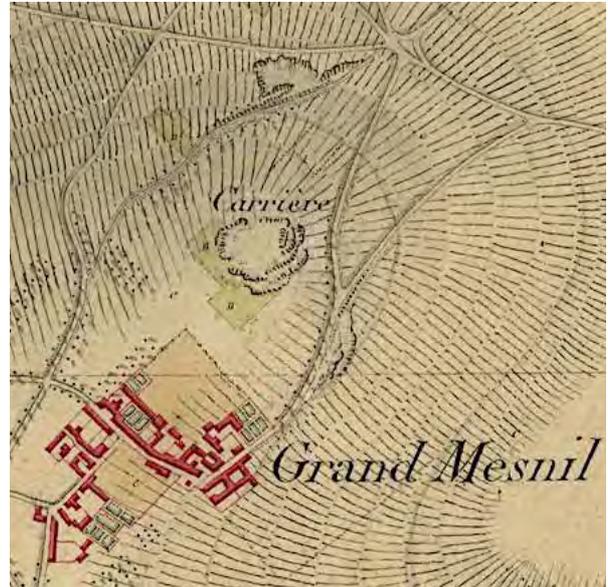


Les différentes entités de Sagy sont implantées dans la plaine. Le village (1) et le hameau de Chardonville (2) se situent en limite de la vallée de l'Aubette tandis que les hameaux du Grand-Mesnil (3), du Petit-Mesnil (4) et de Saillancourt (5) se trouvent au pied des coteaux calcaires. Ces différentes implantations permettent de préserver le grand plateau agricole.

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

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

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

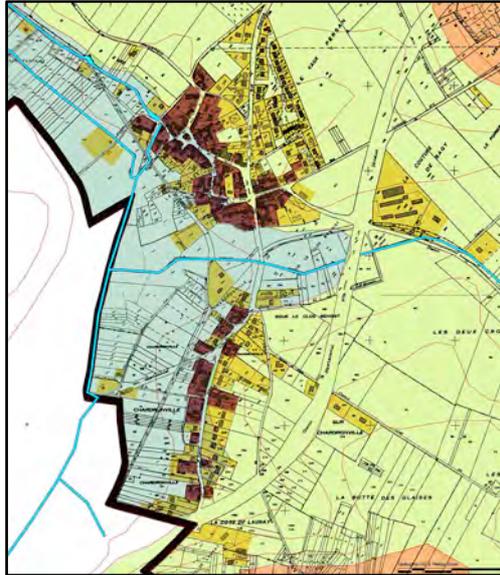


La carte d'État-Major montre la structure historique du village de Sagy. Le centre ancien, implanté entre zone humide et espace cultivé, est organisé autour d'un îlot central. La voie principale est parallèle à la vallée. Elle s'élargit et dessine deux places publiques, à partir desquelles rayonne le réseau viaire de la commune. Le bâti est implanté le long des voies.

Alors que Chardonville est implanté, comme le village, en limite de la zone humide, Saillancourt, le Grand-Mesnil et le Petit-Mesnil sont implantés sur le coteau calcaire en limite de la plaine agricole. Les quatre hameaux sont organisés autour d'une voie, d'orientation nord-sud à Chardonville et Saillancourt, et d'orientation est-ouest au Grand-Mesnil et au Petit-Mesnil. Bien que les éléments de structure historique aient été conservés dans le village et les hameaux, l'urbanisation s'y est largement développée au cours du XX<sup>ème</sup> siècle.

### Carte de l'évolution du bâti (1830 – 2016)

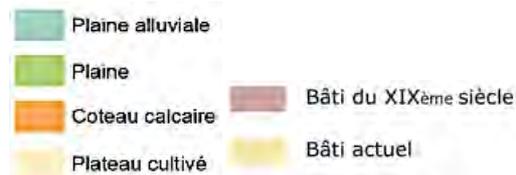
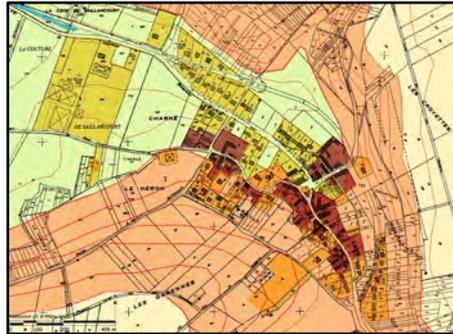
Zoom sur le village et Chardonville



Zoom sur le Grand-Mesnil et le Petit-Mesnil



Zoom sur Saillancourt



Entre 1830 et aujourd'hui, la tâche urbaine du village et des hameaux s'est largement étendue alors que la densité a été divisée par deux. En 1830, la tâche urbaine était d'environ 13 hectares pour 730 habitants ; en 2012, elle était de 67,5 hectares pour 1 162 habitants, soit une densité trois fois moins élevée.

Le phénomène de périurbanisation a touché la commune en raison de l'attractivité de l'agglomération parisienne, renforcée par la proximité de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. L'emprise bâtie de toutes les entités urbaines a progressé, à l'exception de celle du Petit-Mesnil. Les extensions urbaines sont implantées en prolongement du bâti ancien.

> Le village s'est considérablement étendu vers l'est, à la fois sous la forme d'opérations individuelles réalisées au gré des opportunités foncières et sous la forme d'un grand lotissement de l'autre côté de la rue Maurice Vauvilliers.

> À Chardonville, le bâti s'est étendu de manière linéaire du côté est de la voie.

> L'urbanisation s'est particulièrement développée à Saillancourt en raison de la proximité de l'agglomération de Cergy-Pontoise. Le bâti s'étire désormais le long de la voie principale (rue de la Vallée). La multiplication des pavillons a contribué à l'évolution du hameau agricole en hameau périurbain. Des bâtiments d'activités artisanales sont également installés à proximité de la RD 28.

> Au Grand-Mesnil, les extensions urbaines sont implantées dans la plaine agricole, aux franges du bâti ancien, le long de l'ancien chemin d'exploitation. Le bâti récent occupe désormais une surface plus importante que le bâti ancien.

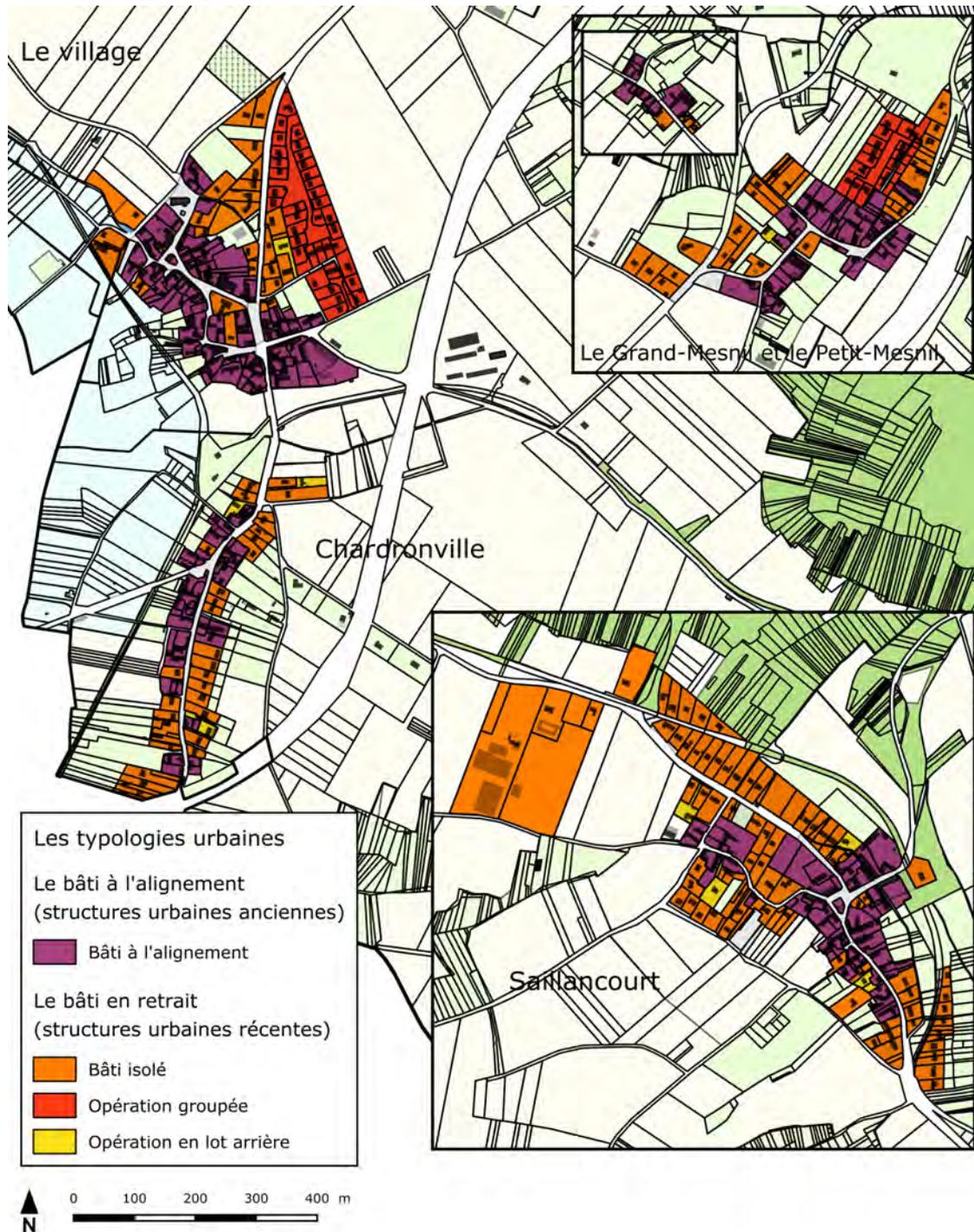
> Seule l'emprise bâtie du Petit-Mesnil a diminué depuis 1830 : des bâtiments anciens ont disparu et aucune construction récente n'y a été implanté. À ce titre, il fait figure de hameau patrimonial.

### 2.3.3. Les structures urbaines

Analyser les structures urbaines permet de comprendre les différents modes de constitution du tissu urbain, alors que l'urbanisation s'est développée dans des logiques très différentes : très économe du foncier dans les secteurs historiques, beaucoup plus lâche dans les secteurs plus récents.

L'analyse est fondée sur l'observation des superpositions des différents éléments constitutifs de la forme urbaine : réseau viaire, parcellaire, bâti et couverture végétale.

#### Carte des typologies urbaines



Les formes urbaines de Sagy peuvent être classées en deux catégories principales :

- les formes urbaines anciennes, caractérisées par la compacité, les implantations à l'alignement et des orientations solaires optimales dans une logique d'optimisation du foncier et d'économies des énergies
- les formes urbaines récentes qui se distinguent par des implantations en milieu de parcelle et une moindre densité bâtie dans une logique d'urbanisation marquée par la recherche du « bon air » et de relation aux réseaux.

### **Les formes urbaines anciennes : compacité, orientations, alignement**

#### *Compacité*

Les structures urbaines anciennes se caractérisent par une grande compacité du tissu urbain. L'occupation du terrain est optimale. Le tissu urbain est structuré en séquences : espace public, bâti, jardins, potagers et vergers, grande agriculture. Les possibilités d'évolutions du bâti et des espaces extérieurs sont favorisées par cette implantation : construction d'annexes, extension du bâti, évolutions de l'usage du jardin,...

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



**Le tissu urbain du Petit-Mesnil : la succession des séquences (voie, bâti, jardins, grande agriculture)**

#### **Extrait du cadastre napoléonien (1830)**



**Des implantations à l'alignement de la voie et des limites parcellaires pour une économie de foncier**

#### *Orientations*

Selon l'orientation des voies, le bâti est orienté en façade ou en pignon de manière à assurer la meilleure orientation solaire de la façade principale et du jardin.

Les grandes fermes à cour carrée privilégient l'orientation nord-sud d'un angle afin que tous les murs bénéficient de l'ensoleillement.

### Extraits du cadastre napoléonien (1830)



**Implantation du bâti en pignon à Saillancourt et en façade au Grand-Mesnil**

**Des implantations en pignon le long des voies Nord / Sud**

### Alignements

L'alignement des façades et des pignons forme un front bâti continu. Les annexes, les murs de clôture et les continuités végétales des jardins participent de la continuité urbaine.

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



**Les alignements urbains dans les centres anciens du village et des hameaux dessinent l'espace public**



**Les murs de clôture et l'accompagnement végétal participent de l'alignement**

### *Espace public*

Dans le cœur historique du village et des hameaux, les espaces publics sont issus de l'élargissement du réseau viaire au croisement des voies. Dans le village, les places minérales soulignent la centralité par la mise en valeur des bâtiments républicains (mairie, école) ainsi que des commerces et services. À Saillancourt, la place du Lavoir met en valeur le bâti patrimonial (lavoir, grandes fermes).

### **Les formes urbaines récentes : recherche de l'ensoleillement, importance de la végétation et connexion aux réseaux**

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

Ces implantations créent une ambiance urbaine verdoyante, avec une grande place aux espaces de jardin privés et des espaces publics qui se distinguent par leur caractère vert et champêtre.

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

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

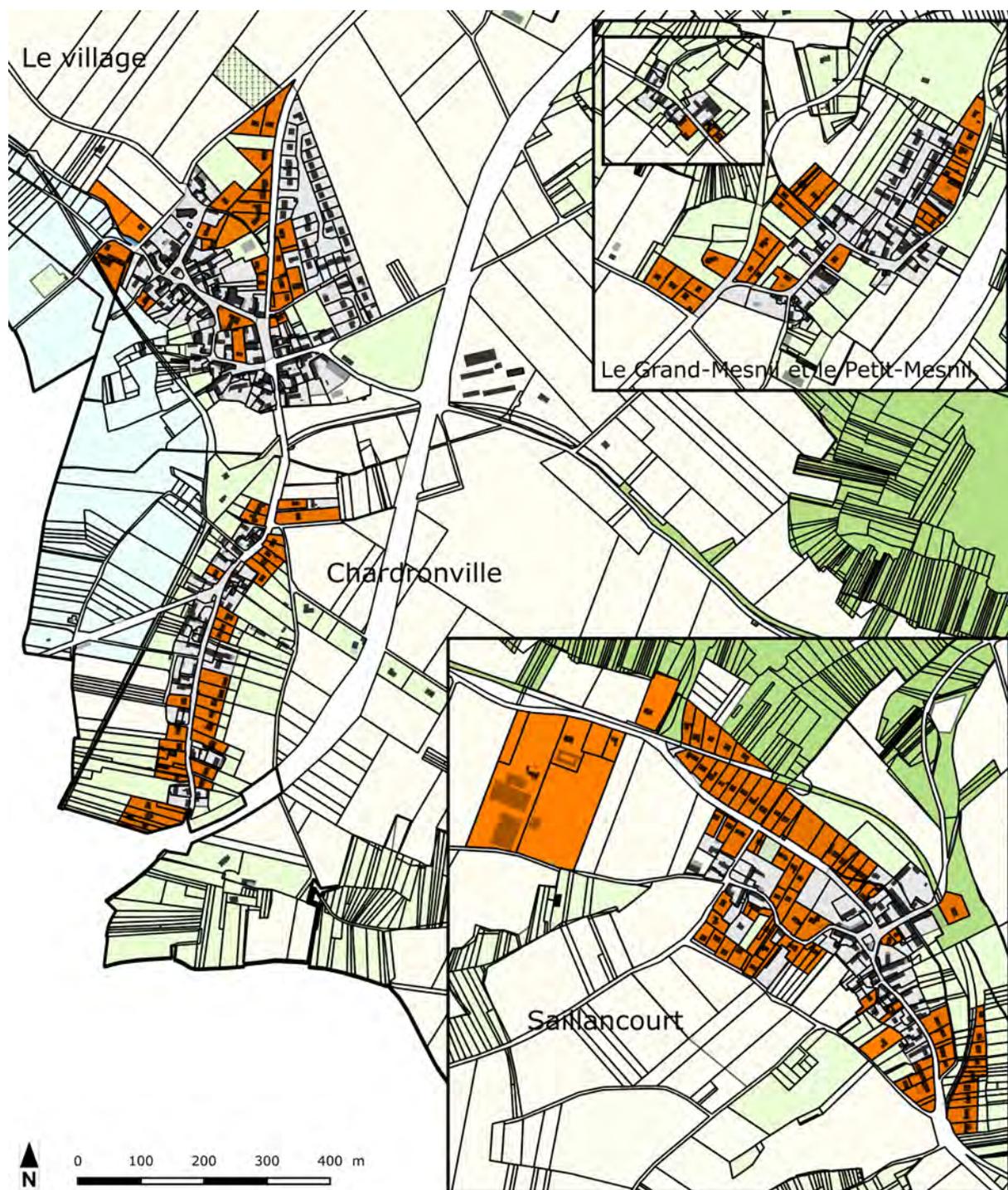
### *Les opérations individuelles*

À Sagy, les opérations individuelles correspondent à deux types architecturaux successifs : les maisons bourgeoises de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et les pavillons du XX<sup>ème</sup> siècle.

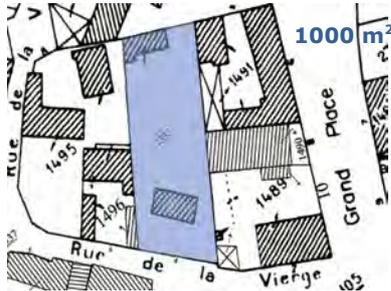
Les maisons bourgeoises se situent en bordure du village et au Grand-Mesnil. Au Grand-Mesnil, elles sont implantées le long de l'ancien chemin d'exploitation profitant d'une exposition plein sud.

Les pavillons sont implantés, au gré des opportunités foncières, dans les interstices urbains et en extension du village et des hameaux. À Chardonville et Saillancourt, les pavillons sont implantés dans le tissu parcellaire agricole en lanières perpendiculaires à la voie.

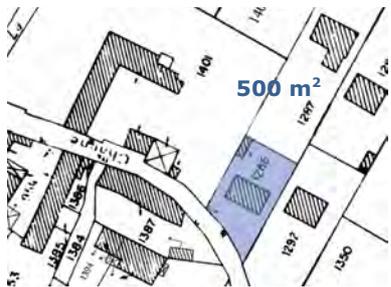
### Carte des opérations individuelles



Les maisons bourgeoises sont implantées au milieu de vastes parcelles. Elles sont entourées d'un jardin clos. Leur façade principale est orientée face à la rue. Les pavillons sont bâtis selon le même modèle mais sur des parcelles de taille plus petites que celles des maisons bourgeoises.



**Les maisons bourgeoises : implantation en retrait sur de vastes parcelles et importance des clôtures**



**Les pavillons : implantation en milieu de parcelle réduite et importance du traitement végétal**

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

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



**L'importance du traitement des clôtures dans la qualité du front de rue**

### Les opérations groupées

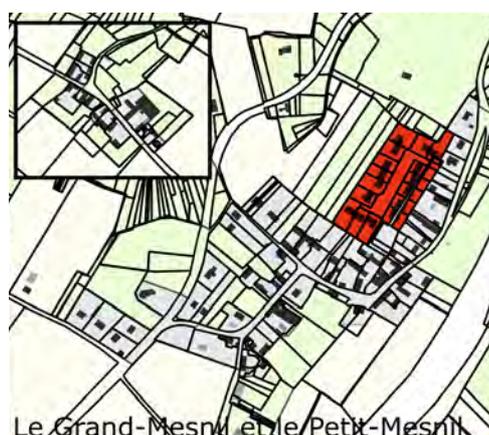
Les opérations groupées sont souvent issues du découpage foncier d'une seule grande parcelle agricole. Elles génèrent leur propre voie d'accès, publique ou privée, pour desservir plusieurs habitations. Cette voie, souvent en impasse, est parfois conçue sans relation avec la direction du réseau viaire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

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

La commune de Sagy compte deux grands lotissements.



1. Rue du Vaux Persan, au cœur du village  
28 lots d'environ 500 m<sup>2</sup> et quelques parcelles de 850 m<sup>2</sup>



2. Le Clos des Galets (Grand-Mesnil)  
16 lots de 600 à 700 m<sup>2</sup>

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



**Les espaces publics du lotissement du village dédiés à l'automobile**

### Les opérations en lot arrière

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

La commune de Sagy ne compte que quelques opérations en lot arrière dans le tissu urbain du village et des hameaux.

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



## 2.3.4. Les typologies architecturales

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

*Cette typologie est basée sur les travaux menés par le service de l'inventaire de la Région Île-de-France et ceux du PNR du Vexin français.*

### Le bâti ancien et le bâti récent

On distingue deux grands types de bâti :

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

#### Le bâti ancien

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

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

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

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

Le bâti ancien se caractérise par une certaine homogénéité qui confère au cœur historique son identité.



#### Des matériaux issus du socle géologiques

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

### *La ferme*

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



### *La maison rurale*

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



### *La maison de bourg*

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



## Le bâti récent

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

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



### Une diversité de matériaux : meulières, briques, rocaillage

À Sagy, le bâti récent est principalement composé de maisons de notable, de villas et de pavillons.

#### La villa

La villa est plus petite que la maison de notable, avec moins de cinq travées et un étage carré. La villa est généralement implantée en milieu de parcelle. Lorsqu'elle est à l'alignement de la voie, l'accès se fait par la façade donnant sur le jardin. Comme la maison de notable, la villa se donne à voir : la clôture métallique offre des vues sur la bâtisse depuis la rue et la façade possède un décor soigné. À Sagy, les villas se situent en bordure du village et au Grand-Mesnil, le long de l'ancien chemin d'exploitation, profitant d'une exposition plein Sud.

#### Le pavillon

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



## Le bâti singulier

Le bâti singulier regroupe l'ensemble des bâtiments dont l'implantation et la forme architecturale témoignent de leur fonction particulière.

À Sagy, le bâti singulier se compose des équipements publics (mairie-école et musée de la Moisson) ainsi que de l'ancien moulin transformé en usine. Le musée de la moisson occupe une ancienne ferme.



La mairie-école



Le musée de la moisson



L'ancien moulin

## Le bâti patrimonial

La commune ne compte aucun monument classé ou inscrit aux Monuments Historiques.

L'église Saint-Sulpice se situe à l'entrée nord-ouest du village. Elle est entourée d'une place enherbée. L'ancienne église a été détruite par un incendie au XVIII<sup>ème</sup> siècle et entièrement reconstruite en 1750 (date portée sur le chevet).

L'église Saint-Sulpice se distingue par son style classique. Elle se compose d'une nef unique non voûtée aboutissant à un chevet à trois pans. Le clocher, de forme carrée, est bas. Les façades sont sobres, dépourvues de décor.

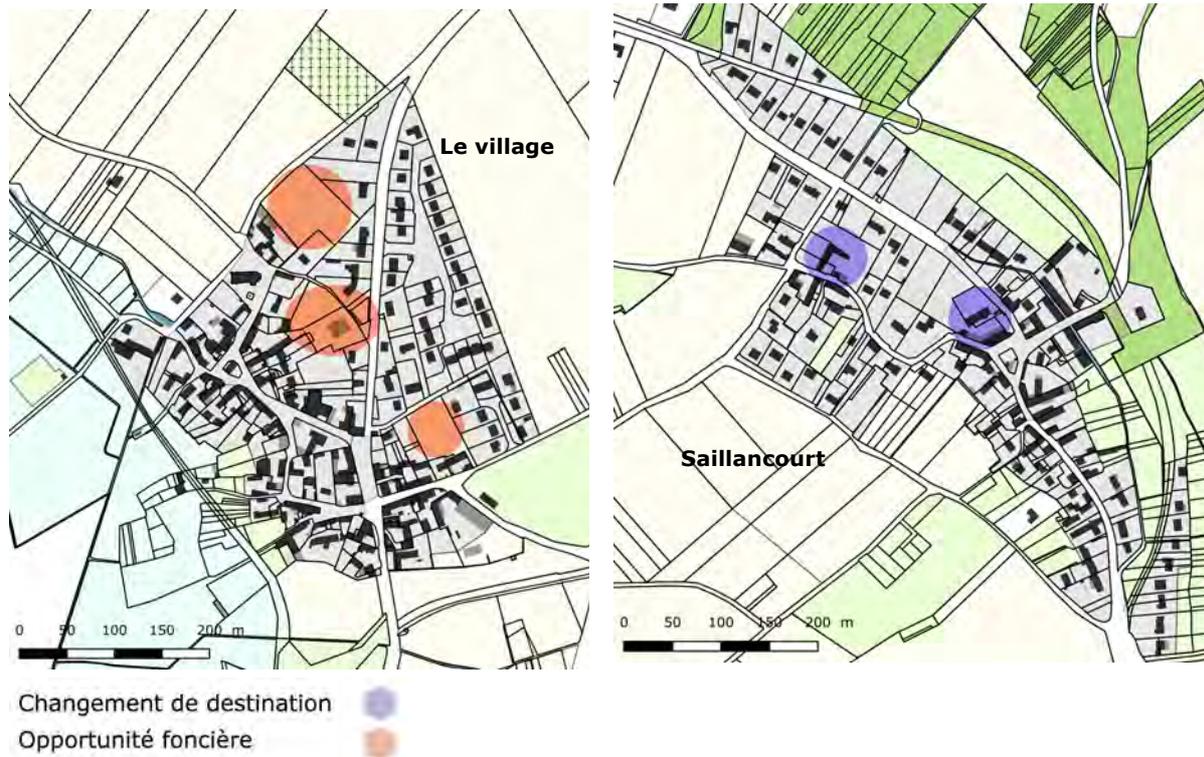


La commune possède également un riche patrimoine bâti rural composé :

- de bâtiments et d'ensembles bâtis qui se distinguent par leur qualité architecturale, comme les fermes, des maisons rurales ; des maisons de bourg, des maisons de notable, des villas et des pavillons ;
- des bâtiments qui participent de l'identité communale et de la mémoire collective locale : la mairie, l'ancienne mairie-école, le presbytère et une ancienne maison de marchand de vin ;
- d'ensembles bâtis qui participent de la structure urbaine, notamment les linéaires de maisons rurales et de maisons de bourg, les cours communes et des murs d'alignement et de clôture.
- des éléments du petit patrimoine : des éléments liés à l'eau (abreuvoirs, lavoirs, fontaine, pompes), des croix et des statues.

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

### 2.3.5. Les opportunités urbaines



#### *Le changement de destination*

Les anciennes fermes de Saillancourt, situées à proximité de la RD 81 qui mène à Cergy-Pontoise, représentent un potentiel de création de logements avec le changement de destination des bâtiments agricoles existants, et éventuellement une construction neuve à l'arrière de chacun des deux corps de ferme.

#### *Les opportunités foncières*

Les secteurs de projet de la rue Maurice Vauvilliers, de la sente du Vaux Persan et du chemin de la Messe sont situés dans le village, à proximité immédiate des équipements, commerces et services. Les secteurs de la rue Maurice Vauvilliers et de la sente du Vaux Persan correspondent respectivement à l'emprise foncière d'un ancien hangar et à une prairie, tous deux insérés dans le tissu urbain du village. Ils sont susceptibles d'accueillir de nouveaux logements sous la forme d'opérations d'ensemble. Le secteur du chemin de la Messe constitue un espace en friche en continuité de la partie urbanisée au nord du village. Il pourrait recevoir de nouveaux logements sous la forme d'une ou de deux opérations d'ensemble, une fois qu'il sera desservi par les réseaux.

#### *La densification parcellaire*

Des parcelles situées au sein du tissu urbain sont également susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions pour la création de logements ou d'activités. La mobilisation de ces parcelles permettrait une densification résidentielle et humaine du village et des hameaux.

## Synthèse du diagnostic de morphologie urbaine

### Site urbain et organisation spatiale

→ La commune de Sagy est composée de cinq entités urbaines (le village, Chardronville, Saillancourt, le Grand-Mesnil et le Petit-Mesnil) implantées en limite de la vallée de l'Aubette ou au pied des coteaux calcaires.

### Évolutions urbaines

→ Depuis 1830, l'urbanisation s'est considérablement étendue dans le village et tous les hameaux, à l'exception du Petit-Mesnil.

→ L'extension de la tâche urbaine a été trois fois plus importante que l'augmentation du nombre d'habitants.

### Structures urbaines

→ Les formes urbaines de la commune se composent :

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

→ Les formes urbaines récentes sont issues de plusieurs modes de développement : opérations isolées, desservies par une voie, en lot arrière, ou en opérations groupées.

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

### Typologies architecturales

→ Le bâti de la commune est composé :

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

→ La commune possède un patrimoine bâti composé de nombreux bâtiments et ensembles bâtis anciens (fermes, maisons rurales, maisons de bourg) ou plus récents (maisons de notable, villas, pavillons). L'ensemble de ces éléments participe de l'identité communale et renforce son caractère patrimonial.

### Opportunités urbaines

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

- deux secteurs de réhabilitation du bâti dans les anciennes fermes de Saillancourt ;
- trois secteurs d'opportunités foncières insérés dans le tissu urbain ou en continuité de la partie urbanisée du village ;
- des possibilités de densification parcellaire dans le village et les hameaux.

### 3. Diagnostic de fonctionnement communal

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

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

#### 3.1. Démographie communale

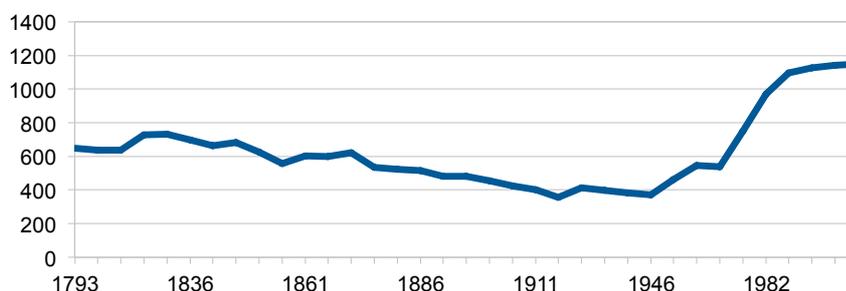
##### 3.1.1. Les évolutions démographiques : de la société agricole à la périurbanisation

###### Une commune rurale faiblement peuplée

La commune de Sagy compte 1 150 habitants en 2013<sup>1</sup>. La densité de peuplement est de 110 habitants / km<sup>2</sup>, ce qui correspond à la moyenne nationale.

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

Évolution de la population (1793-2013)



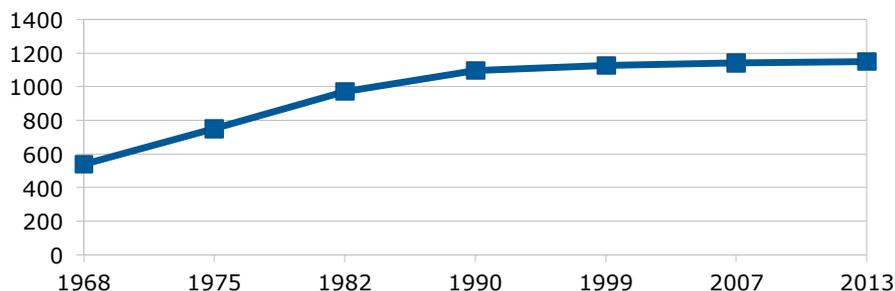
Source : Insee, RP 1968 à 1999 dénombrements  
RP 2007 à 2013, exploitations principales

La population de la commune de Sagy a diminué d'un tiers du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, passant sous le seuil des 400 habitants en 1946. L'accroissement démographique est important des années 1950 à 1990, avant de ralentir dans les dernières années.

<sup>1</sup> Population municipale, donnée Insee

## La population a augmenté de moitié depuis 1968

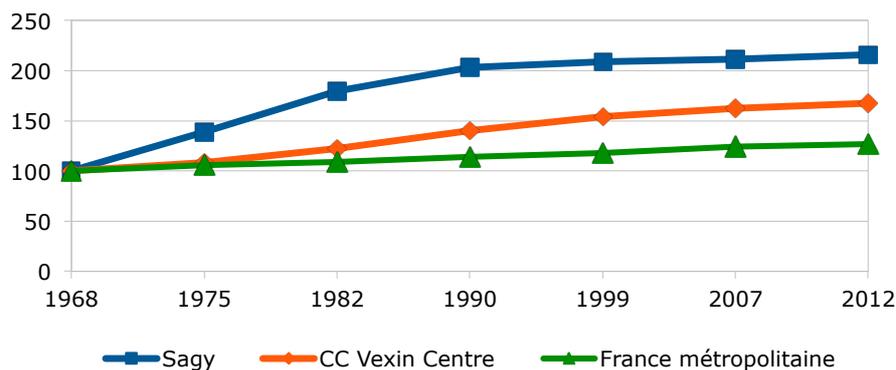
### Évolution de la population (1968-2013)



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

La population de la commune de Sagy a doublé entre 1968 et 1990, passant de 539 à 1 096 habitants. Entre 1968 et 1975, la hausse de population a presque atteint 40%. Depuis 1990, la hausse de la population s'est ralentie, elle est autour de 1,5% par période.

### Évolution comparée de la population (base 100 en 1968)



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

L'accroissement démographique de Sagy a été quatre fois plus important que celui de la France métropolitaine (+28%) et près deux fois plus important que celui de la communauté de communes Vexin Centre (+68%).

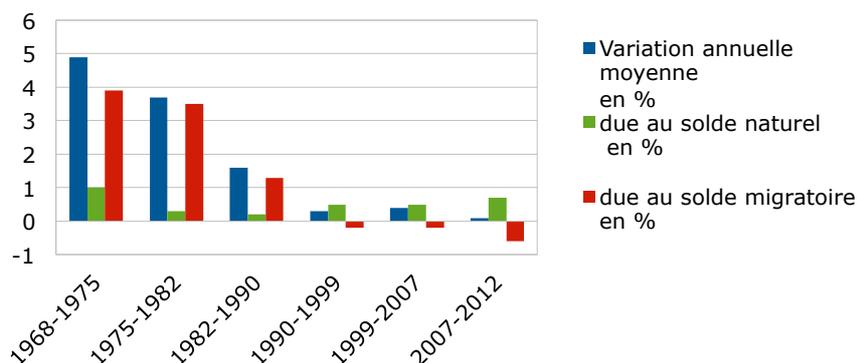
### 3.1.2. Les facteurs d'évolution de la population : l'accueil de nouveaux habitants à l'origine de la hausse de population

#### Définitions

Les évolutions démographiques s'expliquent par deux facteurs :

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

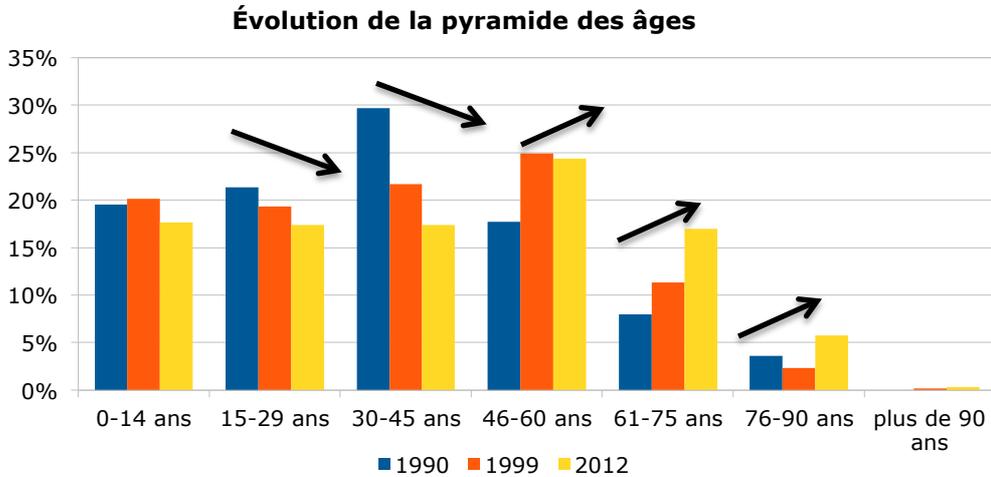
**Variation annuelle moyenne de la population en fonction du solde naturel et du solde migratoire**



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

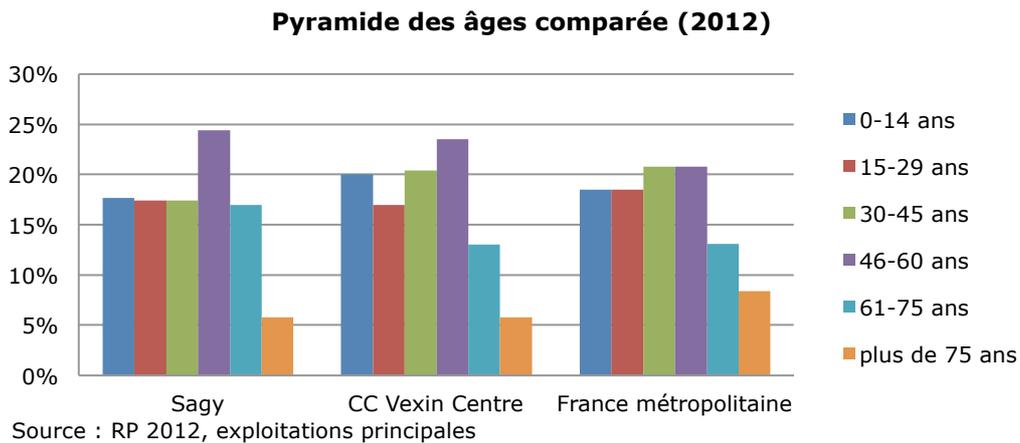
De 1968 à 1990, la forte augmentation de la population s'explique par un solde migratoire positif et élevé (de +4,6% à + 1,6%). De 1968 à 1975, le solde naturel est de +1% mais il diminue ensuite, tombant à + 0,3% entre 1982 et 1990. À partir de 1990, l'augmentation de la population est faible, et ce en raison d'un solde migratoire négatif (de -0,2% à -0,6%) que ne parvient pas à compenser un solde naturel en hausse (de +0,5% à +0,7%).

### 3.1.3. Structure de la population : le vieillissement de la population



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

Entre 1990 et 2012, les parts des 15-29 ans et des 30-45 ont diminué respectivement de 20% et de 40% tandis que celles des 46-60 ans, des 61-75 ans et des 75-90 ans ont doublé.



La pyramide des âges de Sagy est comparable à celle de la communauté de communes Vexin Centre et de la France métropolitaine. Toutefois, les moins de 45 ans sont légèrement sous-représentés tandis que les 45-75 ans sont légèrement surreprésentés. Ces disparités s'expliquent par l'augmentation de nombre de personnes âgées et par la difficulté des jeunes ménages à s'installer à Sagy en raison de l'inadaptation du parc de logement à leurs besoins : une majorité de grands logements, à la vente, et peu accessibles financièrement.

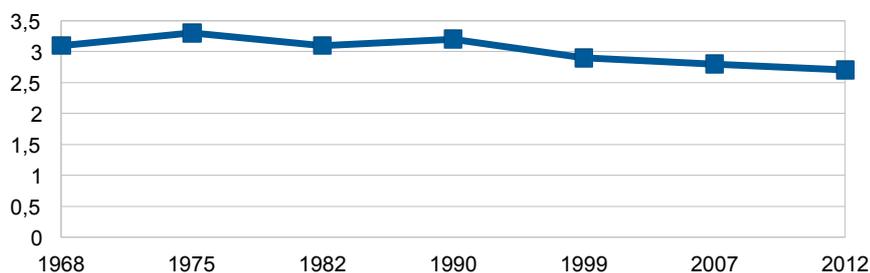
### 3.1.4. Évolution de la composition des ménages : de plus en plus de petits ménages

#### Définition

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

#### La diminution du nombre de personnes par ménage

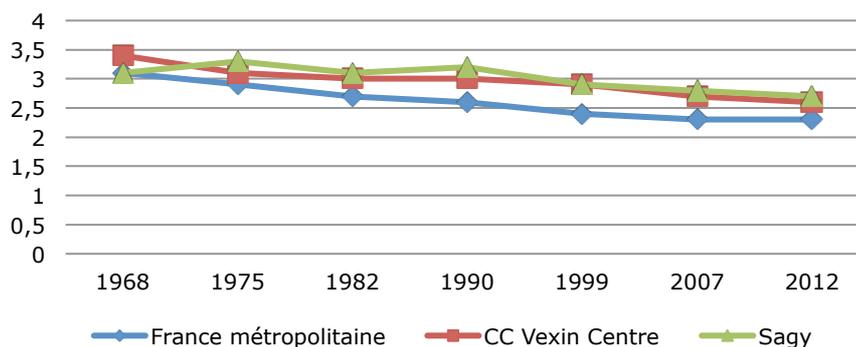
Évolution de la taille des ménages



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

En 2012, Sagy comptait 478 ménages de 2,7 personnes en moyenne. Depuis 1968, la taille des ménages a diminué, passant de 3,1 à 2,7 personnes par ménage. Les périodes où la taille des ménages a augmenté (1968-1975 et 1982-1999) correspondent à une période d'accroissement démographique élevé soutenu par l'arrivée de nouveaux habitants, probablement de familles avec enfants. Depuis 1999, la baisse de la taille des ménages s'est accélérée.

Évolution comparée de la taille des ménages

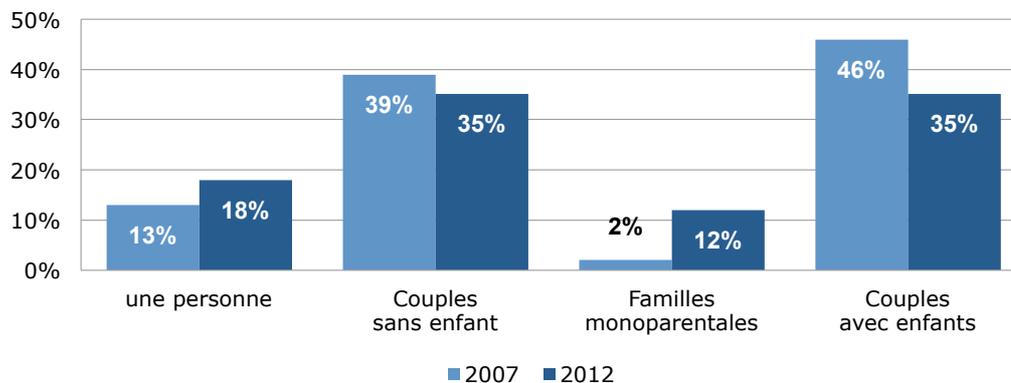


Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments ;  
RP 2007 à 2012, exploitations principales

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

## Composition des ménages : de plus en plus de personnes seules et de familles monoparentales

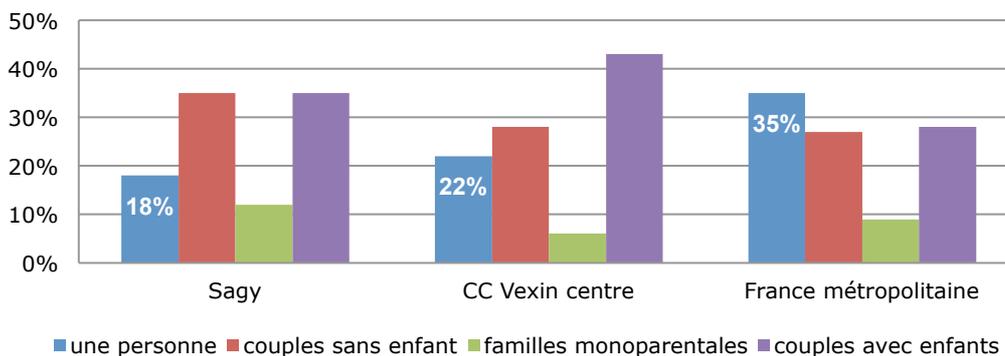
### Évolution de la composition des ménages



Source : RP 2007 et 2012, exploitations principales

Les parts des ménages d'une seule personne et des familles monoparentales ont augmenté de 27% et 83%. Le nombre de familles monoparentales est passé de 8 en 2007 à 52 en 2012. À l'inverse, les parts des couples avec ou sans enfants ont diminué de 10% et 23%. Le nombre de couples avec enfants est passé de 183 en 2007 à 153 en 2012.

### Composition comparée des ménages (2012)



Source : RP 2012, exploitations principales

La part des ménages composés d'une seule personne reste moins élevée à Sagy qu'à l'échelle de la communauté de communes Vexin Centre et de la France métropolitaine. À l'inverse, la commune compte une part plus importante de couples sans enfants et de familles monoparentales que la communauté de communes Vexin Centre et la France métropolitaine. La part des couples avec enfants est plus élevée qu'en France métropolitaine mais moins que dans la communauté de communes Vexin Centre.

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

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

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

Selon l'INSEE, la diminution de la taille des ménages devrait se poursuivre dans les prochaines années. Les prévisions estiment qu'à l'horizon 2030, la taille moyenne des ménages en France sera 0,2 points inférieure à celle de 2015. Dans ce cas, la taille moyenne des ménages à Sagy serait de 2,4 personnes par ménage.

Calcul du « point-mort »	2014	2030
Population	1 137	1 137
Taille moyenne des ménages	2,6	2,4
Nombre de résidences principales	444	474
Nombre de logements à produire à population constante		<b>30</b>

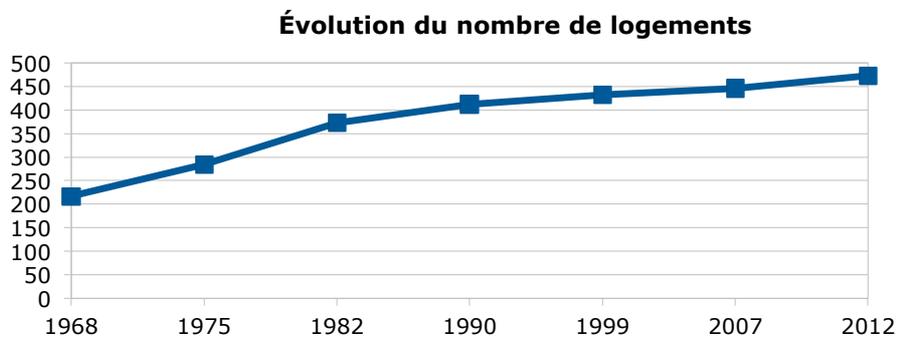
Face au desserrement des ménages, la production de 30 logements supplémentaires sera nécessaire au maintien de la population. La production des logements peut se faire par changements de destination de bâtiments auparavant destinés à un autre usage (agricole, industriel), par la transformation de résidences secondaires en logements ou par la construction neuve.

Le taux de vacance de la commune est faible (4%) et ne présente pas un gisement potentiel pour la création de logement.

## 3.2. Parc de logement

### 3.2.1. Une augmentation importante du nombre de logements

En 2012, Sagy compte 473 logements. Depuis 1968, le nombre de logements a augmenté en suivant l'augmentation de population (+ 118% de logements, + 116% de population).



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

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

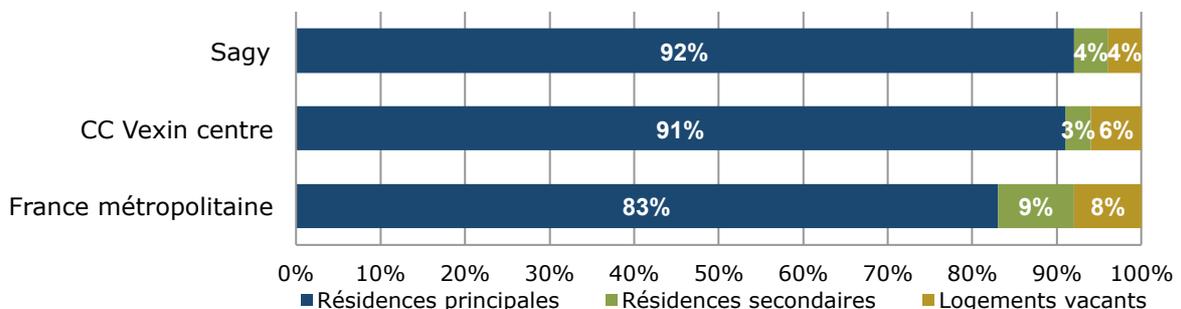
#### Définition

La répartition des logements par catégorie distingue les résidences principales, des résidences secondaires ou occasionnelles et des logements vacants ([www.insee.fr](http://www.insee.fr)).

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

Le parc de logements de Sagy est composé principalement des résidences principales (92%). Le taux de vacance est faible (4%), soit 17 logements vacants. Ce taux de vacance est inférieur au taux considéré comme nécessaire à la bonne réalisation des parcours résidentiels des ménages.

#### Répartition comparée des logements par catégorie

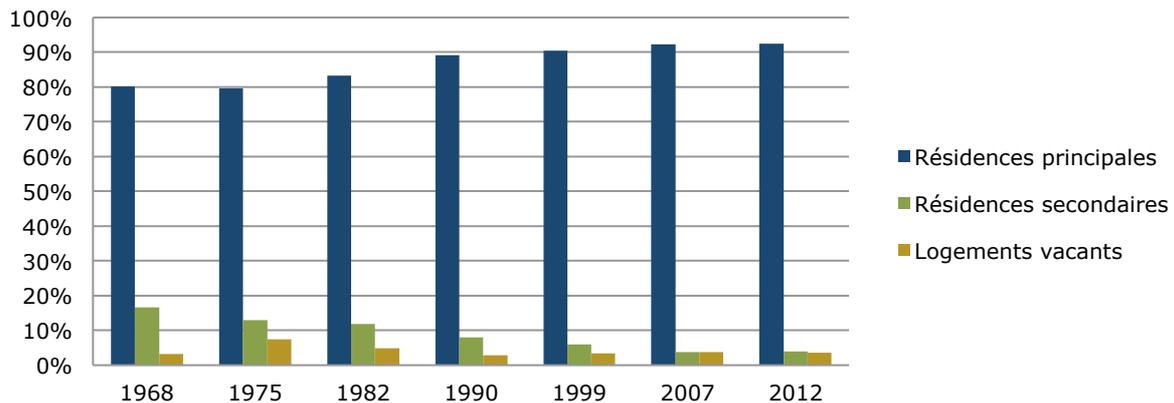


Source : RP 2012, exploitations principales

Le taux de résidences secondaires de Sagy est similaire à celui de la communauté de communes Vexin Centre (3%) et inférieur à celui de la France métropolitaine (9%). Le taux de vacance de Sagy est inférieur celui la communauté de communes Vexin Centre (6%) et de la France métropolitaine (8%).

Sagy est une commune fortement soumise à la pression foncière et immobilière en raison de sa proximité à Cergy-Pontoise et à l’agglomération parisienne.

### Évolution de la répartition des logements par catégorie



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

Depuis 1968, la part des résidences secondaires a diminué au profit de celle des résidences principales. Le taux de vacance est stable.

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

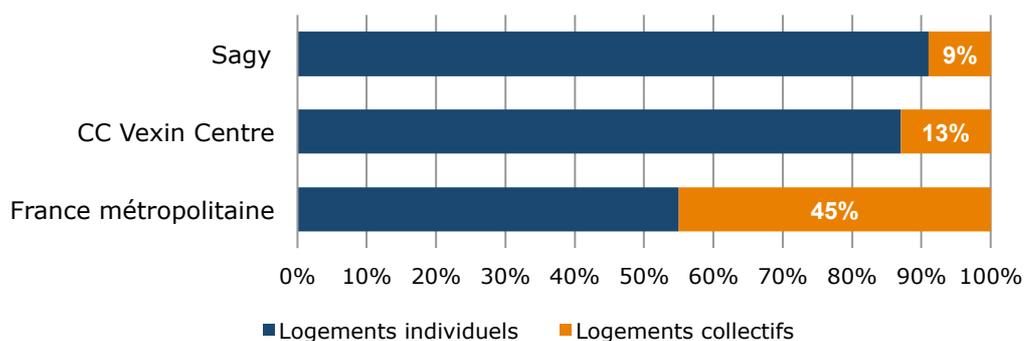
**Type de logements : une grande majorité de logements individuels dans un parc de logements qui ne se diversifie pas**

#### Définition

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

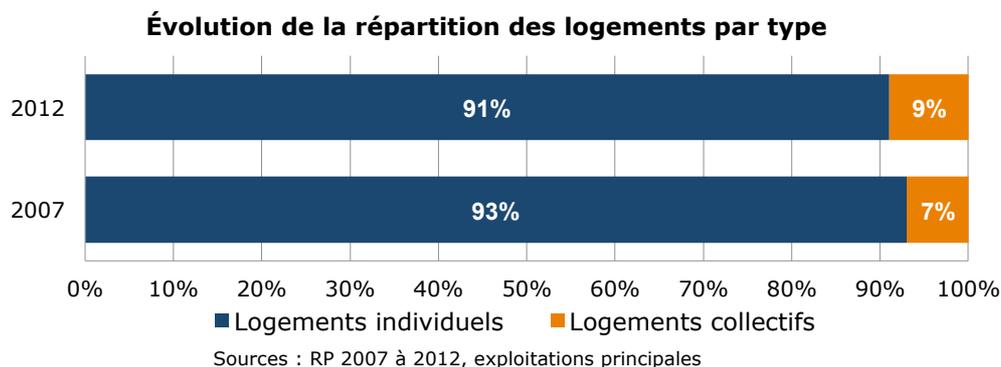
Le parc de logements de Sagy est composé en grande majorité des logements individuels (91%). Les logements collectifs représentent moins de 10% de l’ensemble de logements, soit une quarantaine d’appartements.

### Répartition comparée des logements par type



Source : RP 2012, exploitations principales

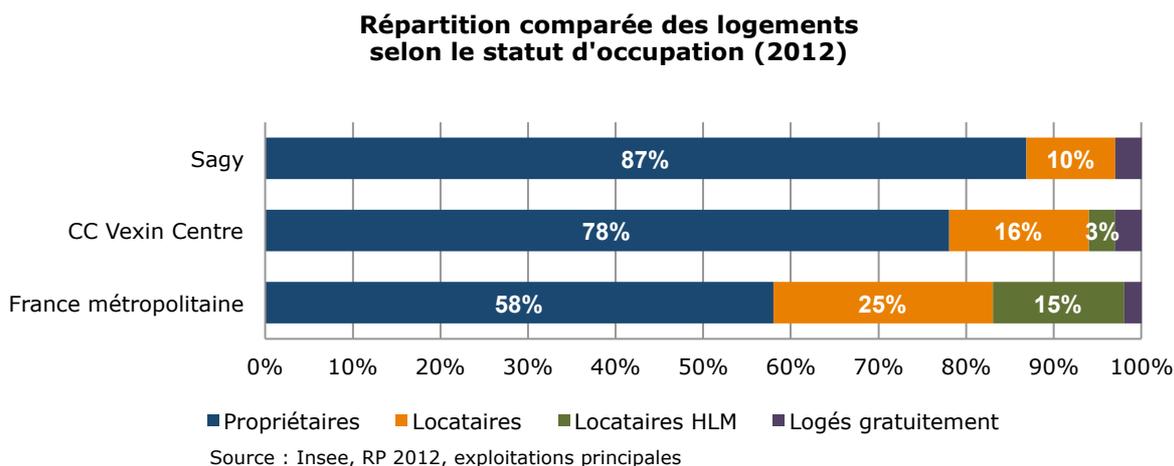
La commune compte une part beaucoup plus importante de logements individuels que la France métropolitaine.



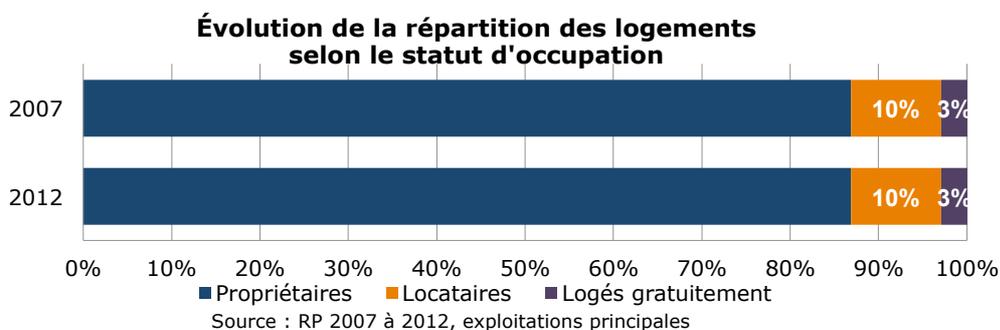
La part des logements collectifs a augmenté entre 2007 et 2012, avec une dizaine logements collectifs supplémentaires.

**Statut d’occupation des logements : La prédominance de logements occupés en propriété et l’absence de logements locatifs sociaux**

Le parc des logements de Sagy est occupé en majorité par des propriétaires (87%). Les logements du parc locatif privé ne représentent que 10% de l’ensemble des logements.



Le taux de propriétaire de Sagy (87%) est supérieur à ceux de la France métropolitaine (58%) et de la communauté de communes Vexin Centre (78%). Contrairement aux territoires de référence, la commune ne dispose pas de logements locatifs sociaux.



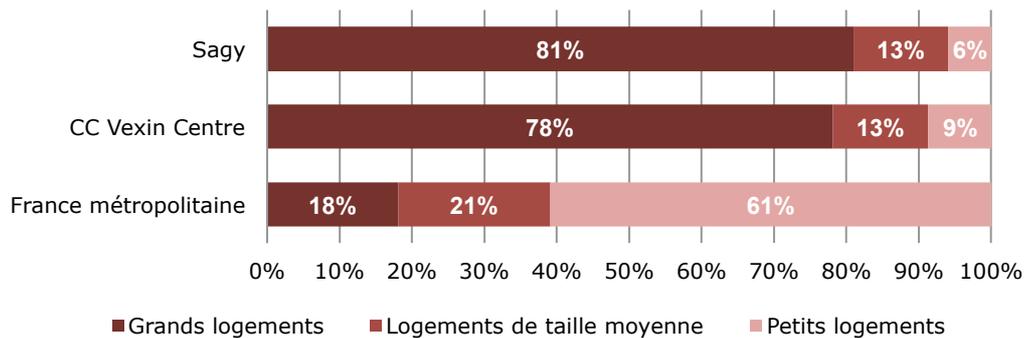
Entre 2007 et 2012, la répartition des logements selon le statut d’occupation n’a pas évolué. Un seul logement locatif a été produit en cinq ans.

## Taille des logements : la prédominance de grands logements dans un parc qui peine à se diversifier

### Définitions

Logements	Nombre de pièces
<b>Grands logements</b>	plus de 4 pièces
<b>Logements de taille moyenne</b>	3 pièces
<b>Petits logements</b>	1 ou 2 pièces

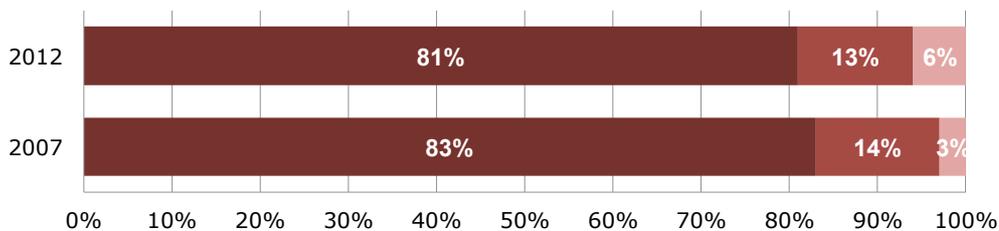
### Répartition comparée des logements par taille



Source : Insee, RP 2012, exploitations principales

À Sagy, comme dans la communauté de communes Vexin Centre, la part des grands logements est majoritaire (81% et 78%), *a contrario* du parc de logements national (18%). La part des petits logements est inférieure à celle de la France métropolitaine (61%) et de la communauté de communes Vexin Centre (9%).

### Évolution de la répartition des logements par taille

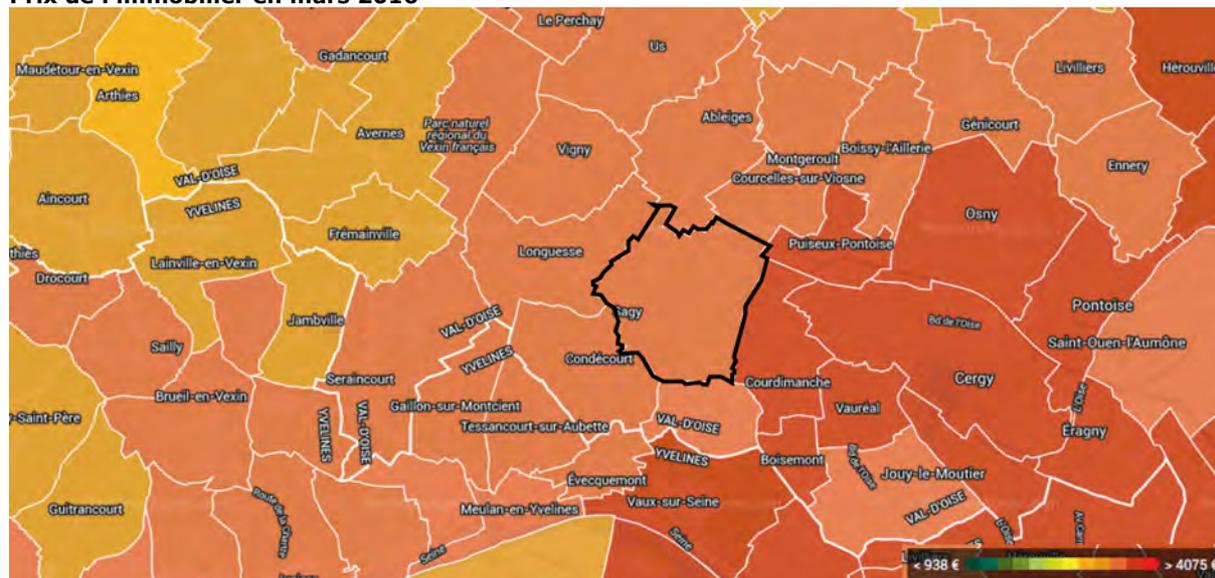


Source : RP 2007 à 2012, exploitations principales

Entre 2007 et 2012, la part des grands logements a diminué au profit des logements de taille moyenne et des petits logements : une quinzaine de petits logements supplémentaires ont été produits en cinq ans.

## Des logements peu accessibles financièrement

### Prix de l'immobilier en mars 2016



D'après le site internet Meilleurs Agents, en mars 2016, les prix moyens de l'immobilier à Sagy s'élevaient entre 2 200 et 2 600 euros par mètre carré ce qui correspond aux prix dans les communes voisines et reste moins élevé que les prix dans l'agglomération de Cergy-Pontoise.

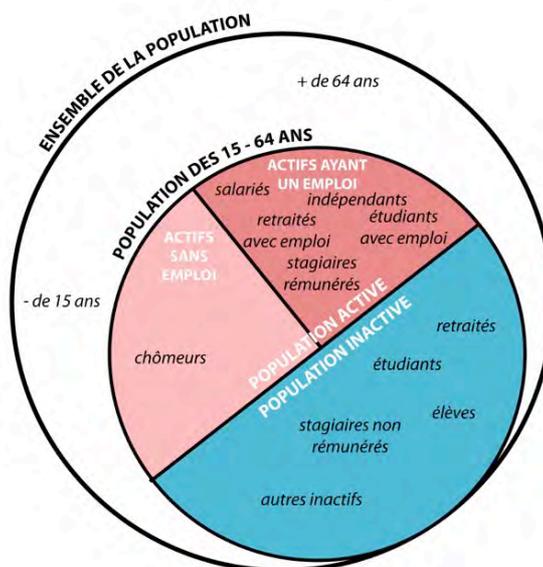
### 3.3. Population active

#### Définition

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

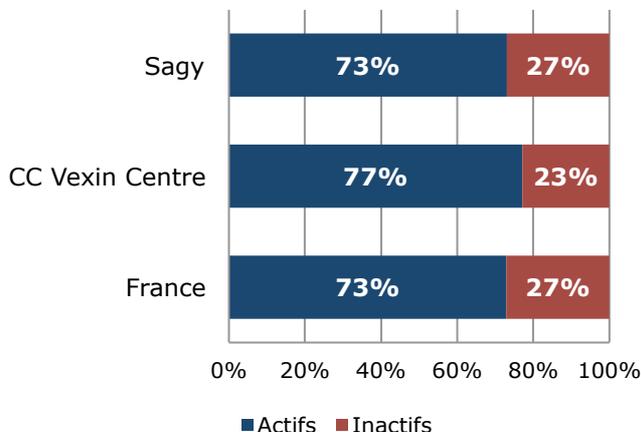
La **population active** regroupe les **actifs ayant un emploi** et les **chômeurs**. Les actifs ayant un emploi peuvent être salariés, travailleurs indépendants, apprentis, stagiaires rémunérés, étudiants ou retraités exerçant une activité professionnelle, personnes déclarant aider à titre bénévole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

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

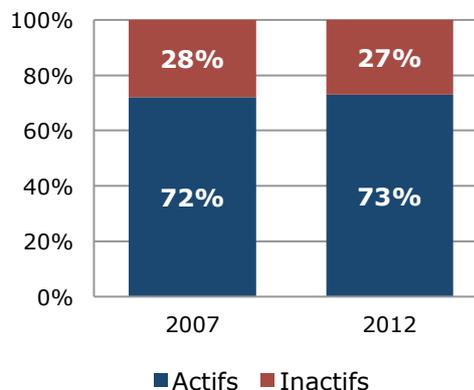


#### 3.3.1. Structure des populations active et inactive : une grande majorité d’actifs

Répartition comparée des populations active et inactive (2012)



Évolution de la répartition des populations active et inactive



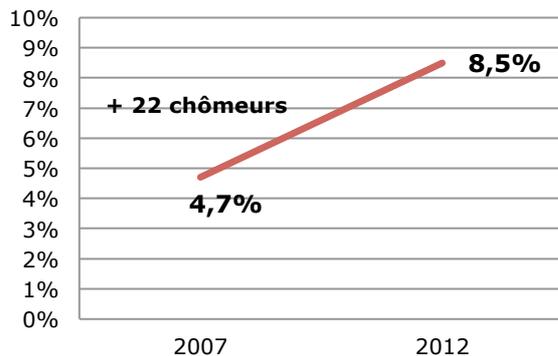
Sources : RP 2007 à 2012, exploitations principales

Sagy compte 73% d’actifs (soit 765 actifs) et 27% d’inactifs en 2012. La part des actifs est moins élevée que celle de la communauté de communes Vexin Centre (77%) et équivalente à celle de la France métropolitaine (73%).

La part des actifs a légèrement augmenté entre 2007 et 2012.

### 3.3.2. Chômage : un taux de chômage en hausse

#### Évolution du taux de chômage



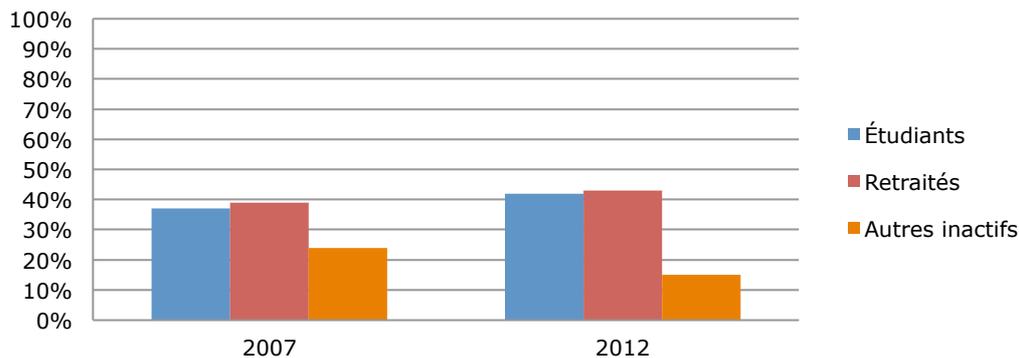
En 2012, le taux de chômage est de 8,5% à Sagy, ce qui correspond à 48 chômeurs. Le taux de chômage de Sagy est inférieur à celui de la France métropolitaine (9,6%) mais supérieur à celui de la communauté de communes Vexin Centre (6,3%).

Le taux de chômage a augmenté de près de 4 points 2007 et 2012, ce qui correspond à un doublement du nombre de chômeurs.

Source : RP 2007 à 2012, exploitations principales

### 3.3.3. La population inactive : moins d'autres inactifs

#### Évolution de la répartition de la population inactive

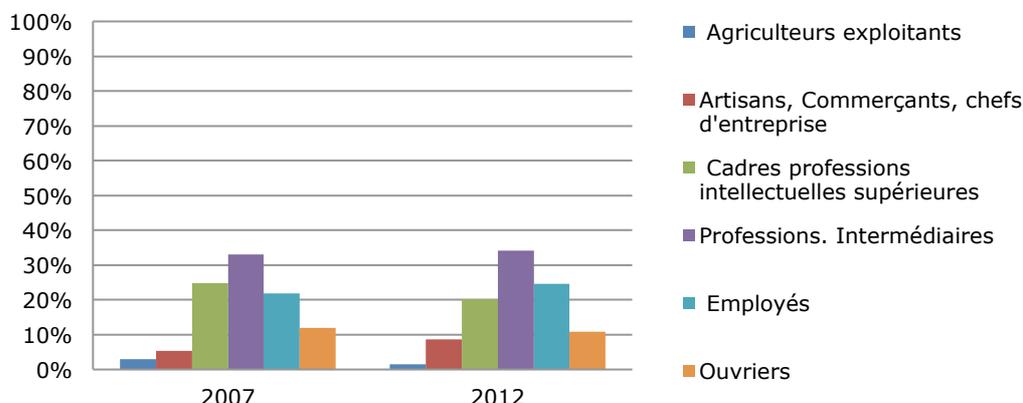


Source : RP 2007 à 2012, exploitations principales

Entre 2007 et 2012, le nombre d'étudiants passe de 78 à 86, celle des retraités de 82 à 89, tandis que la part des autres inactifs diminue de 51 à 31.

### 3.3.4. Catégories socio-professionnelles des ménages : une part importante de professions intermédiaires.

Évolution de la répartition des actifs par catégorie socio-professionnelle



Source : RP 2007 à 2012, exploitations principales

Le nombre d'actifs agriculteurs a diminué de moitié entre 2007 et 2012, passant de 16 à 8 agriculteurs dans la commune. La commune compte une vingtaine d'artisans, commerçants ou chefs d'entreprises supplémentaires. Les parts des professions intermédiaires et des employés ont augmenté au détriment de celles des cadres et professions intellectuelles supérieures.

### 3.3.5. Revenus des ménages : des revenus relativement élevés

#### Définition

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

À Sagy, le revenu médian annuel par ménage s'élève à 26 754 euros en 2012, ce qui est supérieur à celui de la France métropolitaine (19 786 euros) et à celui de la communauté de communes Vexin Centre (25 303 euros).

## 3.4. Emplois et activités

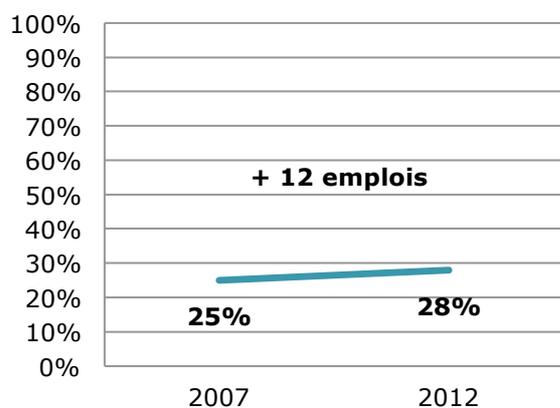
### 3.4.1. Emplois : une faible concentration d'emplois

#### Définition

La **concentration d'emplois** est le rapport entre le nombre d'emplois dans la commune et le nombre d'actifs habitant la commune et ayant un emploi.

En 2012, la commune de Sagy compte 147 emplois, ce qui correspond à une concentration d'emplois de 28%, nettement inférieure à celle de la communauté de communes Vexin Centre (55%). Ainsi, Sagy est une commune à vocation principalement résidentielle.

#### Évolution de la concentration d'emplois



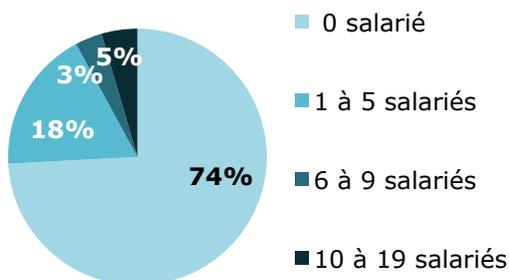
Entre 2007 et 2012, la concentration d'emplois a augmenté de 3 points en raison de la création d'emplois et de la diminution du nombre d'actifs occupés.

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, lieu de résidence et lieu de travail.

### 3.4.2. Entreprises : une majorité de très petites entreprises tertiaires

En 2013, la commune de Sagy héberge 89 établissements actifs. Deux entreprises de taille importante ont fermé ces dernières années.

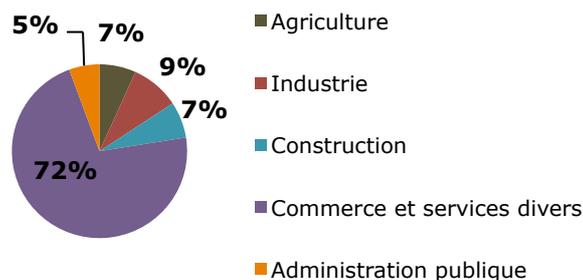
**Répartition des entreprises par taille**



Près de trois quarts des entreprises de la commune ne compte pas de salariés. Une quinzaine d'entreprises comptent entre 1 et 5 salariés et quatre entreprises comptent entre 10 et 19 salariés, dont deux entreprises de commerce et services et une administration publique.

Près de trois quarts des entreprises relèvent du secteur du commerce et des services divers. La commune héberge six entreprises du secteur agricole et cinq administrations publiques.

**Répartition des entreprises par secteur d'activités**



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

#### La société de produits alimentaires de Sagy, une des plus grandes entreprises de la commune



#### Un tissu de petits artisans



### **3.4.3. Diagnostic agricole : une commune agricole**

#### **La surface agricole utile**

##### **Définition**

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

La superficie agricole utile de la commune représente 747,28 hectares, soit 75% de la superficie communale<sup>2</sup>.

Les surfaces agricoles sont réparties en deux secteurs : le plateau nord, consacré aux cultures céréalières extensives, et le bassin de l'Aubette qui forme en partie la limite ouest de la commune.

Depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, la taille des parcelles agricoles a augmenté en raison de la concentration des exploitations et de la mécanisation de l'activité agricole. Les coteaux, plus difficiles à exploiter, ont été délaissés par l'agriculture et reconquis par les boisements, formant des friches rudérales.

La commune de Sagy a été remembrée en 1959.

#### **L'occupation du sol : la prédominance des cultures**

Les productions agricoles sont principalement orientées vers les cultures générales (RGA, 2010) alors qu'en 2000 l'orientation principale était encore la polyculture et polyélevage (RGA, 2000).

En 2014, les cultures céréalières représentent environ 62% des terres agricoles exploitées. Le reste de la SAU se répartit entre le colza (17%), la betterave (8%), les protéagineux (4%) et 7% des terres sont laissées en jachères.

Quelques vergers destinés à la production fruitière sont implantés sur les coteaux calcaires bien orientés.

L'élevage a presque disparu de la commune, comme de l'ensemble du Vexin français. L'entretien des prairies est désormais assuré par les chevaux.

Les stocks de céréales sont acheminés vers les silos de Longuesse, Ableiges ou Théméricourt. Les betteraves sont acheminées vers la sucrerie d'Étrepagny dans l'Eure.

#### **Les exploitations agricoles**

Il y a six sièges d'exploitations installés sur la commune. Ce nombre est en diminution depuis 1988, date à laquelle la commune comptait treize sièges exploitations agricoles<sup>3</sup>. Ces exploitations ont des superficies comprises entre 40 et 330 hectares.

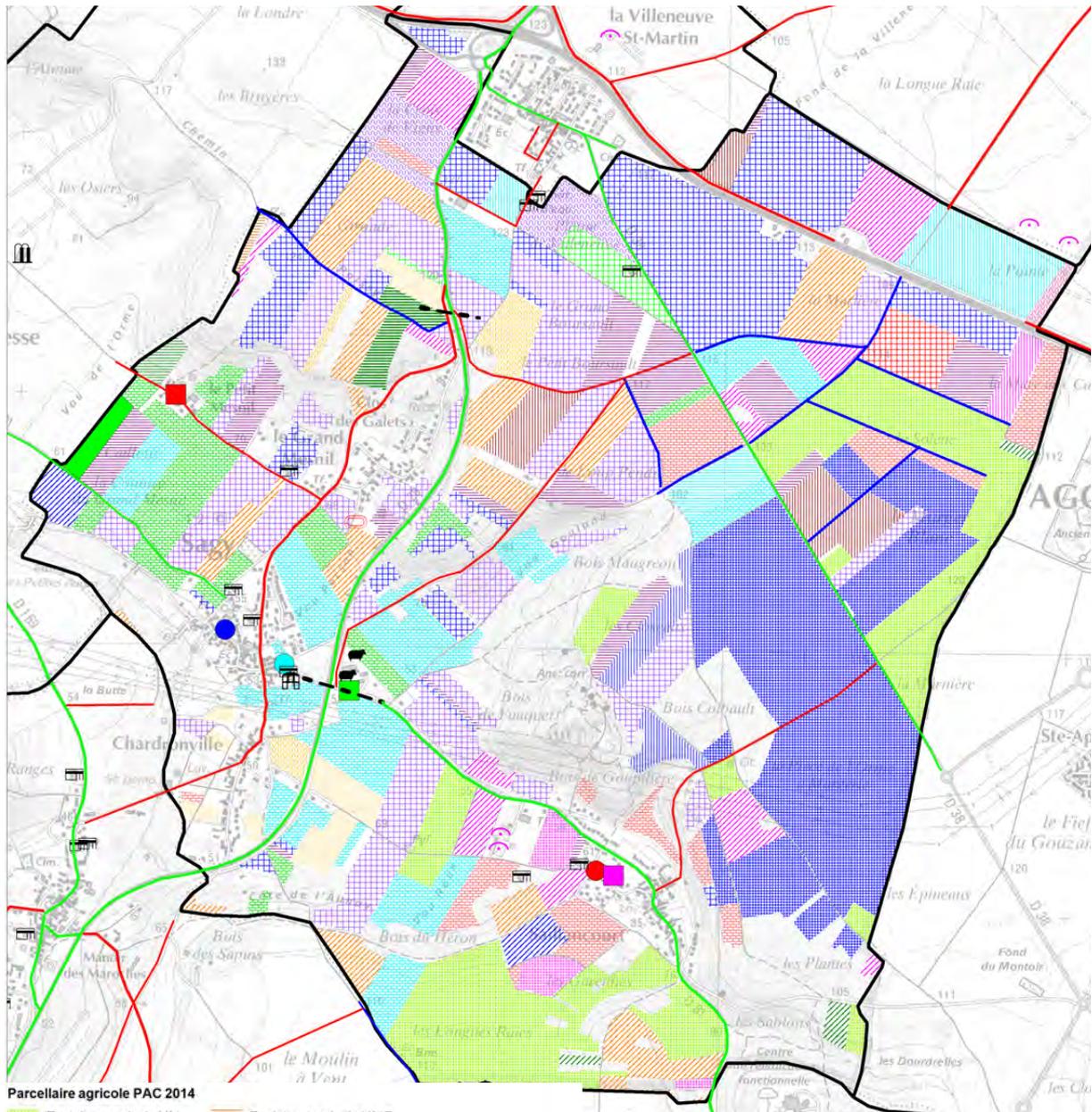
Outre, ces exploitations agricoles, les terres agricoles de la commune de Sagy sont exploitées par 23 autres agriculteurs, dont deux d'entre-eux sont implantés dans les Yvelines.

---

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

<sup>3</sup> Recensement Général Agricole (RGA), 1988, 2000 et 2010.

**Carte du fonctionnement agricole**



**Parcellaire agricole PAC 2014**

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Exploitant agricole N°1  | Exploitant agricole N°17 |
| Exploitant agricole N°3  | Exploitant agricole N°18 |
| Exploitant agricole N°4  | Exploitant agricole N°19 |
| Exploitant agricole N°5  | Exploitant agricole N°20 |
| Exploitant agricole N°6  | Exploitant agricole N°21 |
| Exploitant agricole N°7  | Exploitant agricole N°22 |
| Exploitant agricole N°8  | Exploitant agricole N°23 |
| Exploitant agricole N°9  | Exploitant agricole N°24 |
| Exploitant agricole N°10 | Exploitant agricole N°25 |
| Exploitant agricole N°11 | Exploitant agricole N°26 |
| Exploitant agricole N°12 | Exploitant agricole N°27 |
| Exploitant agricole N°13 | Exploitant agricole N°28 |
| Exploitant agricole N°14 | Exploitant agricole N°29 |
| Exploitant agricole N°15 | Exploitant agricole N°30 |
| Exploitant agricole N°16 |                          |

**Circulation des engins agricoles**

- Rd : circulation importante
- Route/chemin communal : circulation moyenne
- Route/chemin communal : circulation importante
- Chemin d'exploitation : circulation moyenne
- Chemin d'exploitation : circulation importante
- - - Zones de difficultés majeures

▭ Limite communale

**Sièges d'exploitation**

- Exploitant agricole N°1
- Exploitant agricole N°2
- Exploitant agricole N°3
- Exploitant agricole N°4
- Exploitant agricole N°5
- Exploitant agricole N°6

**Bâtiments agricoles**

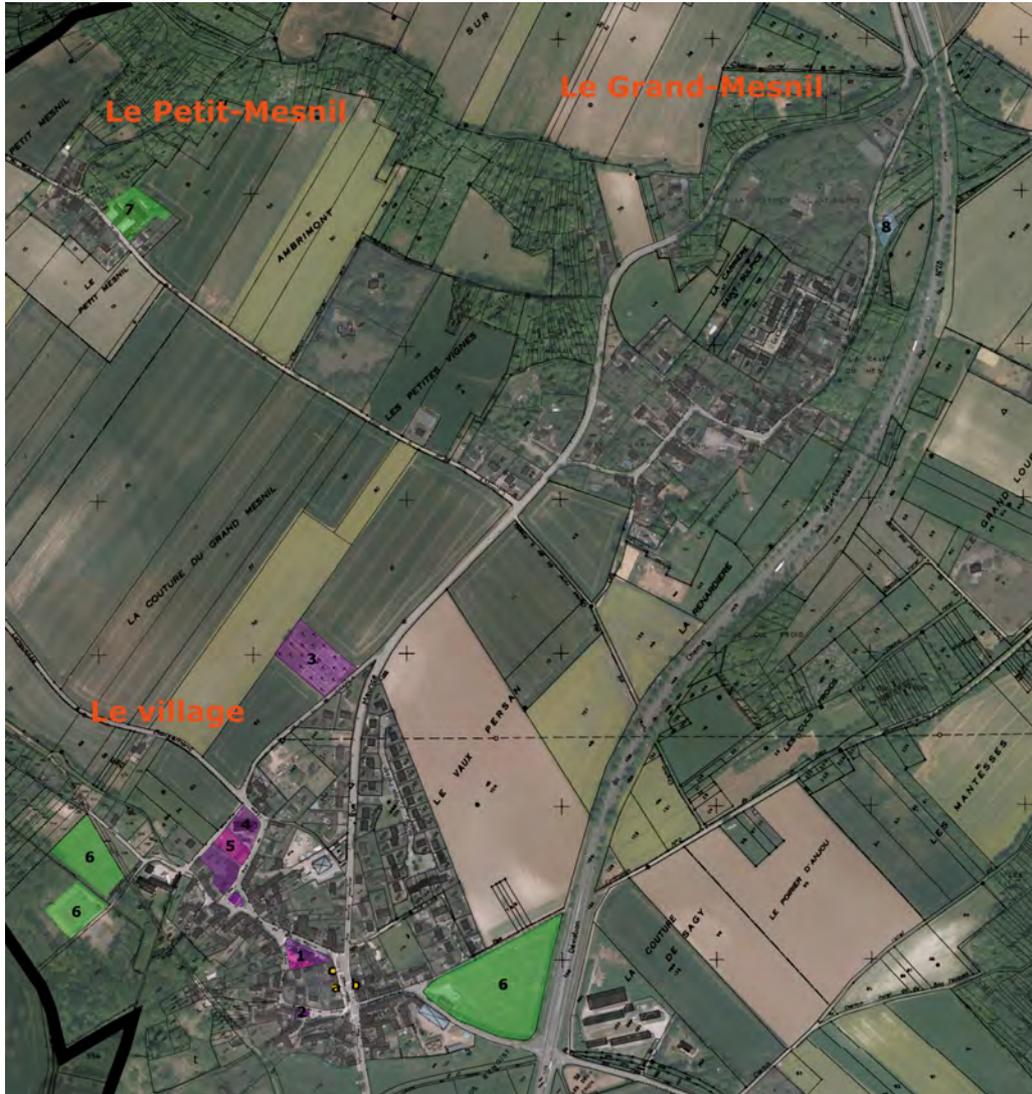
- Abris chevaux
- Carrière chevaux
- Hangar élevage
- Hangar matériel
- Hangar paille
- Serre
- Silo agricole

Echelle : 1/15 000

Source : PAC de l'État

### 3.5. Équipements, commerces et services

Carte de localisation des équipements, commerces et services



**ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES**

**Mairie, Église, Cimetière**

- 1 Mairie-école
- 2 Salle des fêtes
- 3 Cimetière
- 4 Église

**Équipements scolaires**

- 1 Mairie-école
- 5 Garderie périscolaire

**Équipements culturels et sportifs**

- 6 Terrains de sport
- 7 Musée de la moisson

**Équipements liés à l'eau**

- 8 Réservoir

**Commerces et services**

- a Boulangerie
- b Boucherie
- c Café-restaurant
- d Pépinière



### 3.5.1. Équipements communaux et services à la population : un bon niveau d'équipements par rapport à la taille de la commune

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

#### Équipements communaux

L'église Saint-Sulpice est située à l'entrée du village, en limite de l'espace agricole. Elle est entourée d'une place enherbée. L'église a été entièrement reconstruite en 1750 après la destruction de l'ancienne église qui menaçait de tomber en ruines.

L'école comprend 2 classes de maternelle et 3 classes élémentaires. L'école dispose d'un service de restauration scolaire et d'un accueil périscolaire les jours de classe. L'école maternelle et le restaurant scolaire ont été construits en 2003.

La salle des fêtes de la commune est située au cœur du village. Sa capacité d'accueil de 110 personnes est jugée suffisante. Elle peut être louée le week-end par les habitants pour des événements privés. La salle des fêtes fait également office de salle polyvalente en accueillant des activités sportives le soir en semaine.

La commune dispose de terrains de sport (football et tennis). Une aire de jeux pour enfants se trouve à l'arrière de l'école maternelle. La commune dispose d'une bibliothèque municipale ouverte une fois par semaine.

L'école



La salle des fêtes

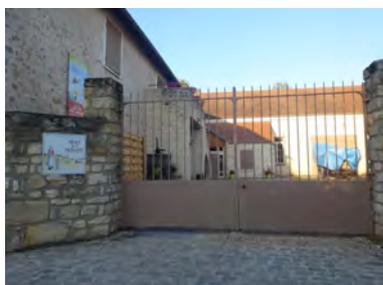


L'église



#### Équipements touristiques

##### *Le musée de la Moisson*



Le musée de la Moisson a été aménagé autour d'une ancienne ferme dans le hameau du Petit-Mesnil. Il héberge une collection d'outils et d'engins agricoles rassemblés par une association de la commune. Le musée est ouvert et accueille des événements culturels plusieurs dimanches par an ainsi que sur réservation pour des groupes scolaires ou d'adultes. La fréquentation reste majoritairement scolaire. Le PNR du Vexin français apporte une aide annuelle au financement du musée. L'objectif de la commune est de développer l'accueil de groupes de personnes âgées en formule à la journée avec la visite de deux sites dans le Vexin et un déjeuner.

##### *L'Avenue verte Paris-Londres*

La commune de Sagy est traversée par l'Avenue verte Paris-Londres, itinéraire cycliste d'intérêt national et européen. La véloroute traverse la commune du sud-est au nord-ouest sur une distance d'environ 4 kilomètres, en passant par le hameau de Saillancourt et le village.

### **Équipements et services à destination de la jeunesse**

La compétence Petite Enfance est à la Communauté de communes Vexin Centre. Un RAM (Relais d'Assistant Maternels) dispose de deux pôles administratifs à Marines et Us et de lieux d'Accueil-Jeux itinérants. Les crèches associatives les plus proches sont à Marines et au Perchay. Un LAEP (Lieu d'Accueil Enfants Parents) itinérant est ouvert un créneau par quinzaine à Sagy.

Treize assistantes maternelles exercent dans la commune.

Les centres de loisirs les plus proches sont à Boissy-l'Allerie, à Marines ou à Seraincourt. Le collège le plus proche est situé à Vigny.

Les lycées les plus proches se trouvent à Cergy-Pontoise et à Chars (lycée professionnel du Vexin).

### **Équipements et services à destination des personnes âgées**

Dans le cadre de sa compétence Actions Sociales, la Communauté de communes Vexin Centre a mis en place un service de portage des repas à domicile. Ce service fonctionne à la demande et il est géré par l'association DOMI VIE.

La maison de retraite la plus proche est celle d'Us.

### **Services de santé**

Un ostéopathe exerce dans la commune. Les médecins et services para-médicaux les plus proches se trouvent à Chars, Marines et Menucourt.

### **Tissu associatif**

La commune compte une quinzaine d'associations actives dont :

- quatre associations sportives (football, tennis, gymnastique, multisports pour enfants)
- une association de chasseurs
- une association de pêcheurs
- un club de yoga
- une association de parents d'élèves
- l'Amicale des anciens combattants et victimes de guerre
- les Moissonneurs de Sagy, à l'origine de la collection du musée de la Moisson
- une association de promotion de la culture musicale
- le Comité d'animation de Sagy
- les Copains d'Sagy
- le Petit Journal de Sagy

## 3.5.2. Les réseaux communaux

### Réseau d'eau potable

L'eau potable de la commune est distribuée par le SIEVA (Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Aubette) qui regroupe 11 communes, environ 3 700 foyers abonnés et près de 9 000 habitants desservis. Le service est géré en délégation de service public. En 2014, le volume d'eau consommé avoisine les 450 000 m<sup>3</sup> d'eau, en hausse de près de 12% par rapport à l'année précédente, en raison de fuites sur le réseau.

La commune de Sagy est alimentée par l'eau provenant de la source de la Douée située à Avernoes (périmètres de protection de la source instaurés par arrêté préfectoral en date du 15/12/1983).

En 2014, la qualité de l'eau potable est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés, à l'exception des pesticides pour le secteur du Clos des Galets. Des dépassements récurrents ont été observés pour la déséthylatrazine. Cependant, les dépassements sont limités et aucune recommandation sanitaire particulière n'a été prononcée. L'ARS a imposé un contrôle renforcé des pesticides dans l'eau<sup>4</sup>.

### Réseau d'assainissement

À Sagy, le traitement des eaux usées est géré en partie de manière collective et en partie de manière individuelle.

La commune fait partie du SIARVA (Syndicat Intercommunal d'Assainissement Rationnel de la Vallée de l'Aubette) qui a signé une convention avec Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Meulan-Hardricourt-Les Mureaux (SIAMHLM) pour le transport des eaux usées et des eaux pluviales ainsi que le traitement des Eaux Usées à la station d'épuration des Mureaux (78). Le SIAMHLM a en charge la gestion de l'assainissement de 24 communes pour une population de 70 000 habitants.

Une partie des habitations sont en assainissement autonome. L'assainissement individuel est contrôlé par un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et coordonné par un Syndicat Intercommunal d'Assainissement Autonome (SIAA) qui regroupe 50 communes.

### Déchets

Le Syndicat Mixte de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères (SMIRTOM) du Vexin assure le ramassage, le tri sélectif et la gestion des déchets ménagers, des objets encombrants ainsi que des déchèteries. Il regroupe 73 communes du Val-d'Oise, pour une population de 55 000 habitants. Depuis 2013, le ratio kilos de déchets par habitant et par an pour les ordures ménagères et le tri sélectif a diminué de 6%.

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

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

La commune dispose également d'un point d'apport volontaire pour le verre (rue des Prés).

La déchèterie la plus proche se situe à Vigny (4 km). Elle couvre un périmètre de 19 communes pour 15 000 habitants<sup>5</sup>.

---

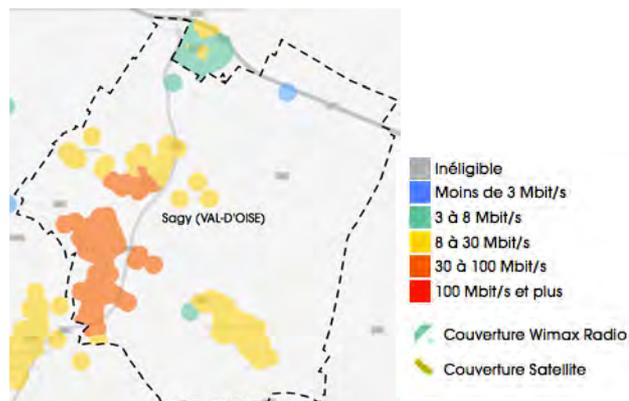
<sup>4</sup> Agence Régionale de Santé Île-de-France, *Bilan 2014*. Données disponibles sur le site internet <http://eaupotable.sante.gouv.fr/>

<sup>5</sup> Ces informations sont issues du site internet du SMIRTOM du Vexin, consulté le 24 avril 2018 ([www.smirtomduvexin.net](http://www.smirtomduvexin.net)) ainsi que du Rapport annuel 2016, consultable à la même adresse internet.

## Internet

La commune est desservie par un accès ADSL. L'accessibilité de la commune au réseau internet est moyenne et inégale sur l'ensemble du territoire communal. Le débit du réseau internet est de 30 à 100 Mbits / seconde dans le bourg et à Chadronville, soit pour environ 60% des foyers, mais seulement de 8 à 30 Mbits / seconde au Grand Mesnil, au Petit Mesnil et à Saillancourt où vivent 40% des ménages de la commune.

## Les classes de débit (décembre 2015)



Source : <http://observatoire.francethd.fr/>

Le Conseil Départemental du Val d'Oise a lancé une démarche pour l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique pour le département du Val d'Oise (SDAN VO) dont le but est de fixer les orientations stratégiques en matière d'aménagement numérique du territoire. La commission Aménagement du Territoire de la communauté de communes Vexin Centre travaille en collaboration avec le Conseil Départemental à l'installation de la fibre optique (réseau Très Haut Débit)<sup>6</sup>.

### 3.5.3. Commerces et services : une volonté municipale en faveur de la vitalité commerciale du bourg

La commune de Sagy héberge plusieurs commerces et services :

- une boulangerie
- une boucherie
- un commerce de vente directe de volailles et de lapins à la ferme
- un café-restaurant
- deux stations-service
- un pépiniériste-fleuriste
- une coiffeuse à domicile
- un informaticien
- un serrurier
- un commerce de meubles
- un commerce de vente et de réparation de camping-car

Depuis le début des années 2000, la municipalité de Sagy mène une politique volontariste d'installation de nouveaux commerces dans la commune. Suite au départ en retraite du boucher du village, la commune a utilisé son droit de préemption pour racheter un des bâtiments en vue de l'ouverture d'une nouvelle boucherie en 2002. En 2004-2005, le café, situé en face de la boucherie, a déposé le bilan. La commune a mené une enquête auprès des habitants sur leurs habitudes, lieux et budget pour l'achat du pain. Suite aux résultats de cette enquête, la commune a fait une offre au liquidateur judiciaire pour racheter le commerce et en faire une boulangerie qui a ouvert en 2007. En 2013, le café était menacé de fermeture. Le gérant a accepté de céder son fond de commerce à la commune pour 30 000 euros. La commune a réalisé 60 000 euros de travaux pour installer un nouveau café.

Ce tissu de commerces et de services permanents est complété par le passage dans la commune de un commerce itinérant : un camion à pizzas, le vendredi soir.

Les zones commerciales et les centres commerciaux urbains les plus proches se situent dans l'agglomération d'Osny – Cergy-Pontoise.

<sup>6</sup> Cette information est issue de l'Observatoire France Très Haut Débit (<http://observatoire.francethd.fr/>).

**La boulangerie**



**La boucherie**



**Le café**

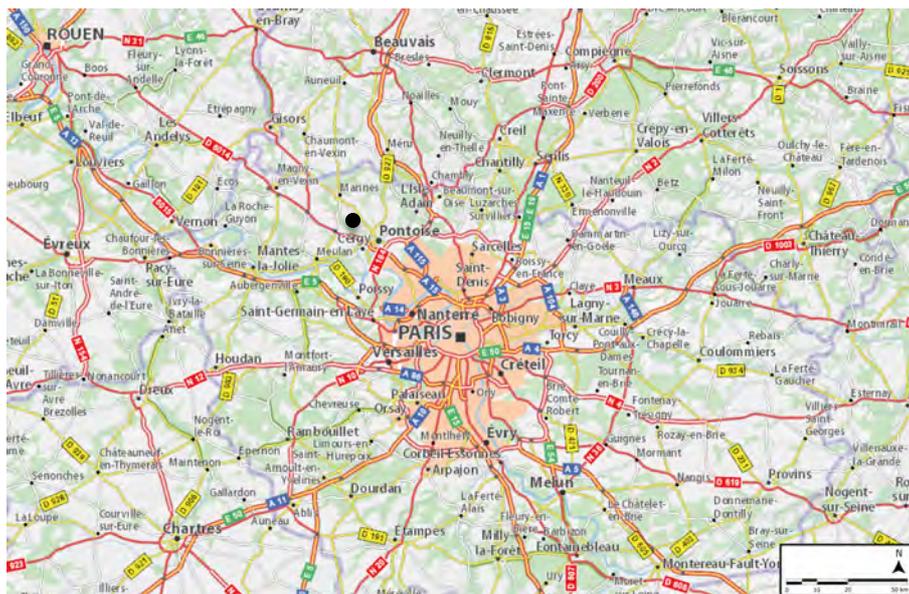


## 3.6. Mobilités et déplacements

### 3.6.1. Les réseaux de transports : une desserte routière efficace et un faible service de transports en commun

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

La commune de Sagy est située à proximité de la RD 14 (Paris-Rouen), elle permet de se rendre à Rouen en 1h30. L'autoroute A15 (Paris-Cergy) relie la commune à Paris, en une heure, hors périodes de pointe, la RD 15 (Cergy-Pontoise-Dieppe) permet de rejoindre l'agglomération de Cergy-Pontoise en 15 minutes.



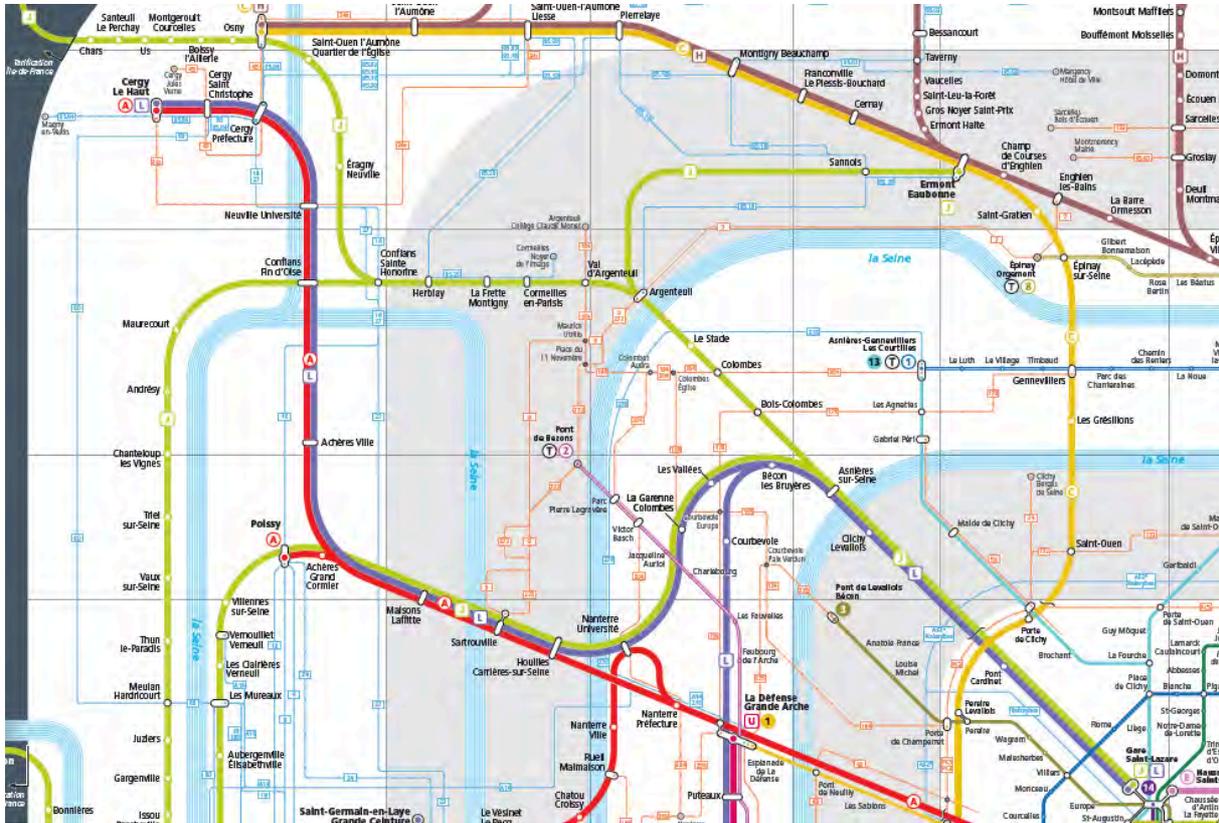
À l'échelle locale, Sagy est traversée par la route D28 qui permet de rejoindre la RD 14 au Nord-Ouest (3 km), Les Mureaux et l'autoroute A13 (Paris-Rouen) au Sud-Ouest (10 km).



Source : [www.michelin.fr](http://www.michelin.fr)

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

Sagy se situe à 6 km de la gare de Cergy-le-Haut, desservie par la ligne de RER A qui permet de d’atteindre La Défense en 35 minutes et les stations parisiennes en 45 minutes environ. La fréquence des trains est d’environ cinq trains par heure en heure de pointe et deux trains par heure en périodes creuses.



Source : www.stif.info

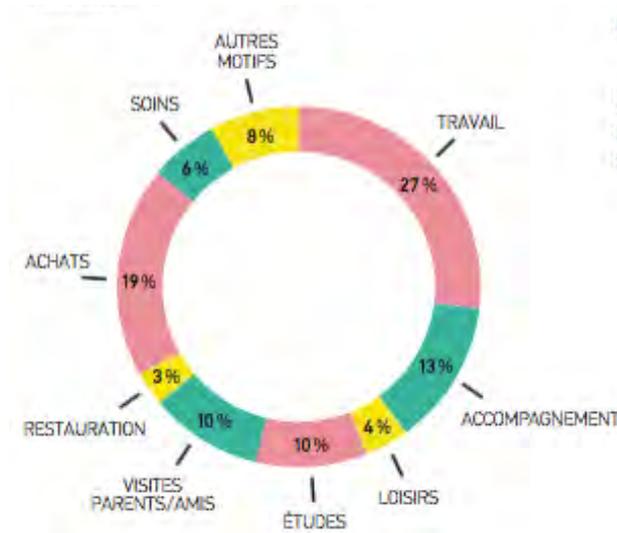
La commune de Sagy est également desservie par plusieurs lignes de bus des réseaux départementaux Busval d’Oise et CEOBUS :

- La ligne 2 qui permet de rejoindre la gare de Cergy-le-Haut (10 minutes) ou des Mureaux (ligne J du Transilien, 40 minutes). Trois arrêts desservent le village et les hameaux de Chardronville et Saillancourt. Les bus circulent en semaine uniquement avec un bus le matin et deux bus le soir.
- La ligne 95-22 permet également de rejoindre la gare de Cergy-le-Haut. Le hameau du Grand-Mesnil est également desservi par un arrêt sur cette ligne. Les bus circulent en semaine uniquement avec cinq bus le matin et un bus en début d’après-midi dans le sens aller et sept bus le soir dans le sens retour.
- La ligne 95-25 conduit au collège de Vigny en 15 minutes. Elle dessert le village et les hameaux de Chardronville, Grand-Mesnil et Saillancourt. Les bus circulent en semaine uniquement avec trois bus le matin et deux bus le soir.
- La ligne 95-32 du réseau départemental CEOBUS rallie le collège de Marines en 40 minutes. Elle dessert le village et Saillancourt. Les bus circulent en semaine uniquement avec un bus le matin et un bus le soir.

Le réseau de bus peut donc être utilisé par les collégiens et par les actifs. Cependant, le réseau de bus ne convient pas aux déplacements de loisirs puisque la commune n’est pas desservie ni le soir ni le week-end. L’usage d’une voiture est indispensable pour les déplacements locaux.

### 3.6.2. Les pratiques de mobilité : l’usage important de la voiture individuelle

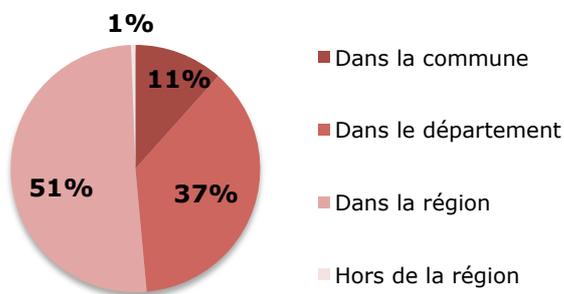
#### L’importance des déplacements domicile-travail



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

Source : Fédération Nationale des CAUE et ADEME, Mobilité et habitat, un poids lourd dans nos budgets ?, février 2015.

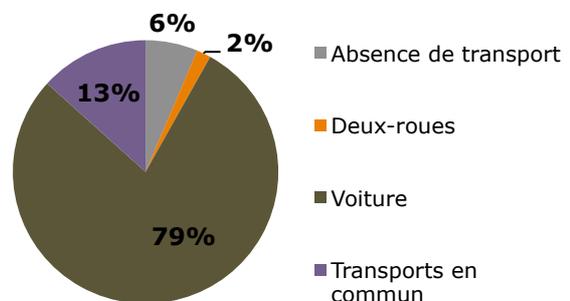
#### Lieu de travail des actifs



La commune offrant peu d’emplois par rapport à l’importance de sa population active, plus d’un tiers des actifs travaille dans une autre commune du département et plus de la moitié des actifs travaillent dans un autre département de la région francilienne. La distance au lieu de travail implique des déplacements quotidiens importants.

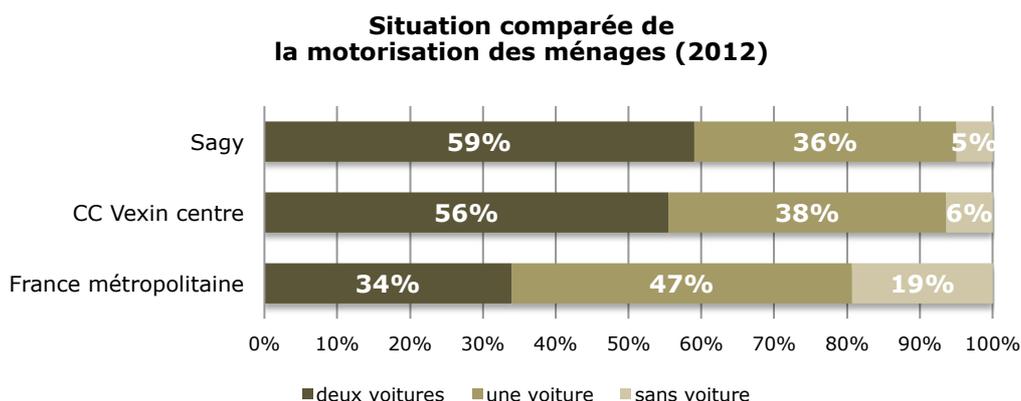
Plus de trois quarts des actifs de Sagy (550 personnes) se rendent au travail en voiture. Une petite centaine d’actifs utilisent les transports en commun.

#### Modes de transports des actifs



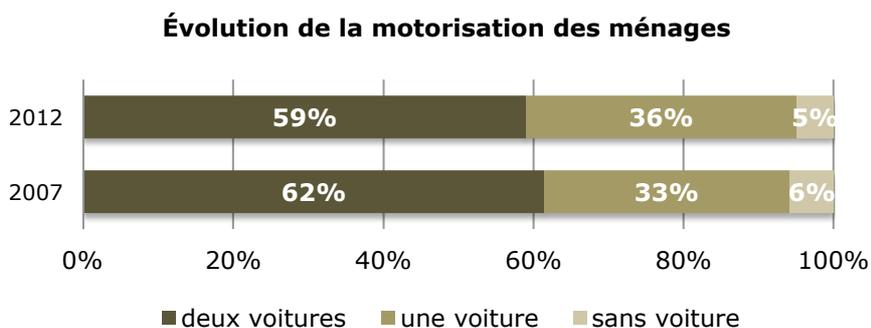
Source : Insee, RP 2012, exploitation complémentaire

## La forte motorisation des ménages



Source : Insee, RP2012 exploitations principales

À Sagy, 95% des ménages possèdent au moins une voiture. Ce taux de motorisation est plus élevé qu'à l'échelle de la France métropolitaine (81%) et équivalent à celui de la communauté de communes Vexin centre (96%). La part des ménages qui possèdent au moins deux voitures est supérieure à celle de la France métropolitaine (34%) et de la communauté de communes Vexin Centre (56%).



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

En 2007 et 2012, la part des ménages qui possèdent au moins deux voitures a diminué de 3 points au profit des ménages qui ne possèdent qu'une seule voiture. Cette évolution peut s'expliquer par la diminution de la taille des ménages, et notamment par l'augmentation du nombre de ménages d'une seule personne.

La part des ménages non motorisés a légèrement diminué. Cette évolution montre la forte dépendance automobile.

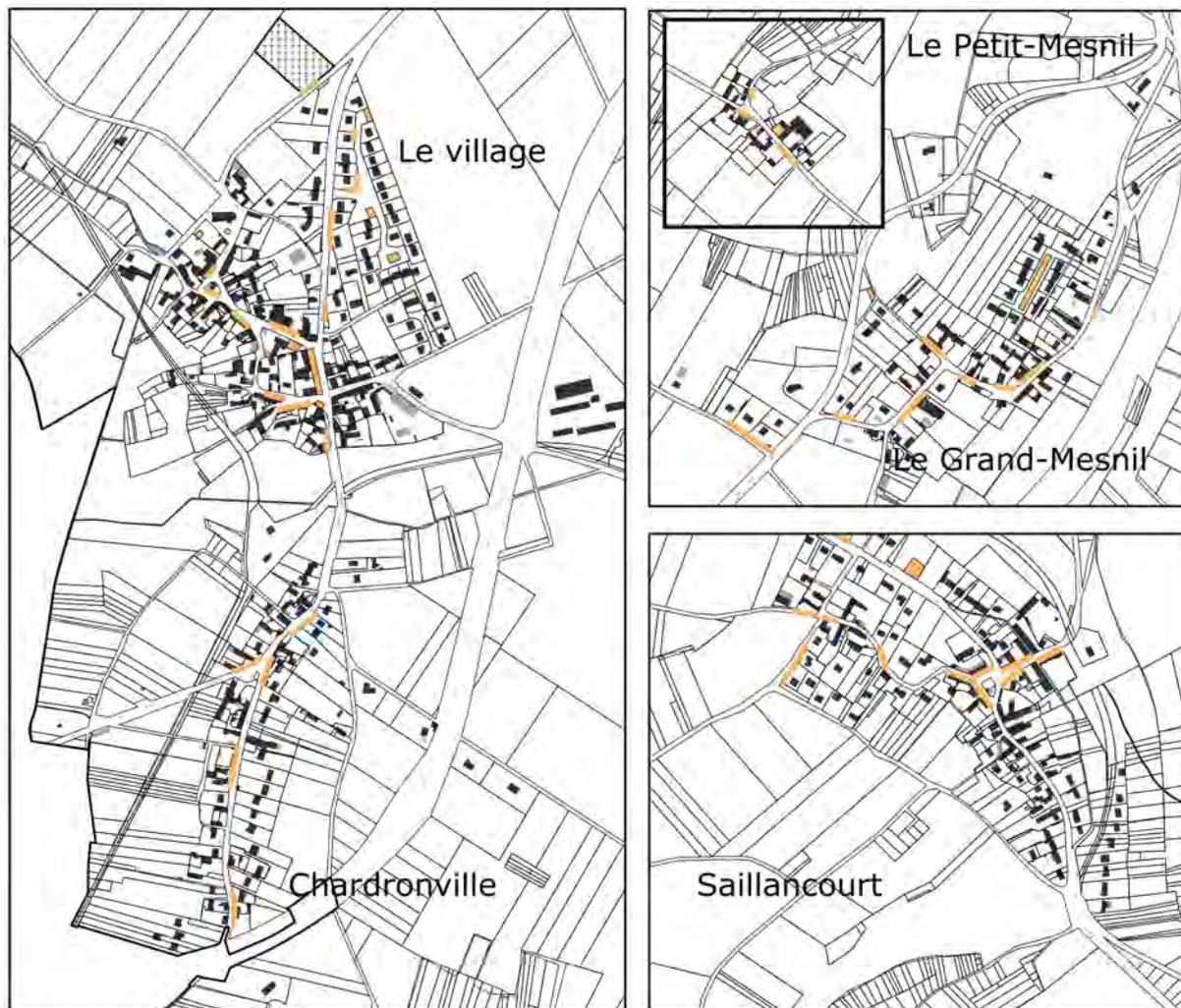
L'usage massif de la voiture individuelle et la faible capacité des réseaux de transports en commun à proposer des solutions alternatives favorisent l'émergence de populations captive (les jeunes et les personnes âgées) qui peuvent difficilement s'installer ou se maintenir dans la commune.

## Le Transport à la Demande

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

## Les places de stationnement

Carte de localisation des places de stationnement



La commune offre environ 250 places stationnement réparties dans le village et les hameaux.

Le stationnement est gratuit. Les places de stationnement sont fréquemment utilisées. Dans certains secteurs, le stationnement est engorgé, notamment dans le hameau de Saillancourt où la place du Lavoir est envahie d'automobiles.

La commune ne dispose pas d'aires de stationnement publiques pour les véhicules hybrides et électriques et les vélos.

## Synthèse du diagnostic de fonctionnement communal

### Démographie communale

- La population communale a fortement augmenté entre 1968 et 1990. Depuis cette date, l'accroissement démographique s'est ralenti.
- La population vieillit.
- La taille des ménages a diminué et va continuer à diminuer. À l'horizon 2030, il sera nécessaire de produire 30 nouveaux logements pour maintenir le niveau de population.

### Parc de logements

- Depuis 1968, le nombre de logements a augmenté en suivant l'accroissement démographique.
- La commune de Sagy est soumise à une forte pression foncière et immobilière en raison de sa proximité de l'agglomération de Cergy-Pontoise. De nombreuses résidences secondaires ont été transformées en résidences principales au cours des dernières décennies et le taux de logements vacants reste faible.
- Le parc de logements est peu diversifié et peu adapté à la taille des ménages : la majorité des logements sont de grandes maisons individuelles occupées en propriété alors que plus de la moitié des ménages sont composés d'une ou deux personnes.

### Population active et inactive

- La part de la population active est relativement stable et correspond à la moyenne nationale.
- Le taux de chômage est en hausse.
- La commune compte un nombre d'agriculteurs important, de plus en plus d'indépendants et de professions intermédiaires et d'employés.
- Les ménages disposent de revenus relativement élevés.

### Emplois et entreprises

- La commune offre peu d'emplois par rapport à sa population active.
- Les entreprises de la commune sont de très petites entreprises relevant majoritairement du secteur tertiaire.
- Les terres agricoles occupent la majorité du territoire. Les cultures céréalières intensives sont prédominantes. La commune compte encore six exploitations agricoles.

### Équipements communaux

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

### Mobilité et déplacements

- La gare de Cergy-le-Haut se trouve à proximité de la commune et permet un accès rapide, peu cher et peu polluant à Paris.
- La desserte locale par le réseau de bus ne satisfait que les déplacements scolaires et ne peut se substituer aux déplacements en voiture individuelle.
- Les déplacements individuels restent majoritaires, notamment pour les déplacements domicile-travail. Le taux de motorisation des ménages reste élevé.

## **Enjeux issus du diagnostic territorial**

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

- Préserver les fonds humides de la vallée de l'Aubette et les milieux de la trame bleue associés
- Préserver en milieux ouverts les milieux herbacés des coteaux calcaires notamment les pelouses calcicoles
- Maintenir le paysage agricole ouvert, protéger les points de vue remarquables sur les espaces agricoles, sur le village et les hameaux

### ***Conserver et protéger les éléments remarquables***

- Favoriser la réouverture des milieux humides dans la vallée de l'Aubette
- Protéger les haies, arbres remarquables et les bosquets
- Préserver les bandes enherbées le long des chemins ruraux

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

- Préserver les prairies entre le village et le hameau de Chardonville
- Limiter le risque de ruissellement
- Préserver les franges urbaines qualitatives et améliorer l'articulation entre les villages et les espaces agricoles

### ***Conforter l'identité rurale du village***

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

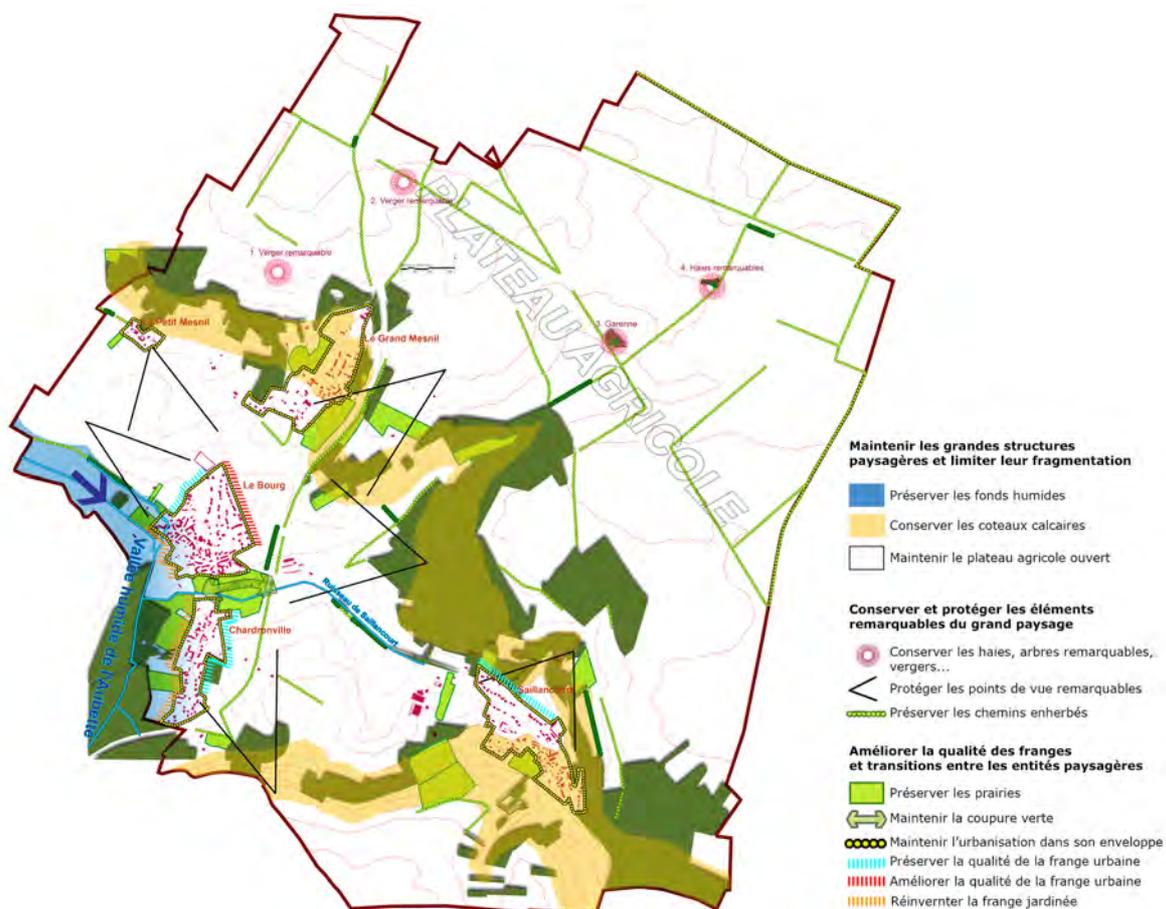
### ***Permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une nouvelle population***

- Accueillir de nouveaux habitants dans le village et les hameaux (aménager les secteurs à enjeux du village, permettre le changement de destination des fermes de Saillancourt, encadrer la densification du tissu urbain existant)
- Produire une offre de logements accessibles aux jeunes et aux ménages modestes

### ***Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune***

- Renforcer la centralité du village : conforter le bon niveau d'équipements publics, de commerces et de services à la population
- Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution et la diversification des pratiques
- Favoriser les déplacements « doux » dans le village, et entre le village et Saillancourt

## Carte des enjeux à l'échelle communale



## 4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

### 4.1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD

Les choix retenus pour établir le PADD de la commune sont une traduction des atouts et dysfonctionnements thématiques du diagnostic territorial et des enjeux identifiés, croisés avec les objectifs politiques de la commune, dans le respect des principes du développement durable, tels qu'ils ont été définis par le cadre législatif<sup>1</sup> et les documents supra-communaux.

#### 4.1.1. Prise en compte des documents supra-communaux

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

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

#### La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français

Le PLU de Sagy doit être compatible la Charte du PNR, adoptée le 30 juillet 2008, qui fixe des objectifs d'aménagement jusqu'en 2019. La Charte s'articule autour de trois axes majeurs :

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

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

- la partie sud du territoire communal comme « zone d'intérêt paysager prioritaire » ;
- les espaces agricoles ou naturels à préserver (jaune) ainsi que les bois à conserver (vert) ;
- une limite d'urbanisation (blanc)

Ainsi, le PLU de Sagy :

- ne crée pas de nouvelles zones constructibles hors zone blanche, et délimite des espaces de transition entre la partie urbanisée et le territoire agricole et naturel en les classant en zone naturelle, en protégeant les prairies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et en délimitant une frange agricole;
- protège les espaces agricoles en les classant en zone A, Am ou Ap ;
- protège les espaces forestiers en les classant en zone N et en EBC, et en protégeant les bosquets au titre de l'article L151-23) ;
- détermine un projet de logement qui permet de ne pas dépasser le seuil de 0,75% de croissance de la population par an ;
- optimise les tissus bâtis existants en délimitant des secteurs d'OAP et en déterminant des règles pour la zone urbaine qui permettent une densification tout en tenant compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères du village et des hameaux ;
- promeut des formes d'urbanisation plus denses dans les secteurs d'OAP ;
- permet la mitoyenneté des constructions dans le village et les hameaux ;
- favorise la mixité des âges et la diversité sociale en déterminant un programme de logements dans les secteurs d'OAP
- permet la mixité fonctionnelle en délimitant une zone Ui dans le village, en autorisant les activités

---

<sup>1</sup> Article L 101-2 du Code de l'urbanisme

économiques en zone Ua et Ub et en intégrant la création d'activités économiques de locaux d'activités dans les programmes des OAP des fermes de Saillancourt ;

- protège les chemins nécessaires à la restauration ou la création de circulations douces intra-communale ou intercommunales au titre de l'article L151-23

- protège les éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 (bâtiments remarquables, bâtiment faisant partie de la mémoire collective, éléments de structure urbaine, petit patrimoine)

- encadre la transformation des corps de fermes dans le respect de l'identité agricole, des volumes et agencements traditionnels ;

- protège et restaure les éléments paysagers caractéristiques (bosquets, mares et mouillères, zones humides, haies et alignements d'arbres, arbres remarquables) ;

- protège et restaure les entrées de village et les espaces de transition entre la partie urbanisée et le territoire agricole et naturel (prairies) ;

- protège les terres agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage par la délimitation d'une zone Ap

- protège et remet en valeur les milieux remarquables et améliore la fonctionnalité écologique par le classement au titre du L151-23 ;

- limite les coulées de boues et inondations par les eaux de ruissellement en délimitant une zone d'inconstructibilité autour des axes de ruissellement ;

- permet et encourage le recours aux énergies durables dans le règlement.

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

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

- > Favoriser l'égalité en veillant à la cohésion sociale et territoriale ;

- > Anticiper les mutations ou crises majeures (changement climatique, renchérissement des énergies) ;

- > Développer le dynamisme de la région et maintenir son rayonnement mondial.

Le SDRIF développe cinq objectifs fondamentaux :

- > Offrir un logement à tous les franciliens en construisant 60 000 logements par an pendant 25 ans et viser une répartition plus équilibrée et efficace des logements sociaux ;

- > Doter la métropole d'équipements et de services de qualité ;

- > Valoriser les ressources naturelles et l'environnement ;

- > Stimuler l'emploi et l'activité économique ;

- > Promouvoir une nouvelle politique des transports avec une réelle priorité aux transports en commun.

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

- « bourg village et hameau » et « espace urbanisé à optimiser » pour le bourg ;

- « espace agricole à préserver et valoriser » pour le plateau agricole ;

- « espace boisé à préserver et valoriser » pour les boisements repérés comme massifs boisés de plus de 100 hectares ;

- comme « espace urbanisé à optimiser » pour le village.

Ainsi, le PLU de Sagy respecte :

- la préservation des terres agricoles et la limitation de l'extension urbaine à maximum +5% de la tâche urbaine actuelle ;

- un objectif minimal de +10% de densité humaine dans le bourg (la densité humaine étant l'addition de la population et des emplois, divisée par la surface de la tâche urbaine) ;

- un objectif minimal de + 10% de densité des espaces d'habitat (soit le nombre de logements divisé par la superficie de la tâche urbaine) ;

- des secteurs d'extension au moins aussi dense que le bourg existant ;

- la protection des massifs boisés, notamment par des Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi que de leurs lisières (bande d'inconstructibilité de 50 mètres).

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

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

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

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

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

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

## **Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**

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

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

- préserve le corridor boisé fonctionnel sur les coteaux en le classant en zone N et en EBC, et en protégeant les bosquets au titre de l'article L151-23 ;
- préserve le corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite en protégeant les pelouses calcicoles au titre de l'article L151-23 ;
- préserve et restaure le corridor et continuum bleu de la vallée de l'Aubette en le classant en zone Nzh et en préservant les marais et les mares au titre de l'article L151-23
- préserve les lisières urbaines et agricoles des massifs boisés de plus de 100 hectares en protégeant les prairies autour du hameau de Saillancourt.

## 4.2.2. Un scénario de développement modéré

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 tout en permettant l’accueil de nouveaux habitants et de densification des espaces bâtis dans le respect des objectifs de la Charte du PNRVF et du SDRIF.

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

#### L’accroissement démographique et les besoins en logement

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

Le calcul du point mort montre que **30 nouveaux logements** seront nécessaires au maintien de la population actuelle à l’horizon 2030.

#### Les modes de production du logement

La production de logements est contenue à la partie déjà urbanisée du village et des hameaux. Elle résulte à la fois de la mobilisation et de la réhabilitation du bâti existant ainsi que de la construction neuve. Les secteurs à enjeux qui représentent des opportunités importantes en termes de création de logements font l’objet d’OAP.

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

Mode de production des logements dans les espaces d’habitat (2012)	Sites	Nombre de logements potentiels	Coefficient de rétention	Nombre de logements produits
Logements produits entre 2012 et 2017 <sup>2</sup>				16
Transformation des résidences secondaires en résidences principales		19	30%	13
Mobilisation de logements vacants <sup>3</sup>		0	30%	0
changements de destination dans les secteurs de projet	OAP 4 – Ferme de la Place du lavoir (Saillancourt)			10 à 15
constructions neuves dans le cadre de PLU		32	40%	19
<b>TOTAL</b>				<b>58 à 63</b>

Le coefficient de rétention est estimé à 30% pour la transformation des résidences secondaires puisqu’il s’agit d’un gisement de logements déjà habitables dans la plupart des cas.

Le coefficient de rétention est estimé à 40% pour la construction neuve dans les dents creuses parce que les terrains identifiées correspondent à des espaces de jardin ou des parcelles non bâties qui n’ont pas été urbanisés jusqu’à présent alors que le POS le permettait.

<sup>2</sup> Le nombre de logements produits entre 2012 et 2017 est issu des données Insee 2014 (486 logements) et des données communales sur les logements produits entre 2014 et 2017 (3 logements).

<sup>3</sup> Le taux de vacance est trop faible pour envisager la mobilisation de ce gisement dans la production de logements (4% en 2012).

### Logements produits entre 2012 et 2017

Le SDRIF impose une augmentation de 10% de la densité résidentielle des espaces d’habitat de 2012, soit la création de 47 nouveaux logements entre 2012 et 2030. Depuis 2012, **16 logements** ont été produits dans la commune.

### Transformation des résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires est issu des données Insee. Après l’application d’un coefficient de rétention de 30%, ce gisement permet la production de **13 logements**.

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

### Changement de destination dans les secteurs de projet

À Saillancourt, la ferme de la place du Lavoir représente une opportunité pour la production de logements dans le bâti existant et en construction neuve dans l’emprise de la ferme. Cette ferme fait l’objet d’une OAP dont le programme prévoit la création de **10 à 15 logements**.

### Construction neuve dans les dents creuses

Le diagnostic foncier croisé d’une part aux contraintes environnementales et paysagères, et d’autre part aux règles du PLU permet de recenser les parcelles bâties susceptibles d’accueillir de nouvelles constructions. Après l’application d’un coefficient de rétention de 40%, les possibilités de construction dans les dents creuses permettent la création de **22 logements**.

### Logements produits dans les secteurs de projet (espaces ouverts à l’urbanisation au sens du MOS)

Au MOS de 2017, le secteurs d’OAP du chemin de la Messe (OAP 1) est considéré comme un espace ouvert artificialisé. Ces secteurs sont donc considérés comme des espaces ouverts à l’urbanisation dans le cadre du PLU.

Mode de production des logements dans les espaces ouverts à l’urbanisation	Sites	Surface (hectares)	Nombre de logements
construction neuve dans le secteur de projet dans les espaces ouverts à l’urbanisation	OAP 3 - chemin de la Messe (village) Opération A Opération B	0,50	6 6
constructions neuves dans les espaces ouverts à l’urbanisation	Parcelle du hameau de Saillancourt	0,4	4
<b>TOTAL</b>		<b>0,9</b>	<b>18</b>

### Constructions neuves dans les secteurs de projet

Lorsqu’il sera desservi par les réseaux, le secteur de projet du chemin de la Messe deviendra une opportunité de création de logements dans un terrain en friche à l’entrée au centre du village, L’OAP prévoit la création d’environ **12 logements** répartis en deux opérations A et B.

→ **Au total**, le projet communal prévoit la création de **76 à 81 logements**.

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

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

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

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

	Situation communale		Limite d'accroissement démographique	
	1999	2014	Limite d'accroissement démographique à l'horizon 2019 fixée par la Charte du PNRVF	Projection de la limite d'accroissement fixée par la Charte du PNRVF à l'horizon 2030
Population	1 127	1 137	1 189	1 291
Évolution de la population		+ 10	+ 52	<b>+ 154</b>
Nombre de résidences principales	391	444	496	538
Taille des ménages	2,9	2,6	2,4	
Nombre de logements à produire			50 (maximum)	<b>94 (maximum)</b>

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

La projection de cette limite d'accroissement démographique à l'horizon 2030 fixe une augmentation de **154 habitants** supplémentaires au maximum, soit une production de **94 logements** maximum en tenant compte du besoin en logements issus du desserrement des ménages.

→ Le projet communal de Sagy qui vise une production comprise entre 76 à 81 logements respecte la limite d'accroissement démographique fixée par la Charte du PNR à + 0,75% par an.

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

À l'horizon 2030, le PLU de Sagy doit permettre une augmentation minimale de 10% de la densité résidentielle moyenne des espaces d'habitat, c'est à dire du nombre de logements dans la même surface d'espaces d'habitat.

	Situation communale en 2012	Objectif d'accroissement de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030 fixé par le SDRIF
Population	1 162	
Nombre de logements	473	<b>520 (+10%)</b>
Taille des ménages	2,7	2,4
Superficie des espaces d'habitat (hectares)	60,3	60,3
Densité des espaces d'habitat	7,9	8,7 (+10%)
Nombre de logements à produire		<b>47 (minimum)</b>

L'accroissement de la densité résidentielle des espaces d'habitat implique la production 10% de logements supplémentaires, soit 47 logements minimum dans la même surface d'espaces d'habitat

→ Le projet communal de Sagy prévoit la production de 58 à 63 logements dans les espaces déjà urbanisés (espaces d'habitat de 2012), ce qui est conforme à l'objectif d'accroissement de + 10% la densité résidentielle des espaces d'habitat fixé par le SDRIF

Nombre de logements produits dans les espaces d'habitat de 2012	58 (minimum)
Nombre de logements total dans les espaces d'habitat de 2012	531
Superficie des espaces d'habitat en 2012	60,3
Densité des espaces d'habitat en 2030 sur les espaces d'habitat de 2012	<b>8,8</b>

→ Le projet communal de Sagy qui prévoit la production de 58 à 63 logements dans les espaces déjà urbanisés (espaces d'habitat de 2012) permet d'atteindre une densité résidentielle de 8,8, soit un accroissement de plus de 11% par rapport à celle de 2012.

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

À l'horizon 2030, le PLU de Sagy doit permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine des espaces urbanisés en 2012. La densité humaine est la somme de la population et des emplois sur la superficie des espaces urbanisés.

	Situation communale en 2012	Objectif d'accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés fixé par le SDRIF (2030)
Population	1162	
Emplois	155	
Superficie des espaces urbanisés (hectares)	67,5	67,5
Densité humaine des espaces urbanisés	19,5	<b>21,4 (+10%)</b>

L'augmentation de 10% de la densité humaine des espaces urbanisés à l'horizon 2030 implique une production de logements et / ou d'activités économiques qui permettent une augmentation de 10% du nombre d'habitants et / ou d'emplois sur la même superficie d'espaces urbanisés (celle de 2012).

Nombre de logements produits dans les espaces urbanisés en 2012	58 <i>minimum</i>
Nombre de logements total dans les espaces urbanisés en 2012	531
Taille des ménages	2,4
Population	1 274
Nombre d'emplois produits entre 2012 et 2014	19
Nombre d'emplois total	174
Superficie des espaces urbanisés en 2012	67,5
Densité humaine des espaces urbanisés de 2012 en 2030	<b>21,4</b>

En 2014, le nombre d'emplois dans la commune est de 174, contre 155 en 2012 et 143 en 2007 (données Insee). Ainsi, le projet communal se fonde *a minima* sur un maintien du niveau de l'emploi.

→ Avec la production de 58 logements *minimum* dans les espaces déjà urbanisés (espaces urbanisés de 2012) et le maintien du niveau de l'emploi, le projet communal permet d'atteindre une densité humaine des espaces urbanisés de 2012 de 21,4, soit une augmentation de 10% par rapport à 2012.

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

À l'horizon 2030, le PLU de Sagy doit aussi permettre une augmentation de la densité humaine de l'ensemble des espaces urbanisés (espaces urbanisés en 2012 + espaces ouverts à l'urbanisation à l'horizon 2030). D'après le MOS de l'Île-de-France, l'espace ouvert à l'urbanisation correspond au secteur de projet du chemin de la Messe ainsi qu'une sont les trois secteurs à enjeux du village, couverts par les OAP, ce qui représente une superficie de 1,3 hectares.

Nombre de logements produits dans les espaces urbanisés en 2012 et dans les espaces ouverts à l'urbanisation	76 <i>minimum</i>
Nombre de logements total	549
Taille des ménages	2,4
Population	1 318
Emplois	174
Superficie des espaces urbanisés en 2030	68,4
Densité humaine des espaces urbanisés en 2030	<b>21,8</b>

La superficie des espaces urbanisés en 2030 est issu de la somme de la superficie des espaces urbanisés en 2012 (67,5 hectares) et de la superficie des trois secteurs ouverts à l'urbanisation (0,9 hectare).

→ Avec la production de 76 logements *minimum* dans l'ensemble des espaces urbanisés à l'horizon 2030 et le maintien du niveau de l'emploi, le projet communal permet d'atteindre une densité humaine des espaces urbanisés en 2030 de 21,8, soit une augmentation de 12% par rapport à 2012.

### 4.1.4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et du projet de densification des espaces bâtis

#### Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

En 2008, la surface des espaces urbanisés au sens large était de 86 hectares alors qu'en 2017, la surface des espaces urbanisés est de 86,4 hectares.

*L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée à partir des MOS de l'IAU de 2008 et 2017.*

→ Depuis 10 ans, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers représente **0,4 hectares**, soit une extension de la partie urbanisée sur les espaces naturels, agricoles et forestiers de moins de **0,5%**

#### Analyse des capacités de mutabilité et de densification des espaces urbanisés

Le PLU de Sagy vise à un développement modéré et équilibré de la commune, sans consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le développement urbain est contenu à l'enveloppe bâtie par densification de la partie déjà urbanisée et dans les « zones blanches », conformément à la Charte du PNR du Vexin français.

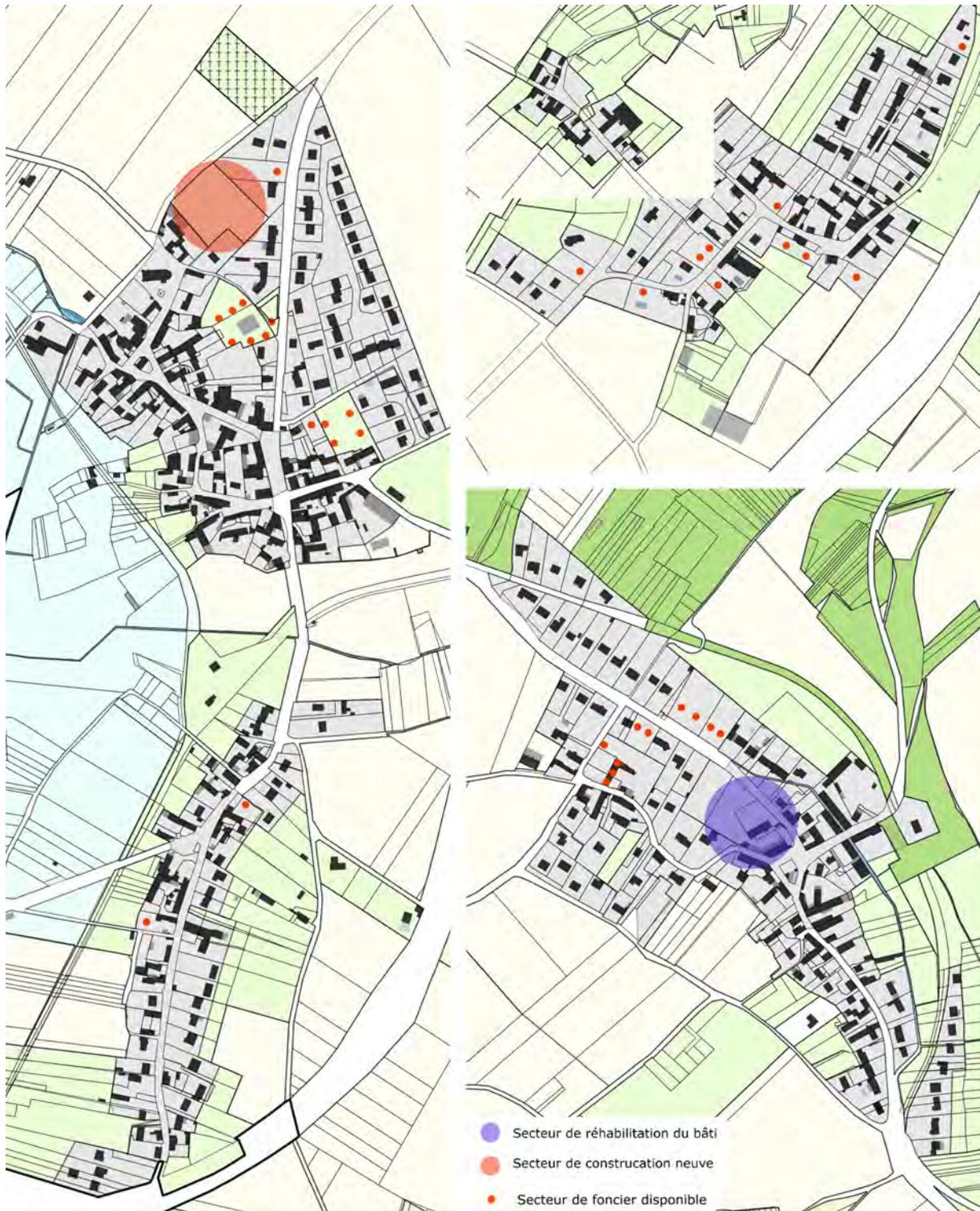
La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est extrêmement limitée (0,4 hectares d'après le MOS de 2017). Les espaces naturels, agricoles et forestiers classés en U au PLU concernent une parcelle insérée dans l'urbanisation au hameau de Saillancourt, déjà classée en zone U au POS.

À cette consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, s'ajoute l'ouverture à l'urbanisation du chemin de la Messe, considéré comme un espace ouvert artificialisé dans le MOS 2017, et classé en zone AU au PLU. Ce secteur couvre une surface d'environ 0,5 hectares.

**La carte ci-dessous présente les capacités de mutabilité et de densification identifiés dans les espaces urbanisés :**

- un secteur de réhabilitation du bâti dans une ferme du hameau de Saillancourt ;
- un secteur de projet dans le village ;
- de nombreux secteurs de foncier disponible dans le village et les hameaux.

**Cartes de synthèse du projet communal de production de logements et de densification des espaces bâtis**



#### **4.1.5. Les orientations du PADD**

Les PADD du PLU de Sagy décline le projet communal en quatre grandes orientations :

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

##### **Renforcer la protection des milieux de la biodiversité et des paysages**

La commune de Sagy est traversée par la vallée de l'Aubette. L'identité paysagère de la commune est composée de grandes structures paysagères : la plaine alluviale et ses affluents, les coteaux calcaires et le plateau agricole ouvert. Les pelouses calcicoles constituent un milieu remarquable. Les bosquets, les prairies et les jardins marquent la transition entre le grand paysage et les parties urbanisées du village et des hameaux et participent à la maîtrise des limites de l'urbanisation. Le grand paysage, notamment le plateau agricole ouvert, et les vues remarquables sur les espaces agricoles, le village et les hameaux, participent de la qualité du cadre de vie à Sagy.

➔ Afin de permettre la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, le PADD vise à :

*Valoriser les entités paysagères*

- Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation
  - > La plaine alluviale 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 « Carrière 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 les secteurs anthropisés du plateau agricole (trame verte) :

- > En renforçant les espaces relais sur le plateau agricole : protection des vergers situés au nord du coteau du Grand-Mesnil et à la « plaine de la Villeneuve », préservation de la garenne le long de la D38, 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.

### **Conforter l'identité rurale du village et des hameaux**

Les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux tiennent à l'orientation du tissu parcellaire et du bâti sur la parcelle ainsi qu'à l'importance de la végétation dans les espaces privés et publics.

Le bâti ancien de la commune se distingue par sa qualité architecturale (formes simples, matériaux issus du socle, grande homogénéité) et participe de la qualité du cadre de vie et de l'identité communale. La commune possède un patrimoine bâti rural composé de nombreux bâtiments et ensembles bâtis (fermes, maisons rurales, maisons de bourg, maison de notable, villas, pavillons).

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

Afin de préserver les qualités des différentes formes urbaines tout en permettant une évolution maîtrisée du tissu urbain, le PADD vise à :

*Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux*

- Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique du village et de ses hameaux, ainsi que les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires :

- > 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 du village 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.

## **Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune**

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements, de commerces et de services qui se concentrent dans le centre du village. L'activité agricole occupe une place prédominante dans le fonctionnement communal. Sur le plan des mobilités, les déplacements en voiture individuelle restent très majoritaires. Afin de conforter la centralité du village, de favoriser la mixité fonctionnelle ainsi que de diminuer les obligations de déplacements motorisés et de développer les transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, le PADD vise à :

### *Renforcer la centralité du village*

- Conforter le bon niveau d'équipements et de services à la population :
  - > En maintenant les équipements communaux : 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 alternatif à la voiture individuelle*

- Réduire l'usage individuel de la voiture :

- > En promouvant les pratiques de covoiturage d'autopartage ;
- > En soutenant la démarche de transport à la demande, mise en place par la communauté de communes Vexin Centre.
- > 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.

## **Permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une nouvelle population**

La population communale a fortement augmenté depuis le début des années 1970. Face aux évolutions démographiques (vieillesse de la population, augmentation des décohabitations,...), la taille des ménages diminue alors que le parc de logements reste principalement composé de grands logements. Afin de répondre aux besoins de la population en termes de logements, de permettre la mixité sociale tout en empêchant l'étalement urbain, le PADD vise à :

*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.

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

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

### 4.2.1. Justification de la délimitation des zones

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

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

Le territoire communal de Sagy est divisé en 4 zones et 10 sous-zones :

- la zone agricole A :
  - la zone agricole A, dans laquelle la construction de bâtiments agricoles et de logement nécessaire à l'activité agricole sont autorisés ;
  - la zone agricole Am, dans laquelle la construction de bâtiments agricoles de moindre gabarit est autorisé ;
  - la zone agricole Ap, d'intérêt paysager ;
- la zone AU destinée à être ouverte à l'urbanisation.
- la zone naturelle N :
  - la zone naturelle N, d'intérêt environnemental et paysager ;
  - la zone naturelle humide Nzh, de grande sensibilité environnementale.
  - le secteur Nho, lié au développement de l'activité horticole à Saillancourt ;
  - le secteur Nr , en relation avec les stations-essence le long de la RD 14 ;
- la zone urbaine U :
  - la zone urbaine Ua, secteur ancien, à caractère minéral ;
  - la zone urbaine Ub, secteur plus récent, à caractère jardiné ;
  - la zone urbaine Ui, à destination des activités artisanales et industrielles

### La zone urbaine

Afin de répondre aux objectifs du PADD qui vise à accueillir de nouveaux habitants dans le village et les hameaux en limitant la consommation des terres agricoles et naturelles, la **zone U** correspond à la partie urbanisée du village et des hameaux. Elle est délimitée au plus près du bâti existant afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères, notamment la forme actuelle du village et des hameaux, ainsi qu'à limiter le développement urbain à l'enveloppe bâtie par densification avec une consommation extrêmement limitée de terres agricoles et naturelles, conformément à la Charte du PNR du Vexin français.

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

La zone urbaine U correspond à la partie urbanisée du territoire communal. La zone U s'étend sur une surface d'environ 37 hectares, ce qui correspond à 3,5% de la superficie communale.

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

- la **zone urbaine Ua** correspond au cœur historique de la commune. Le bâti est implanté à l'alignement des voies, dans une grande compacité. La vocation de cette zone est l'accueil de nouveaux logements, équipements et activités en protégeant les éléments de structures du cœur historique du village et des hameaux.
- la **zone urbaine Ub** correspond aux extensions pavillonnaires de la commune. Le bâti est implanté en retrait et une grande place est laissée à la végétation, à la fois sur l'espace public et sur l'espace privé. La vocation de cette zone est l'accueil de nouveaux logements en préservant les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires.
- la **zone urbaine Ui** correspond à l'emprise de l'ancien moulin de Sagy, actuellement occupé par une usine. La vocation de ce secteur est la préservation et le développement de l'activité industrielle.

Zone et sous-zones	Surface (hectares)	Part de la zone	Part du territoire communal
Sous-zone urbaine Ua	21,3	57,5%	
Sous-zone urbaine Ub	15,5	42%	
Sous-zone urbaine Ui	0,25	0,5%	
Total zone urbaine U	<b>37</b>		<b>3,5%</b>

### La zone à urbaniser AU

La zone AU, dans le village de Sagy, n'est pas suffisamment desservie par les réseaux.

Cette zone a vocation à être urbanisée selon les principes déterminés dans l'OAP du chemin de la Messe, une fois que le secteur sera desservi par les réseaux.

Zone	Surface (hectares)	Part du territoire communal
Zone AU	0,5	<b>0,05 %</b>

### La zone agricole

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

La zone agricole s'étend sur une superficie d'environ 803 hectares, ce qui correspond à plus des trois quarts du territoire communal.

Afin de répondre aux objectifs du PADD qui tend à assurer le maintien et l'évolution de l'activité agricole en déterminant les secteurs favorables à l'implantation des bâtiments liés à l'activité agricole, ainsi qu'à promouvoir une agriculture diversifiée respectueuse de l'environnement, la zone A comprend une **zone agricole A**, une **zone agricole Am** et une **zone agricole Ap** :

La vocation de la **zone agricole A** est de préserver les terres agricoles. Elle s'étend sur les secteurs les plus favorables à l'implantation de bâtiments agricoles à la fois du point de vue de la préservation du paysage et de celui du fonctionnement de l'activité agricole. La zone agricole A s'étend aux abords immédiats du village, à l'ouest du hameau de Saillancourt, entre le Grand-Mesnil et le Petit-Mesnil ainsi que sur une partie du plateau agricole ouvert, notamment au nord-ouest de la commune, à proximité de la RD 28.

La vocation de la **zone agricole Am** est de préserver les terres agricoles tout en permettant la construction de petits bâtiments. Elle s'étend dans la vallée de l'Aubette à l'ouest de Chardronville, entre le village et Saillancourt dans le talweg du ru de Saillancourt, au sud de Saillancourt et à l'ouest du Petit-Mesnil. Elle permet la construction de bâtiments agricoles d'un gabarit moindre.

La vocation de la **zone agricole Ap** est de préserver les terres agricoles tout en protégeant les qualités paysagères remarquables et des nombreuses vues sur le grand paysage. Elle s'étend sur le plateau agricole ouvert. Elle permet uniquement l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils ne portent atteinte aux paysages et au fonctionnement agricole.

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

Zone / sous-zone	Surface (hectares)	Part de la zone	Part du territoire communal
Sous-zone agricole A	150	19%	
Sous-zone agricole Am	56	7%	
Sous-zone agricole Ap	597	74%	
<b>Total zone agricole A</b>	<b>803</b>		<b>76%</b>

### La zone naturelle

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères, notamment la plaine alluviale et ses affluents, et les coteaux calcaires, ainsi qu'à préserver les fonds de parcelles jardinés, les vergers et potagers dans le cœur historique,

- la **zone naturelle N** correspond aux espaces naturels de la commune :

- la carrière de Saillancourt ;
- les boisements ;
- les milieux naturels remarquables : pelouses calcicoles et prairies
- les franges jardinées du village et des hameaux
- les équipements communaux : cimetière et terrains de sport.

- la **zone naturelle Nzh** couvre toute la vallée de l'Aubette, la plaine alluviale et ses affluents ; Elle a pour objectif de protéger les secteurs humides de la commune.

- la **zone Nho** vise à assurer le maintien et l'évolution de l'activité horticole, à l'ouest de Saillancourt, en encadrant la construction de bâtiments nécessaires au développement de cette activité.

- la **zone Nr** couvre les deux stations-essence le long de la RD 14, au nord de la commune.

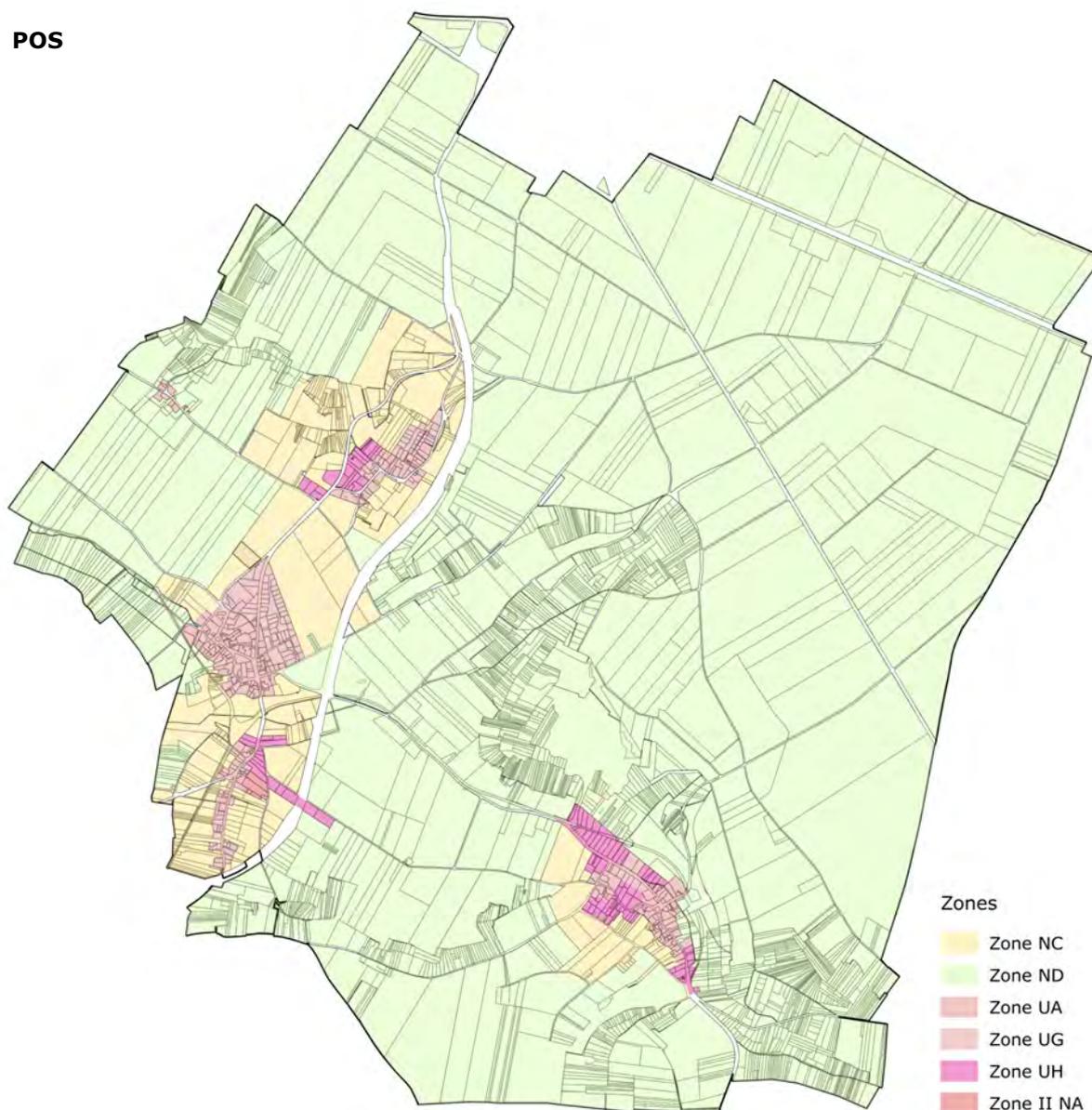
La zone naturelle N couvre environ 213 hectares, soit 20% du territoire communal.

Zone / sous-zone	Surface (hectares)	Part de la zone	Part du territoire communal
Sous-zone naturelle N	184,4	86%	
Sous-zone naturelle Nzh	25,3	12%	
Secteur naturel Nho	1,5	1%	
Secteur naturel Nr	2,1	1%	
<b>Total zone naturelle N</b>	<b>213</b>		<b>20%</b>

## Évolutions par rapport au Plan d'Occupation des Sols

### Évolution des zones agricole et naturelle

**POS**

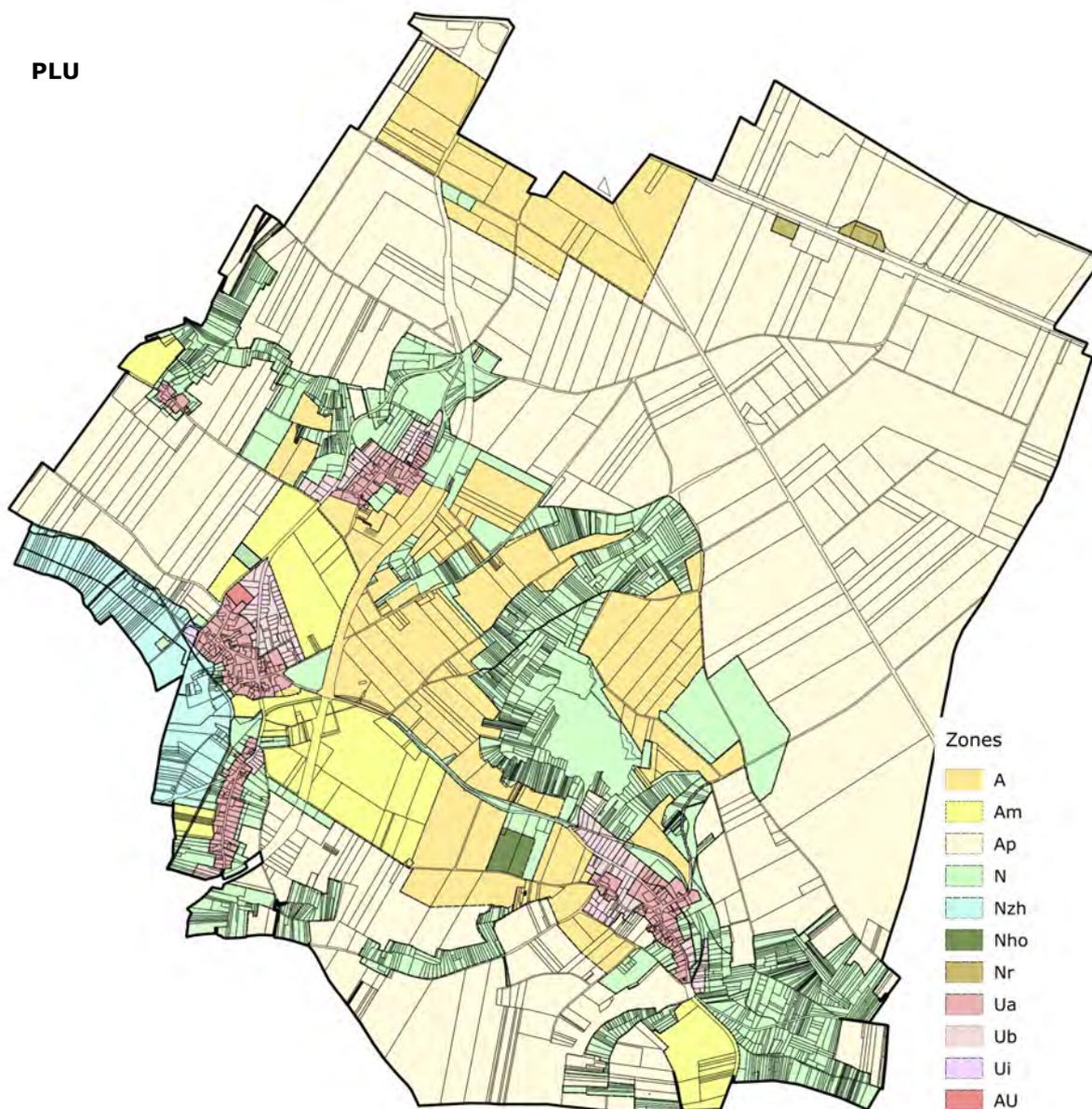


Au POS, la zone naturelle ND couvrait plus des 4/5 du territoire communal. La zone NC est développée autour du village et des hameaux, créant une continuité nord / sud du Grand-Mesnil à Chardonville, et à l'est du hameau de Saillancourt.

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

Zones	Part de la surface communale au POS	Part de la surface communale au PLU
Zone NC / Zones A, Am et Ap	9%	76%
Zone ND / Zones N, Nzh, Nho, Nr	87%	20,5%
Zones UA, UG, UH / Zones Ua, Ub, Ui	4%	3,5%

## PLU



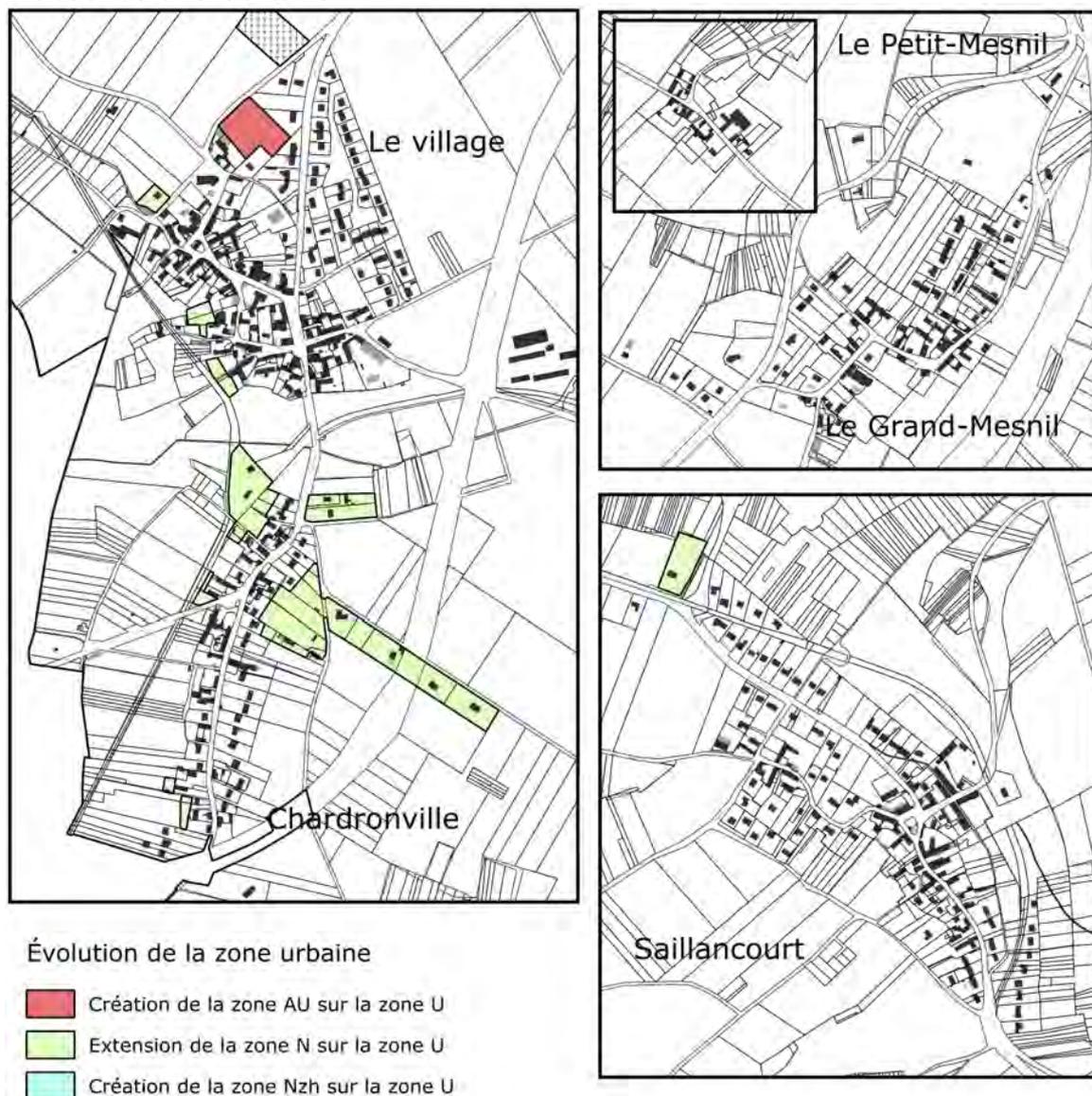
> Le PLU classe en A (avec des sous-zonages Am et Ap) les parcelles cultivées, déclarées à la PAC. Ces parcelles étaient largement classées en ND au POS.

> La zone N du PLU correspond aux secteurs naturels de la commune. Ainsi franges jardinées, boisements ou milieux remarquables à protéger, classés en NC au POS sont classés en N au PLU. (les jardins et la pelouse calcicole au sud de Saillancourt ; la prairie et les boisements de la carrière Saint-Sulpice au Grand Mesnil).

> La zone Nzh vise à protéger et valoriser la plaine alluviale de la vallée de l'Aubette et de ses affluents. Ce secteur était classé en zone ND ou NC au POS (parcelles non déclarées à la PAC en 2012).

> Les secteurs classés pour prendre en compte la spécificité de leur aménagement en Nho (activité horticole) et en Nr (lié aux stations services le long de la RD 14) étaient classés en N au POS.

### Évolution de la zone urbaine



La zone urbaine du PLU correspond à celle du POS, à l'exception de quelques évolutions résultant de la prise en compte des objectifs du PADD en termes de préservation et de valorisation des qualités paysagères et environnementales de la commune.

- > La parcelle ZI 242, insuffisamment desservie par les réseaux, a été classée en zone AU.
- > Les secteurs jardinés, dont certains ont déjà été urbanisés, qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions, ont été classés en N :
  - la parcelle ZK 93 au nord-ouest du village ;
  - les fonds de jardin en limite de la vallée de l'Aubette, à l'ouest du village ;
  - les fonds de jardin, une partie la zone UH à l'entrée nord et à l'ouest de Chardronville ;
  - la parcelle ZH 103 à l'entrée ouest de Saillancourt ;
  - la zone 2 NA du POS à Chardronville.
- > Le fond de la parcelle D 1416 (ancien moulin de Sagy transformé en usine) a été classé en zone Nzh afin de protéger les milieux humides de la vallée de l'Aubette.

Le PLU de Sagy ne consomme pas d'espaces agricoles et naturels par rapport au POS. Néanmoins, au sens du MOS de 2017, le secteur de projet du chemin de la Messe, classée en zone AU est considéré comme un espace ouvert artificialisé et une parcelle de la partie urbanisée de Saillancourt, classée en zone U, est considéré comme un espace agricole. Ces deux secteurs représentent une superficie d'environ 0,9 hectares.

## Justifications des règles

Le règlement décline les orientations du PADD à toutes les échelles afin de mettre en œuvre le projet de territoire.

Le règlement détermine les règles applicables à chacune des zones (zone urbaines Ua, Ub, Ui ; zone AU ; zones naturelles N, Nzh, Nr et Nho, zones agricole A, Am et Ap). Pour chaque zone, il s'organise en trois grandes parties :

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

## Les zones urbaines Ua, Ub et Ui

Conformément aux objectifs du PADD, l'objet du règlement des zones urbaines (Ua, Ub et Ui), est de densifier la partie urbanisée du village et des hameaux en permettant la constructibilité dans l'enveloppe bâtie, tout en conservant les qualités architecturales, urbaines et paysagères identifiées dans le diagnostic territorial.

Le règlement de la zone urbaine Ua vise à conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique tandis que celui de la zone Ub tend à préserver et valoriser les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires.

Le règlement de la zone Ui assure le maintien et le développement de l'activité industrielle dans l'ancien moulin de Sagy.

### Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

*Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

- En zones Ua et Ub

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

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

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

- En zone Ui

La vocation de la zone Ui est l'activité artisanale, commerciale et industrielle. Les constructions à destination d'**artisanat et commerce de détail** ainsi que les **industries, entrepôts et bureaux** sont autorisés.

Les constructions à destination de **logement** sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité industrielle (gardiennage et surveillance des locaux).

Les locaux techniques des administrations publiques et assimilés sont également autorisés.

#### *Mixité fonctionnelle et sociale*

- En zone Ua

Afin d'assurer de répondre aux objectifs du PADD qui vise à favoriser une offre de logements accessibles, les opérations de 5 logements ou plus doivent comprendre 1 logement conventionné avec l'État par tranche de 5 logements.

Afin de répondre aux objectifs du PADD qui vise à maintenir et diversifier l'offre de commerces et de services de proximité, la destination commerciale des rez-de-chaussée des constructions identifiées au plan de zonage est protégée au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

- En zone Ub

Afin d'assurer de répondre aux objectifs du PADD qui vise à favoriser une offre de logements accessibles, les opérations de 5 logements ou plus doivent comprendre 1 logement conventionné avec l'État par tranche de 5 logements.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone Ua
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village	> 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	Les constructions principales, les annexes et les abris de jardin s'implantent à l'alignement de la voie et / ou sur au moins une limite latérale.
	> 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 cas d'implantation des constructions en retrait d'alignement, l'alignement est marqué un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,80 mètre marque l'alignement.
	> En favorisant les implantations compactes des nouvelles constructions ainsi que l'évolution de la constructibilité dans l'unité foncière	Lorsque la parcelle est classée en partie en Ua et en partie en N, les constructions principales, les annexes et les abris de jardin peuvent s'implanter sur cette limite.
Valoriser les entités paysagères	Améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères	Lorsque la parcelle classée en Ua est en limite de la zone A ou de la zone Nzh, toute nouvelle construction (constructions principales, annexes et abris de jardin) ainsi que les extensions des constructions existantes doivent s'implanter à au moins 8 mètres de cette limite.
		Aucune construction ne peut être implantée dans les franges humides identifiées au plan de zonage.
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village	- Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise :  > En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).	La hauteur des constructions principales implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, à l'égout du toit et au point le plus élevé, doit correspondre à la hauteur moyenne des constructions voisines, plus ou moins 1,5 mètre. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie. Elle est de 9 mètres au point le plus élevé.
		La hauteur des constructions principales en second rang est limitée à 7 mètres au point le plus élevé. La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de l'extension à laquelle elle s'adosse en tout point. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé. La hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone Ub
<p>Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux</p>	<p>- Conserver et valoriser les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires : &gt; En conservant les qualités paysagères des secteurs de pavillonnaires récents : secteurs jardinés et ambiances verdoyantes des rues.</p>	<p>Les constructions principales s’implantent en retrait d’au moins 5 mètres de la voie ou de l’emprise publiques.</p>
	<p>&gt; En favorisant les implantations des constructions nouvelles économes en espace dans toute la commune</p>	<p>Les constructions principales et les annexes doivent s’implanter à 25 mètres maximum de la voie ou de l’emprise publique. Au delà de la bande des 25 mètres des voies ou emprises publiques, seules les extensions des constructions principales, les abris de jardins et les piscines sont autorisées.</p>
<p>Valoriser les entités paysagères</p>	<p>Améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères</p>	<p>Les constructions principales, les extensions, les annexes et les piscines ne doivent pas être implantées dans les franges agricoles identifiées au plan de zonage. Seuls les abris de jardin sont autorisés dans les franges agricoles identifiées au plan de zonage.</p> <p>Aucune construction ne peut être implantée dans les franges humides identifiées au plan de zonage.</p>
<p>Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux</p>	<p>- Conserver et valoriser les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires : &gt; En favorisant les implantations compactes des nouvelles constructions ainsi que l’évolution de la constructibilité dans l’unité foncière</p>	<p>Les constructions principales, les annexes et les abris de jardin doivent s’implanter sur au moins une limite séparative.</p>
	<p>- Conserver et valoriser les éléments de l’identité architecturale vexinoise</p>	<p>La hauteur des constructions principales est limitée à 9 mètres au point le plus élevé.</p>
		<p>La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de l’extension à laquelle elle s’adosse en tout point.</p>
		<p>La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l’égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé.</p>
	<p>La hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.</p>	

<b>Orientations et objectifs du PADD</b>		<b>Règles en zone Ui</b>
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux	> En favorisant les implantations des constructions nouvelles économes en espace dans toute la commune	L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface totale de l'unité foncière.
Valoriser les entités paysagères	Conserver et protéger le grand paysage	<i>Construction à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt et de bureau</i>  La hauteur des constructions limitée à 12 mètres au point le plus élevé.
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux	Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise	<i>Construction à destination de logements</i>  La hauteur des constructions principales est limitée à 9 mètres au point le plus élevé.  La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de l'extension à laquelle elle s'adosse en tout point.  La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé.  La hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 mètres au point le plus élevé.

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

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zones Ua et Ub
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 :	L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
	> En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais.	Les descentes de garage sont interdites.
	> En conservant l'orientation parcellaire historique, parallèle ou perpendiculaire à la voie	L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux	- Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise :	Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment :
	> 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 ;	- à la continuité bâtie du village, - à la volumétrie générale, - à la nature et à la forme des percements.
	> En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).	L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
Promouvoir des formes urbaines de qualité dans les secteurs de projet	- 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 ;	Règles sur les volumes bâtis, façades, toitures, clôtures et éléments techniques
	- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.	Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale aux constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

<p>Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine</p>	<p>- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage</p> <p>&gt; 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 ;</p> <p>&gt; En protégeant les éléments bâtis patrimoniaux : l'église, la mairie-école, l'ancienne maison de marchand de vin, les bâtiments agricoles, les habitations remarquables.</p> <p>&gt; En protégeant les éléments de petit patrimoine, notamment le patrimoine lié à l'eau, les croix et les statues.</p>	<p>Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Chaque élément du patrimoine bâti fait l'objet d'une fiche descriptive présentant les éléments intéressants qui doivent être conservés et les éléments de dénaturation qu'il serait souhaitable de restaurer.</p> <p>Les éléments du patrimoine bâti sont regroupés par type architectural et chaque élément est soumis à des prescriptions liées à son type (hormis la mairie, l'ancienne maison de marchand de vin et le presbytère, classés au titre de l'identité communale et de la mémoire collective locale, qui se distinguent par leur singularité).</p>
<p>Promouvoir des formes urbaines de qualité dans les secteurs de projet</p>	<p>- 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 ;</p> <p>- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.</p>	<p>Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest.</p> <p>Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie. Les constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.</p> <p>L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).</p> <p>Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade* (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).</p>

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone Ui
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux	<p>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 :</p> <p>&gt; En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais.</p>	L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
		Pour les constructions à destination de logements, les descentes de garage sont interdites.
		L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux	<p>- Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise :</p> <p>&gt; En conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les modes constructifs des bâtiments et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies ;</p> <p>&gt; En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).</p>	<p><i>Constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau</i></p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.</p> <p>La couleur blanc vif est interdite.</p> <p>Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.</p> <p>Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.</p>
		<p><i>Constructions à destination de logement</i></p> <p>L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale aux constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.</p> <p>Règles sur les volumes bâtis, façades, toitures, clôtures et éléments techniques</p>

<p>Promouvoir des formes urbaines de qualité dans les secteurs de projet</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.</li> </ul>	<p><i>Constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau</i></p> <p>Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest.</p> <p>Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie. Les constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.</p> <p>L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).</p> <p>Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade* (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).</p>
<p>Promouvoir des formes urbaines de qualité dans les secteurs de projet</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.</li> </ul>	<p><i>Constructions à destination de logement</i></p> <p>Pour les constructions à destination de logement, les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales devra être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.</p> <p>Les nouvelles constructions sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.</p> <p>Les constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.</p> <p>Les constructions doivent privilégier l'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).</p> <p>Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).</p>

Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

<b>Orientations et objectifs du PADD</b>		<b>Règles en zone Ua</b>
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique du village et des hameaux :</li> <li>&gt; En préservant les fonds de parcelles jardinés, les vergers et potagers dans le cœur historique</li> </ul>	En cas de nouvelles constructions sur la parcelle, un cercle de 8 mètres de diamètre non bâti et traité en pleine terre doit être préservé.
Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; En protégeant les alignements d'arbres et les arbres isolés qui structurent les paysages ;</li> <li>&gt; En protégeant le réseau de chemins</li> </ul>	<p>Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les éléments du patrimoine paysager et environnemental sont regroupés par type et chaque élément est soumis à des prescriptions liées à son type.</p>
Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)	Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés	
Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 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</li> </ul>	<p>Sur une distance de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;</li> <li>- aucune nouvelle construction n'est autorisée ;</li> <li>- les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.</li> </ul> <p>Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.</p>
Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)	<p>Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 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.</li> </ul>	<p>Les clôtures composées d'une haie vive doivent être plantées d'essences locales (palette d'essence locales annexée au présent règlement).</p> <p>Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse.</p>

<b>Orientations et objectifs du PADD</b>		<b>Règles en zone Ub</b>
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village	> En favorisant les implantations des constructions nouvelles économes en espace dans toute la commune	L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de l'unité foncière de l'opération.
Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)	Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés	70% de la surface entre la voie et la construction doivent être traités en pleine terre.
Valoriser les entités paysagères	Améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères	Au-delà de 25 mètres à partir de la voie ou de l'emprise publique, 70% de la surface non bâtie doivent être traités en pleine terre.
Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine	> En protégeant les alignements d'arbres et les arbres isolés qui structurent les paysages ; > En protégeant le réseau de chemins	Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.  Les éléments du patrimoine paysager et environnemental sont regroupés par type et chaque élément est soumis à des prescriptions liées à son type.
Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)	Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés	
Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue	Améliorer la 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	Sur une distance de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage : - dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ; - aucune nouvelle construction n'est autorisée ; - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau. Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.
Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)	Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés :  > En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales.	Les clôtures composées d'une haie vive doivent être plantées d'essences locales (palette d'essence locales annexée au présent règlement).  Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse.

<b>Orientations et objectifs du PADD</b>		<b>Règles en zone Ui</b>
Valoriser les entités paysagères	Améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères	Les abords des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue	<p>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 :</p> <p>&gt; En référençant les axes de ruissellement, et en limitant leur imperméabilisation au profit d'une couverture végétale capable d'infiltrer et d'épurer naturellement les eaux de ruissellement</p>	<p>Sur une distance de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;</li> <li>- aucune nouvelle construction n'est autorisée ;</li> <li>- les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.</li> </ul> <p>Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.</p>

Stationnement

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zones Ua et Ub
Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle	<p>- Promouvoir les déplacements actifs dans le village et entre le village et les hameaux :</p> <p>&gt; En aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos)</p> <p>&gt; En aménageant une sente piétonne de la sente du Vaux Persan à la rue des Deux-Granges.</p>	<p><i>Stationnement des véhicules</i></p> <p>Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir 2 places de stationnement par logement et 2,5 places de stationnement par logement pour les opérations de plus de deux logements (arrondi au nombre inférieur).</p> <p>Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface plancher.</p> <p>Pour les autres opérations, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.</p>
		<p><i>Stationnement des cycles</i></p> <p>Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</p> <p>Les opérations à destination d'activités économiques, doivent prévoir au minimum deux places de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone Ui
Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle	<p>- Promouvoir les déplacements actifs dans le village et entre le village et les hameaux :</p> <p>&gt; En aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos)</p> <p>&gt; En aménageant une sente piétonne de la sente du Vaux Persan à la rue des Deux-Granges.</p>	<p><i>Stationnement des véhicules</i></p> <p>Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement.</p> <p>Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface plancher.</p> <p>Pour les autres opérations, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.</p>
		<p><i>Stationnement des cycles</i></p> <p>- Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</p> <p>- Les opérations à destination d'activités économiques, doivent prévoir au minimum deux places de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>

## **Équipements et réseaux**

Conformément à l'article L151-39 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement. Les règles ci-dessous concernent les zones Ua, Ub et Ui.

### *Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

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

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

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

### *Déterminer les conditions de desserte par les réseaux*

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

Afin d'assurer la salubrité publique concernant le traitement des eaux usées, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements soient raccordés au réseau public d'assainissement. Le règlement indique qu'en l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé ; il précise que les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et que les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, le règlement impose que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

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

## Les zones naturelles N, Nho et Nr et Nzh

Conformément aux orientations du PADD, l'objet du règlement des zones naturelles N, Nzh, Nho et Nr est de renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages ainsi que d'assurer et de dynamiser l'activité sylvicole.

### Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

#### En zone N

En zone N, **toutes les constructions sont interdites**, à l'exception :

- des constructions à destination d'exploitation forestière qui sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à la gestion de la forêt.
- des **extensions des constructions existantes à destination de logement** à condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m<sup>2</sup> maximum. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. Les abris pour animaux sont autorisés à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> par hectare.
- des aménagements et les constructions de faible dimension liés à la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles sont autorisés.

Afin de répondre aux objectifs du PADD qui vise à protéger et améliorer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques majeurs, notamment les boisements des coteaux calcaires, les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

#### En zone Nho

La vocation de la zone Nho est de permettre le maintien et le développement de l'activité horticole tout en assurant la préservation des espaces naturels.

**Les extensions des constructions existantes à destination de logement** sont autorisées à condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m<sup>2</sup> maximum. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. Les abris pour animaux sont autorisés à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> par hectare.

Les constructions à destination **d'exploitation agricole** sont autorisées. Les constructions à destination **d'artisanat et de commerce de détail** sont autorisées uniquement si elles sont en lien avec l'activité agricole existante.

#### En zone Nr

La vocation de la zone Nr est de permettre le maintien et l'éventuelle extension des stations-essence situées le long de la RD 14, au nord du village, tout en assurant la préservation des espaces naturels.

Seules les **extensions des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail** existantes sont autorisées à condition qu'elles soient en lien avec l'activité existante. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont également autorisés.

#### En zone Nzh

La vocation de la zone Nzh est la préservation des milieux et des paysages la plaine alluviale et ses affluents.

Toutes les constructions sont interdites, à l'exception des abris pour animaux à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> par hectare. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont également autorisés. Les aménagements et les constructions de faible dimension liés à la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles sont autorisés.

Afin de répondre aux objectifs du PADD qui vise à protéger et améliorer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques majeurs, notamment les bois alluviaux, les EBC figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

En zones naturelles N, Nho, Nr et Nzh, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone N
Valoriser les entités paysagères	Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation	L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de la surface plancher de la construction à laquelle elle s'adosse dans une limite de 20 m <sup>2</sup> maximum. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
	Conserver et protéger le grand paysage	La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction à laquelle elle s'adosse, en tout point. La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone Nho
Valoriser les entités paysagères	- Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation	L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de la surface plancher de la construction à laquelle elle s'adosse dans une limite de 20 m <sup>2</sup> maximum. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
	Conserver et protéger le grand paysage	L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation agricole et d'artisanat et commerce de détail est limitée à 10%. La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au point le plus élevé.

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone Nr
Valoriser les entités paysagères	Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation	L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de la surface plancher de la construction à laquelle elle s'adosse dans une limite de 40 m <sup>2</sup> maximum. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
	Conserver et protéger le grand paysage	La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction à laquelle elle s'adosse, en tout point.

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone Nzh
Valoriser les entités paysagères	Conserver et protéger le grand paysage	La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.

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

<b>Orientations et objectifs du PADD</b>		<b>Règles en zone N et Nho (pour les constructions à destination de logement)</b>
Conforter l'identité rurale	> En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais	L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
		Les descentes de garage sont interdites. L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.
Conforter l'identité rurale	<p>- Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise :</p> <p>&gt; En conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les modes constructifs des bâtiments et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies.</p> <p>&gt; En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux) ;</p>	L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
		Règles sur les volumes bâtis, façades, toitures, clôtures et éléments techniques
Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine	<p>- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage :</p> <p>&gt; En protégeant les éléments de la structure urbaine, notamment les murs ;</p> <p>&gt; En protégeant les éléments de petit patrimoine, notamment le patrimoine lié à l'eau, les croix et les statues.</p>	Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
		Chaque élément du patrimoine bâti, y compris les éléments du petit patrimoine, fait l'objet d'une fiche descriptive présentant les éléments intéressants qui doivent être conservés et les éléments de dénaturation qu'il serait souhaitable de restaurer.
Promouvoir des formes urbaines de qualité	<p>- 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 ;</p> <p>- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.</p>	Les constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales devra être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.
		Les constructions sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.
		Les constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.
		L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).
		Les capteurs solaires doivent être installés en partie basse de la toiture, de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).

<b>Orientations et objectifs du PADD</b>		<b>Règles en zone Nho (pour les constructions à destination d'exploitation agricole et d'artisanat et commerce de détail)</b>
Conforter l'identité rurale	> En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais	L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
Conforter l'identité rurale	<p>Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise :</p> <p>&gt; En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux) ;</p> <p>&gt; En conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les modes constructifs des bâtiments et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies.</p>	<p>L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Règles sur les volumes bâtis, façades, toitures, clôtures et éléments techniques</p>
Promouvoir des formes urbaines de qualité	<p>- 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 ;</p> <p>- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.</p>	<p>Les nouvelles constructions sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.</p> <p>Les constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.</p> <p>Les constructions doivent privilégier l'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).</p> <p>Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade* (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).</p>

<b>Orientations et objectifs du PADD</b>		<b>Règles en zone Nr</b>
Conforter l'identité rurale	> En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais	L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
Conforter l'identité rurale	<p>Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise :</p> <p>&gt; En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux) ;</p> <p>&gt; 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</p>	<p>L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Règles sur les volumes bâtis, façades, toitures, clôtures et éléments techniques</p>

	nouvelles technologies.	
Promouvoir des formes urbaines de qualité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.</li> </ul>	<p>Les constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.</p> <p>Les constructions doivent privilégier l'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).</p> <p>Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).</p>

<b>Orientations et objectifs du PADD</b>		<b>Règles en zone Nzh</b>
Conservier et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise	<p>Conservier et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux) ;</li> <li>&gt; 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.</li> </ul>	<p>L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Règles sur les façades, toitures, clôtures et éléments techniques</p>
Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage :</li> <li>&gt; En protégeant les éléments de la structure urbaine, notamment les murs ;</li> <li>&gt; En protégeant les éléments de petit patrimoine, notamment le patrimoine lié à l'eau, les croix et les statues.</li> </ul>	<p>Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Chaque élément du patrimoine bâti, y compris les éléments du petit patrimoine, fait l'objet d'une fiche descriptive présentant les éléments intéressants qui doivent être conservés et les éléments de dénaturation qu'il serait souhaitable de restaurer.</p>
Conforter l'identité rurale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.</li> </ul>	<p>Les matériaux bio-sourcés sont privilégiés.</p> <p>L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).</p> <p>Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).</p>

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

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zones N, Nho et Nzh
Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)	<p>Protéger et améliorer les réservoirs de biodiversité, milieux où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; En protégeant les milieux écologiques d'intérêt régionaux : les pelouses sèches sur les coteaux calcaires ;</li> <li>&gt; En prenant en compte les Espaces Naturels Sensibles (« Marais de l'Aubette de Meulan » et « Carrière de Saillancourt »), dont l'inventaire écologique témoigne d'une biodiversité d'intérêt régional ;</li> <li>&gt; En protégeant les milieux d'intérêt local : bois alluviaux, haies et remises.</li> </ul> <p>- Améliorer les continuités écologiques locales, d'un réservoir de biodiversité à l'autre, à travers les secteurs anthropisés du plateau agricole (trame verte) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; En renforçant les espaces relais sur le plateau agricole : protection des vergers situés au nord du coteau du Grand-Mesnil et à la « plaine de la Villeneuve », préservation de la garenne le long de la D38, et des haies le long des chemins à « la Marlière » ;</li> <li>&gt; En s'appuyant sur le réseau des chemins pour développer des continuités écologiques locales, haies ou bandes enherbées.</li> </ul>	<p>Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les éléments du patrimoine paysager et environnemental sont regroupés par type et chaque élément est soumis à des prescriptions liées à son type.</p>
Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local	<p>Préserver le réseau de chemins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; En inventoriant et en protégeant les chemins communaux existants (aménagement de haies, fossés, noues, bandes enherbées), notamment les chemins de fond de vallée ;</li> <li>&gt; En restaurant les continuités disparues, soit par conventions avec les propriétaires de chemins privés existants, soit par création de nouveaux cheminements.</li> </ul>	
Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 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.</li> </ul>	<p>Sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;</li> <li>- aucune nouvelle construction n'est autorisée ;</li> <li>- les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.</li> </ul> <p>Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.</p>

Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)	Améliorer les continuités écologiques locales : > En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales.	Les clôtures végétales doivent être plantées d'essences locales.
--	---	--

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone Nr
Promouvoir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local	Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, ressource touristique majeure	Les abords des constructions à usage de commerces et d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

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

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone N et Nho
Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle	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) ;	<p><i>Stationnement des véhicules</i></p> <p>Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux aires de stationnement par logement.</p> <p>Pour les autres opérations, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.</p> <p><i>Stationnement des cycles</i></p> <p>Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher.</p> <p>Pour les autres opérations, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.</p>

Le stationnement n'est pas réglementé en zone Nzh où aucune nouvelle construction n'est autorisée et en zone Nr qui concerne les stations-essence.

## **Équipements et réseaux**

Conformément à l'article L151-39 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement. Les règles ci-dessous concernent les zones Ua, Ub et Ui.

### *Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

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

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

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

### *Déterminer les conditions de desserte par les réseaux*

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

Afin d'assurer la salubrité publique concernant le traitement des eaux usées, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements soient raccordés au réseau public d'assainissement. Le règlement indique qu'en l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé ; il précise que les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et que les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, le règlement impose que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

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

## Les zones agricole A, Am et Ap

Conformément aux orientations du PADD, l'objet du règlement des **zones agricoles A, Am et Ap** est de protéger les terres agricoles et d'accompagner l'évolution des pratiques tout en valorisant les qualités paysagères du plateau agricole ouvert.

### Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

*En zone A et Am*

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

Les constructions à destination de **logement** sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'activité agricole. Les constructions à destination de logement isolées ne sont pas autorisées.

Les extensions\* des constructions à destination de logement existantes\* sont également autorisées à condition que l'emprise au sol total des constructions (construction existante et extension) ne dépasse pas 160 m<sup>2</sup>. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. La construction d'une annexe n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. Les abris pour animaux sont également autorisés.

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

*En zone Ap*

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

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zone agricole A et Am
		<i>Construction à destination d’exploitation agricole</i>
Valoriser les entités paysagères	Conserver et protéger le grand paysage : > En conservant les vues lointaines du plateau agricole et des coteaux sur la vallée.	Les constructions ne doivent pas être implantées en ligne de crête ou en point haut. Les constructions doivent privilégier les implantations à proximité des espaces urbanisés ou sur un fond de boisement.
Conforter l’identité rurale	> En favorisant les implantations des constructions nouvelles en alignement sur rue dans le cœur historique et économes en espace dans toute la commune	Les nouvelles constructions doivent s’implanter à proximité et en compacité avec les constructions existantes d’une même unité foncière
Valoriser les entités paysagères	Améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères	Lorsque la parcelle est en limite de la zone U, les constructions doivent s’implanter à au moins 8 mètres de cette limite.
		<i>Construction à destination de logements</i>
Valoriser les entités paysagères	Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation, notamment le plateau agricole ouvert	Les constructions à destination de logement isolées ne sont pas autorisées.  En cas d’extension d’une construction à destination de logement existante, l’emprise au sol totale des constructions (construction existante + extension) ne doit pas dépasser 160 m <sup>2</sup> . L’extension d’une construction existante n’est autorisée qu’une seule fois à compter de la date d’approbation du PLU.
Conforter l’identité rurale	> En favorisant les implantations des constructions nouvelles en alignement sur rue dans le cœur historique et économes en espace dans toute la commune	Les annexes et les abris de jardin doivent être implantés à 8 mètres maximum de la construction principale.
Valoriser les entités paysagères	- Conserver et protéger le grand paysage :  > En conservant les vues lointaines du plateau agricole et des coteaux sur la vallée.	La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser le point le plus élevé de la construction à laquelle elle s’adosse en tout point. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l’égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé. La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé.

<b>Orientations et objectifs du PADD</b>		<b>Règle en zone agricole A</b>
		<i>Constructions à destination d'exploitation agricole</i>
Valoriser les entités paysagères	Conserver et protéger le grand paysage : > En conservant les vues lointaines du plateau agricole et des coteaux sur la vallée.	La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

		<b>Règles en zone Am</b>
		<i>Constructions à destination d'exploitation agricole</i>
Valoriser les entités paysagères	Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 m <sup>2</sup> , à l'exception des serres dont l'emprise au sol n'est pas limitée.
	Conserver et protéger le grand paysage : > En conservant les vues lointaines du plateau agricole et des coteaux sur la vallée.	La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus élevé

La volumétrie et l'implantation des constructions ne sont pas réglementées en zone Ap où seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, sous conditions.

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

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zones agricoles A et Am
Conforter l'identité rurale	> En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais	L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
		Les descentes de garage sont interdites. L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.
		<i>Construction à destination d'exploitation agricole</i>
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).	Les nouvelles constructions seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.
		Les façades doivent mettre en œuvre un bardage métallique ou un bardage bois.
		Les couleurs doivent être en harmonie (contrastes doux, ton sur ton) et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels. Les couleurs vives, criardes, réfléchissantes et claires sont proscrites.
		La couleur de la toiture doit être en harmonie avec celle de la façade.
		<i>Construction à destination de logements</i>
		L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.
		Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale aux constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.
Règles sur les volumes bâtis, façades, toitures, clôtures et éléments techniques		

<p>Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine</p>	<p>- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage :</p> <p>&gt; En protégeant les éléments de petit patrimoine, notamment le patrimoine lié à l'eau, les croix et les statues.</p>	<p>Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Chaque élément du patrimoine bâti fait l'objet d'une fiche descriptive présentant les éléments intéressants qui doivent être conservés et les éléments de dénaturation qu'il serait souhaitable de restaurer.</p> <p>Les éléments du patrimoine bâti sont regroupés par type architectural et chaque élément est soumis à des prescriptions liées à son type (hormis la mairie, l'ancienne maison de marchand de vin et le presbytère, classés au titre de l'identité communale et de la mémoire collective locale, qui se distinguent par leur singularité).</p>
<p>Conforter l'identité rurale</p>	<p>Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments</p>	<p>Pour les constructions à destination de logement, les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales devra être privilégiée côté sud et / ou côté ouest.</p> <p>Les nouvelles constructions sont de formes simples et limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.</p> <p>Les constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.</p> <p>L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).</p> <p>Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade* (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au présent règlement).</p>

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions n'est réglementée en zone Ap où seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, sous conditions.

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

Orientations et objectifs du PADD		Règles en zones A, Am et Ap
Promouvoir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local	Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, ressource touristique majeure	Les abords des constructions à usage d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
Valoriser les entités paysagères	- Conserver et protéger le grand paysage : > En protégeant les arbres, vergers et haies remarquables sur le plateau agricole.	Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.  Les éléments du patrimoine paysager et environnemental sont regroupés par type et chaque élément est soumis à des prescriptions liées à son type.
Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)	Protéger et améliorer les réservoirs de biodiversité, milieux où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie :  > En protégeant les milieux écologiques d'intérêt régionaux : les pelouses sèches sur les coteaux calcaires ; > En protégeant les milieux d'intérêt local : les prairies.  - Améliorer les continuités écologiques locales, d'un réservoir de biodiversité à l'autre, à travers les secteurs anthropisés du plateau agricole (trame verte) :  > En renforçant les espaces relais sur le plateau agricole : protection des vergers situés au nord du coteau du Grand-Mesnil et à la « plaine de la Villeneuve », préservation de la garenne le long de la D38, 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.	
Promouvoir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local	- Préserver le réseau de chemin :  > En inventoriant et en protégeant les chemins communaux existants (aménagement de haies, fossés, noues, bandes enherbées). > En retrouvant le continuité piétonne du « tour-de-ville », soit par convention avec les propriétaires de chemins privés existants, soit par création de nouveaux chemins.	
Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue	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 :	

	<p>&gt; En référençant les axes de ruissellement, et en limitant leur imperméabilisation au profit d'une couverture végétale capable d'infiltrer et d'épurer naturellement les eaux de ruissellement</p>	<p>interdites ;                      - aucune nouvelle construction n'est autorisée ;                      - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.</p> <p>Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.</p>
<p>Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)</p>	<p>- Améliorer les continuités écologiques locales :                      &gt; En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales.</p>	<p>Les clôtures végétales doivent être plantées d'essences locales.</p>

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

<b>Orientations et objectifs du PADD</b>		<b>Règles en zones A et Am</b>
<p>Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle</p>	<p>Promouvoir les déplacements actifs dans le village et entre le village et les hameaux :</p> <p>&gt; En aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos)</p>	<p><i>Stationnement des véhicules</i></p> <p>Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement.</p>

Le stationnement n'est pas réglementé en zone Ap où seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, sous conditions.

## Équipements et réseaux

Conformément à l'article L151-39 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement. Les règles ci-dessous concernent les zones Ua, Ub et Ui.

### *Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

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

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

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

### *Déterminer les conditions de desserte par les réseaux*

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

Afin d'assurer la salubrité publique concernant le traitement des eaux usées, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements soient raccordés au réseau public d'assainissement. Le règlement indique qu'en l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé ; il précise que les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et que les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, le règlement impose que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

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

## Les emplacements réservés

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU de Sagy délimite 11 emplacements réservés au bénéfice de la commune.

Les emplacements réservés n°1 à 3 figuraient au POS.

N°	Nature	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'un accès piéton à la rue du Vaux Persan	Commune	110 m <sup>2</sup>
2	Élargissement de la voie (sente du Vaux Persan) et création d'une continuité piétonnière	Commune	720 m <sup>2</sup>
3	Zone d'équipements et de loisirs	Commune	10 000 m <sup>2</sup>
4	Création d'un cheminement piétonnier (ancien tacot sud)	Commune	770 m <sup>2</sup>
5	Création d'un cheminement piétonnier (chemin des Petites Vignes)	Commune	770 m <sup>2</sup>
6	Aménagement paysager des abords l'abreuvoir	Commune	330 m <sup>2</sup>
7	Création de jardins pédagogiques (verger et vignes) associés au musée de la moisson	Commune	3 550 m <sup>2</sup>
8	Aménagement d'un espace paysager en lien avec le stationnement du musée de la moisson	Commune	100 m <sup>2</sup>
9	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune	1020 m <sup>2</sup>
10	Aménagement d'un espace de stationnement présence d'une canalisation souterraine	Commune	800 m <sup>2</sup>
11	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune	330 m <sup>2</sup>

Les emplacements réservés n°1, 2, 4 et 5 sont de nature à permettre la création de cheminements piétonniers conformément aux objectifs du PADD qui vise à promouvoir les déplacements actifs dans le village et entre le village et les hameaux.

L'emplacement réservé n°3 est de nature à permettre l'aménagement d'une zone d'équipement et de loisirs conformément aux objectifs du PADD qui vise à conforter le bon niveau d'équipements et de services à la population.

L'emplacement réservé n°6 est de nature à permettre un aménagement paysager des abords de l'abreuvoir conformément aux objectifs du PADD qui vise à conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique du village.

L'emplacement réservé n°7 est de nature à permettre la création de jardins pédagogiques associés au musée de la moisson conformément aux objectifs du PADD qui vise à améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés.

Les emplacements réservés n°8 à 11 sont de nature à permettre l'aménagement d'espaces de stationnement public afin et d'assurer la sécurité et d'apporter une moindre gêne à la circulation publique.

### 4.2.3. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles déterminent l'aménagement des secteurs à enjeux de la commune délimités au plan de zonage. Le recours aux OAP vise à permettre le desserrement des ménages et l'accueil modéré de nouveaux habitants, en optimisant les tissus bâtis existants. Ainsi, l'objet des OAP est de permettre la densification de certains secteurs à enjeux tout en assurant la préservation de leurs qualités environnementales, paysagères, urbaines et architecturales.

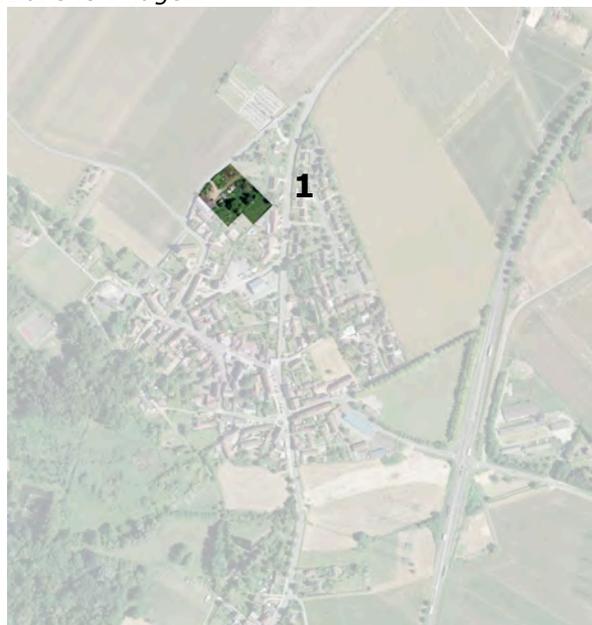
Les secteurs à enjeux soumis à une OAP correspondent à une opportunité foncière, située dans le village, à proximité immédiate des équipements et des commerces, et à une ferme du hameau de Saillancourt.

Le PLU de Sagy comporte deux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- le secteur du chemin de la Messe (1) ;
- la ferme de la place du Lavoir à Saillancourt (2).

#### Localisation des secteurs d'OAP

Dans le village



À Saillancourt



Le secteur de projet du chemin de la Messé dans le village concerne l'urbanisation d'une parcelle en friche à l'entrée du village. Le potentiel de production de logements qu'elle offre au sein de la partie urbanisée du village, ainsi que les qualités paysagères, urbaines et environnementales du secteur justifient l'élaboration d'une OAP.

Le secteur d'OAP de la ferme de la Place du Lavoir à Saillancourt concerne la réhabilitation d'une ferme en vue de sa transformation en logements. Son caractère patrimonial ainsi que l'opportunité qu'elle offre pour la création de logements justifient l'élaboration d'une OAP.

Conformément aux orientations du PADD, les secteurs d'OAP visent à :

- accueillir de nouveaux habitants dans le village et les hameaux en limitant la consommation de terres agricoles et naturelles ;
- proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population ;
- promouvoir des formes urbaines de qualité dans les secteurs de projet.

Le secteur de projet du chemin de la Messe, est classé en zone AU parce qu'il n'est pas desservi par les réseaux. Il pourra être ouvert à l'urbanisation lorsqu'il sera desservi par les réseaux et son urbanisation sera soumise aux principes déterminés par l'OAP du chemin de la Messe.

## L'OAP du chemin de la Messe

Le secteur d'OAP du chemin de la Messe vise à encadrer la construction de logements sur une parcelle en friche située à l'entrée du village.

Ce secteur est classé en zone AU parce qu'il n'est pas desservi par les réseaux. Il pourra être ouvert à l'urbanisation lorsqu'il sera desservi par les réseaux (excepté pour la construction d'un bâtiment agricole pour laquelle les réseaux sont suffisants) et son urbanisation sera soumise aux principes déterminés par l'OAP.

*Le secteur de projet du chemin de la Messe sera urbanisé dans le cadre d'un aménagement d'ensemble qui pourra être réalisé par phase.*

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Justifications au regard des orientations du PADD
<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	
<p>Le secteur d'aménagement est desservi par une sente de direction nord-ouest / sud-ouest, parallèle à la rue de l'Église. Les constructions sont implantées de manière parallèle au chemin de la Messe et perpendiculaire à la sente qui traverse l'opération.</p> <p>Les constructions s'implantent de manière à ce que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur orienté au sud (jardin ou terrasse).</p> <p>Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain.</p> <p>Les constructions s'implantent de manière compacte afin de préserver les espaces de jardin et de limiter les déperditions d'énergie. Au moins 60% des logements sont accolés.</p> <p>Les constructions sont de volumes simples. Elles font l'objet d'une écriture architecturale soignée, tout pastiche est interdit.</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à R+1+C (9 mètres maximum au faîtage) ou R+1 en cas de toit terrasse.</p>	<p><b>Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; En favorisant les implantations des constructions nouvelles économes en espace dans toute la commune ;</li> <li>&gt; En favorisant les implantations compactes des nouvelles constructions ainsi que l'évolution de la constructibilité dans l'unité foncière ;</li> <li>&gt; En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais.</li> </ul> </li> <li>- Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 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 ;</li> <li>&gt; En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).</li> </ul> </li> </ul> <p>Promouvoir des formes urbaines de qualité dans les secteurs de projet</p>
<i>Qualité environnementale des constructions</i>	
<p>Les constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie. Les ouvertures des façades principales sont côté sud.</p> <p>Les constructions privilégient l'utilisation des matériaux bio-sourcés et les sources d'énergies renouvelables (biomasse, géothermie, solaire).</p> <p>Les capteurs solaires sont installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au règlement du PLU).</p>	<p><b>Promouvoir des formes urbaines de qualité dans les secteurs de projet</b></p> <p>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.</p>

<p><i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i></p>	
<p>Un espace commun, non imperméabilisé (type engazonnement renforcé avec bandes de roulement) est aménagé à l'entrée de l'opération. Il intègre les places de stationnement et peut être planté d'arbres.</p> <p>La bande plantée qui accompagne la sente doit être plantée des trois strates végétales (arborescente, arbustive, herbacée) et favoriser les plantes mellifères.</p> <p>La noue doit être plantée de végétaux luttant contre l'érosion des sols et favorisant la phytoépuration des eaux de ruissellement.</p> <p>Chaque logement bénéficie d'un jardin ou d'une terrasse, orienté au sud. 70% des surfaces de jardin sont traitées en pleine terre et planté d'un arbre de haute-tige. Les jardins doivent être plantés d'essences à dominante locale.</p> <p>Les clôtures sont composées de haies vives ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées, en favorisant les végétaux d'essences locales (palette végétale annexée au règlement du PLU). Elles doivent ménager un passage pour permettre la libre circulation de la petite faune.</p>	<p><b>Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage :</li> <li>&gt; En protégeant les éléments majeurs de la structure urbaine, notamment les murs qui marquent les continuités urbaines ;</li> </ul> <p><b>Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer les <b>continuités écologiques locales</b> des secteurs urbanisés :</li> <li>&gt; 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.</li> </ul> <p><b>Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la qualité de <b>la ressource en eau</b> et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque les risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles</li> </ul>
<p><b>Programme</b></p>	
<p>L'opération A du secteur de projet du chemin de la Messe a vocation d'accueillir un programme d'environ 6 logements, dont 50% de logements de 1 à 3 pièces.</p> <p>L'opération B du secteur de projet du chemin de la Messe a vocation d'accueillir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit un programme d'environ 6 logements dont 50% de logements de 1 à 3 pièces ;</li> <li>- soit un bâtiment agricole.</li> </ul>	<p><b>Accueillir de nouveaux habitants dans le village et les hameaux en limitant la consommation des terres agricoles et naturelles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le desserrement des ménages et l'accueil des nouveaux habitants, en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du village :</li> <li>&gt; En aménageant le secteur de projet du chemin de la Messe</li> </ul> <p><b>Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 enjeu.</li> </ul>

<p><b>Desserte et besoins en terme de stationnement</b></p>	
<p>Le secteur de projet est desservi par plusieurs lignes de bus. Les arrêts de bus Place et Vaux Persan se situent à proximité immédiate du secteur de projet.</p> <p>L'accès automobile se fait depuis le chemin de la Messe. Il est aménagé de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En cas de construction d'un bâtiment agricole, l'aménagement de l'accès doit être compatible avec la circulation des engins agricoles.</p> <p>L'aire de stationnement automobile est aménagée à l'entrée de l'opération et intégrée dans un espace commun. Il est prévu deux places de stationnement par logement. Les places de stationnement sont traitées dans une nature de sol permettant l'infiltration des eaux pluviales et peuvent être plantées d'arbres.</p> <p>L'accès automobile au cœur de l'opération n'est permis que de manière ponctuelle (déménagement, déchargement, personnes à mobilité réduite). La sente est dédiée principalement aux cheminements piétons. Elle est en matériaux perméables qui facilitent l'infiltration des eaux de pluie et limitent le ruissellement de surface. Une bande plantée d'arbres et une noue accompagnent la sente, ce qui lui confère un caractère champêtre.</p> <p>L'aménagement du secteur de projet devra permettre la réalisation, éventuellement à plus long terme, d'une sente piétonne reliant la rue Maurice Vauvillier à la rue de l'Église au sud de l'opération.</p>	<p><b>Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir les déplacements actifs dans le village et entre le village et les hameaux :</li> <li>&gt; 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)</li> </ul> <p><b>Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la qualité de <b>la ressource en eau</b> et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque les risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles</li> </ul>
<p><b>Desserte des terrains par les réseaux</b></p>	
<p><i>Collecte des déchets</i> L'opération comprend un local ou un emplacement destiné à la collecte des déchets ménagers. Il est aménagé le plus près possible de la rue Maurice Vauvillier et fait l'objet d'une intégration paysagère et architecturale à l'opération.</p>	<p>Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune</p>
<p><i>Eau potable, assainissement et eaux pluviales</i> Le terrain est raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>Le terrain est raccordé au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est enterré.</p> <p>Les eaux de ruissellement sont gérées à l'échelle du secteur de projet, par exemple par la végétalisation des espaces non-bâties, la création d'une noue et l'aménagement d'un espace de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.</p>	<p><b>Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la qualité de <b>la ressource en eau</b> et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque les risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles</li> </ul>

<p><b>Électricité et communications numériques</b> Le terrain est raccordé au réseau public d'électricité. Ce raccordement est enterré. L'utilisation des énergies renouvelables est privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions. Le raccordement aux réseaux publics de communications électroniques est enterré.</p>	<p>Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune</p>
--	---

**Schéma d'aménagement**



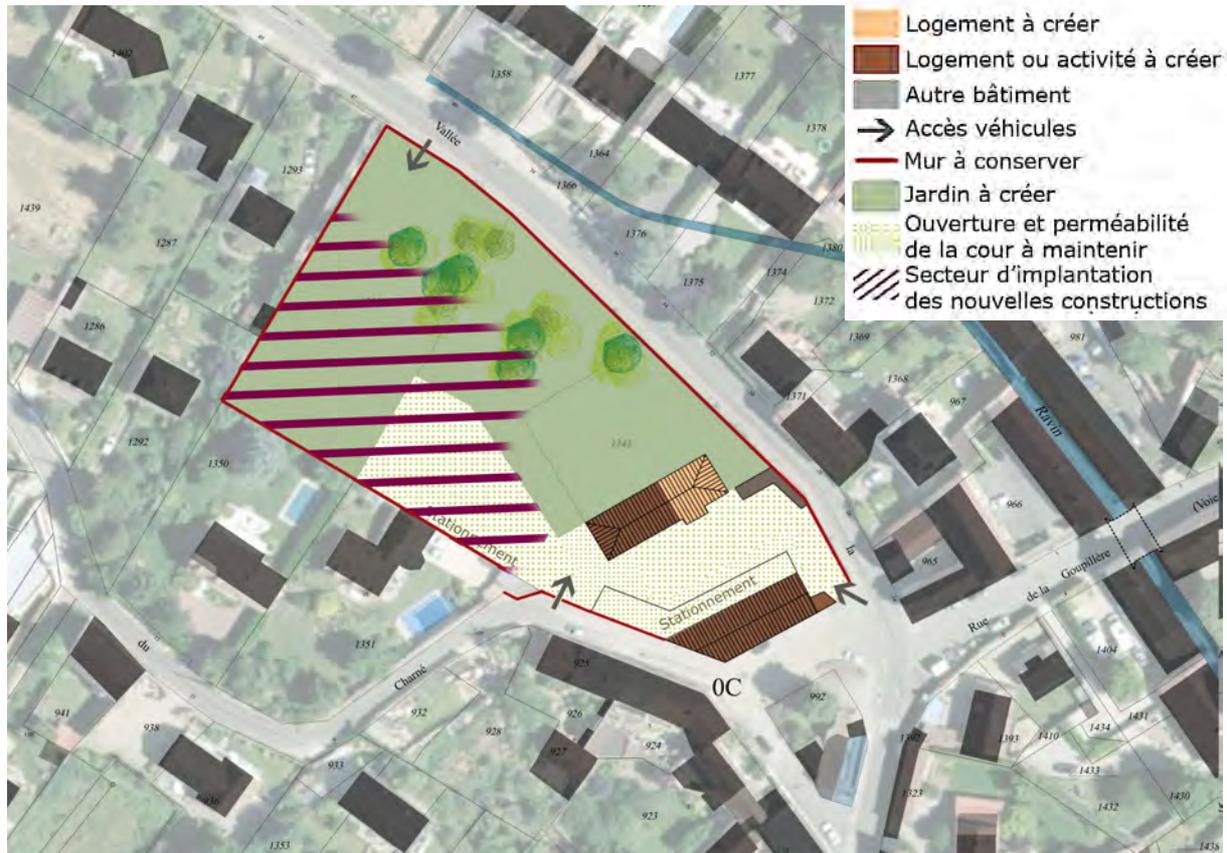
## L'OAP de la ferme du Lavoir

Le secteur d'OAP de la ferme du Lavoir vise à permettre et encadrer le changement de destination de cette ferme en vue de sa transformation en logements en assurant la préservation de ses qualités architecturales, urbaines et paysagères.

Vocation du secteur, programme et principales orientations	Justifications au regard des orientations du PADD
<i>Programme et typologie des logements</i>	
<p>La ferme de la place du lavoir a vocation d'accueillir <b>10 à 15 logements</b>, y compris le logement existant, dans le cadre du changement de destination des anciens bâtiments agricoles et de la construction neuve. La transformation de la ferme devra se faire en préservant ses qualités architecturale, urbaine et paysagère.</p> <p>Les bâtiments existant accueillent 5 logements maximum et les nouvelles constructions accueillent 10 logements maximum.</p> <p>La construction d'un bâtiment agricole est également autorisée à l'arrière des bâtiments existants. L'accès se fera depuis la rue du Charné.</p> <p>Le secteur de projet de la ferme du Lavoir accueille au moins 50% de petits logements (une à trois pièces).</p>	<p><b>Accueillir de nouveaux habitants dans le village et les hameaux en limitant la consommation des terres agricoles et naturelles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le desserrement des ménages et l'accueil des nouveaux habitants, en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du village :</li> <li>&gt; En permettant les changements de destination des fermes de Saillancourt.</li> </ul> <p><b>Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
<i>Accès, desserte et stationnement</i>	
<p>L'accès à la ferme se fait depuis la place du lavoir, depuis la rue du Charné et / ou depuis la rue de la Vallée, sous réserve de la faisabilité des nouveaux accès et de l'accord des services départementaux pour l'accès rue de la Vallée.</p> <p>Un nouvel accès automobile pourra être créé par le percement du mur en pierre le long de la rue de la Vallée. Ces percements ne doivent pas excéder 3 mètres de largeur. Ce nouvel accès permet de desservir les nouvelles constructions.</p> <p>Le secteur de projet prévoit deux places de stationnement par logement.</p> <p>Les places de stationnement doivent être traités dans une nature de sol permettant l'infiltration des eaux pluviales et limitant le ruissellement des eaux en surface.</p>	<p><b>Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir les déplacements actifs dans le village et entre le village et les hameaux :</li> <li>&gt; 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.</li> </ul> <p><b>Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la qualité de <b>la ressource en eau</b> et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque les risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles</li> </ul>

<p><i>Espaces extérieurs</i></p> <p>La cour doit être maintenue ouverte. Elle est commune à tous les logements. Elle constitue un espace collectif structurant à l'échelle de l'opération.</p> <p>La cour fait l'objet d'un traitement sobre et perméable, préservant son identité rurale.</p> <p>Les pieds de mur peuvent être végétalisés.</p> <p>À l'arrière du corps de ferme, le jardin le long du mur de la rue de la Vallée sera préservé. La strate arborée et le caractère champêtre du fond de parcelle seront maintenus.</p> <p>Les eaux de ruissellement sont gérées à l'échelle du secteur de projet par la préservation des espaces végétalisés et par la création d'un puisard (ou d'une mare).</p>	<p><b>Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique du village et des hameaux</li> </ul> <p><b>Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage :</li> <li>&gt; En protégeant les éléments bâtis patrimoniaux, notamment les fermes</li> </ul> <p><b>Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>
<p><i>Formes urbaines</i></p> <p>La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements ou locaux d'activités économiques se fait en préservant la volumétrie des constructions, en privilégiant les percements des bâtiments vers la cour de la ferme et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales associées aux fermes classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (document des Éléments du patrimoine à protéger).</p> <p>Les nouvelles constructions doivent être de type longères (constructions étroites à développement en longueur selon l'axe de la faitière).</p> <p>La réhabilitation des bâtiments existants et les nouvelles constructions doivent répondre aux exigences environnementales, notamment par l'isolation des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.</p>	<p><b>Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 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 ;</li> <li>&gt; En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).</li> </ul> <p><b>Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage :</li> <li>&gt; En protégeant les éléments bâtis patrimoniaux, notamment les fermes</li> </ul> <p><b>Promouvoir des formes urbaines de qualité dans les secteurs de projet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrer la transformation des anciennes fermes de Saillancourt en logements de manière à préserver leurs qualités architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).</li> </ul>

## Schéma d'aménagement



## L'OAP thématique : l'aménagement des espaces de stationnement

Le PLU prévoit l'aménagement d'espaces dédiés au stationnement, notamment aux entrées du hameau de Saillancourt afin de limiter le stationnement le long des voies et sur la place du Lavoir dans le cœur historique du hameau. Ces secteurs font l'objet d'emplacements réservés.

L'objet de l'OAP sur l'aménagement des espaces de stationnement est de déterminer la vocation et les principes de ces aménagements de manière à ce qu'il soit en cohérence avec le projet communal.

Conformément aux orientations du PADD, l'OAP vise à :

- permettre le stationnement automobile nécessaire ;
- valoriser le cadre de vie des habitants ;
- répondre aux enjeux environnementaux.

Principes des aménagement	Justifications au regard du PADD
Composer avec le relief existant afin de limiter au maximum les créations de déblais et remblais	<p><b>Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux</b></p> <p>- Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique du village et des hameaux : &gt; En limitant au strict nécessaire les déblais et remblais.</p>
S'appuyer sur la végétation existante pour créer une ambiance champêtre (préservation des bandes enherbées, des haies et des arbres existants)	<p><b>Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux</b></p> <p>- Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique du village et des hameaux : &gt; En préservant les fonds de parcelles jardinés, les vergers et potagers dans le cœur historique.</p> <p><b>Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)</b></p> <p>- Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés</p>
<p>Limitier l'imperméabiliser les sols (utilisation d'enrobé interdite)</p> <p>Stabilisation du sol par l'utilisation de matériaux drainants (grave concassée et mélange terre/pierre)</p> <p>Intégration de la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert par la création de zones tampon (noues) ou de mares.</p>	<p><b>Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue</b></p> <p>- 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</p>
<p>Marquage discret des places de stationnement</p> <p>Installation d'un mobilier sobre (mat d'éclairage de faible hauteur)</p>	<p><b>Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux</b></p>
En limite de zone agricole, plantation de strates arbustives (haies) et arborescentes (fruitiers)	<p><b>Valoriser les entités paysagères</b></p> <p>- Améliorer la <b>qualité des franges</b> et transitions entre les entités paysagères</p>

## **4. 3. Évaluation des incidences des orientations et prise en compte du souci de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur**

### **4.3.1. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

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

Le PLU de Sagy ne consomme pas d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport au POS. Néanmoins, une parcelle, insérée dans la partie urbanisée du hameau de Saillancourt, est considérée comme agricole et le secteur du chemin de la Messe est considéré comme un espace ouvert artificialisé au MOS de 2017. Ces deux secteurs correspondent à une surface d'environ 0,9 hectares.

La zone urbaine couvre environ 37 hectares, soit environ 3,5% du territoire communal tandis que les zones agricole et naturelle s'étendent sur plus de 1 000 hectares, soit environ 96,5% de la superficie du territoire communal.

Le village et les hameaux sont maintenus dans les limites d'urbanisation actuelles. Des secteurs jardinés ont été classés en zone naturelle N afin de limiter l'étalement urbain et d'améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères.

→ Le PLU de Sagy engendre donc une consommation extrêmement limitée des espaces agricoles, avec le classement en zone AU d'un secteur considéré comme un espace ouvert artificialisé et le classement en zone U d'une parcelle, insérée dans la partie urbanisée du hameau de Saillancourt, considérée comme agricole au MOS de 2017. Le développement du village ne se fait ni au détriment de l'agriculture, ni de celui du paysage ou de l'environnement.

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

### Prise en compte de la sensibilité des paysages agricoles

#### Objectif : Maintenir le plateau agricole ouvert

La commune de Sagy est à l'interface entre le plateau du Vexin, la vallée de l'Aubette et les coteaux calcaires. Depuis le plateau et les coteaux, de nombreux points de vue s'ouvrent sur la vallée jusqu'aux coteaux de la Seine. De nombreux cônes de vue sont répertoriés sur la commune de Sagy.

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

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

*Art. 3 : Préserver le grand paysage*

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

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

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

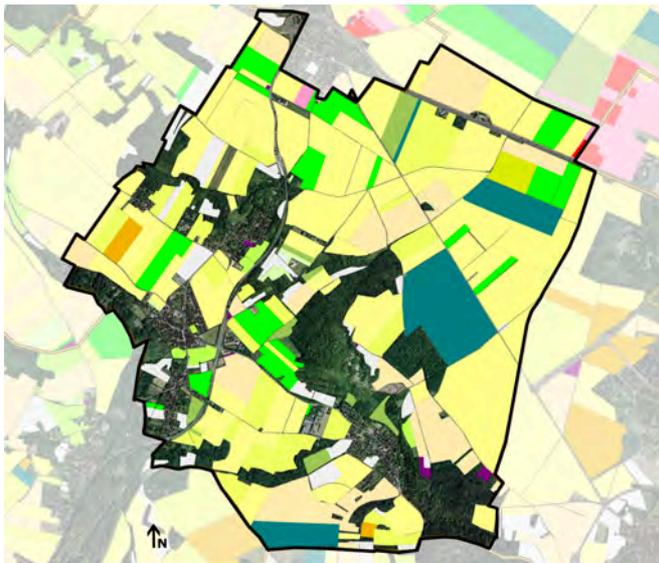
Le zonage A prévoit deux sous-secteurs :

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

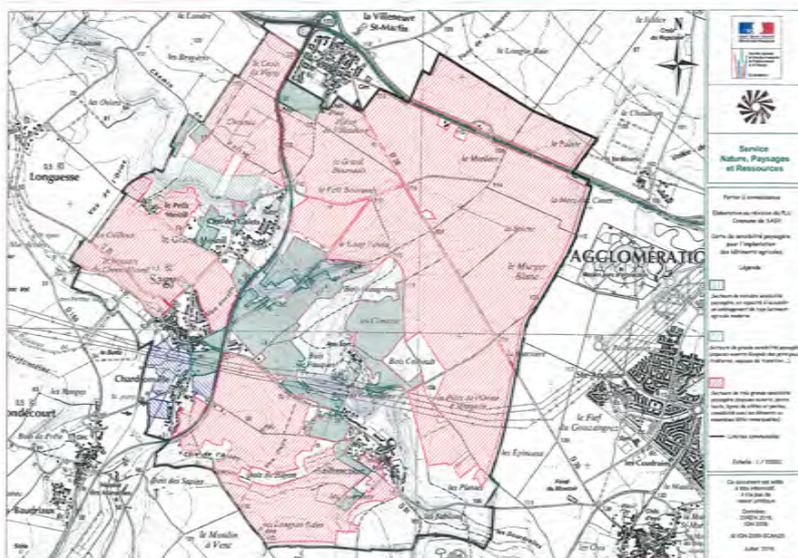
Le plateau agricole, repéré dans le diagnostic communal, a un degré de sensibilité paysagère très élevé. Il est au point culminant de la commune (130 m) et forme la ligne de crête entre les bassins versants de la Viosne et de l'Aubette. Cette forte sensibilité paysagère est issue de la covisibilité, reflet de la topographie, de l'absence de végétation et de la culture en openfield. Le plateau agricole a été classé en **Ap** afin de protéger la qualité des paysages, à l'exception du secteur au nord-ouest de la commune qui a été considéré comme moins sensible d'un point de vue paysager en raison de la proximité des boisements de Longuesse et de la RD 28. Plusieurs bâtiments agricoles sont déjà bâtis dans ce secteur.

Le sous-secteur **Am** vise la protection des paysages sensibles dans le cadre de projets de diversification agricole. Ces secteurs sont situés en point bas (vallée de l'Aubette, thalweg du ru de Saillancourt, ainsi qu'à proximité des boisements et des parties urbanisées du village et des hameaux (entre le village et le Grand-Mesnil, au sud de Saillancourt et au Petit-Mesnil).

Au pied des coteaux ainsi que dans le thalweg du ru de Saillancourt, les espaces agricoles sont insérés dans les bois et les creux et permettent une meilleure intégration des constructions agricoles. Le relief (en pied de coteau) génère peu de covisibilité sur les espaces agricoles. Ce secteur de la commune d'une sensibilité paysagère moindre est idéal pour accueillir la construction de nouveaux bâtiments agricoles. De plus, la proximité des villages permettrait d'intégrer ces constructions en continuités du tissu urbain existant, le long des voies. Ces secteurs moins sensibles, ont été classés en **A**, pour permettre les constructions agricoles dans la commune.

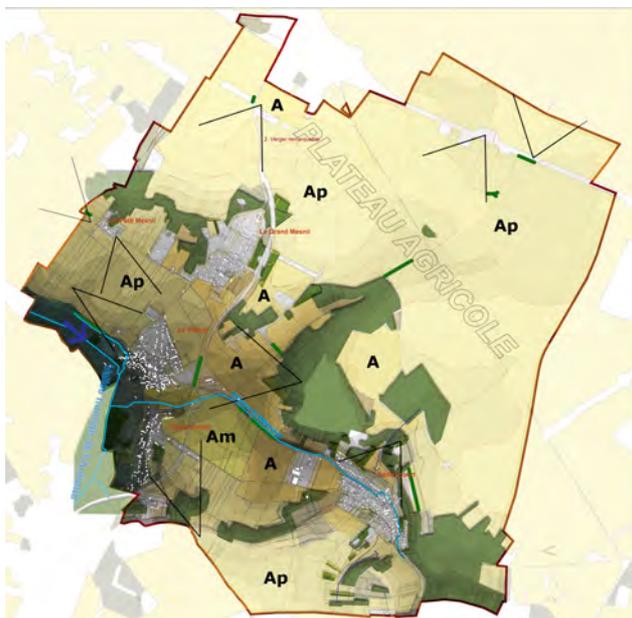


Carte des cultures déclarées à la PAC en 2016 – Source : Registre Parcellaire Graphique 2016 - Géoportail



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

Carte du relief, des boisements et cônes de vue, superposée au zonage de la zone agricole (A, Am, Ap). Le dégradé de gris illustre la topographie de la commune, plus le relief est élevé (point haut) plus les couleurs sont claires et plus les couleurs sont foncées (thalweg, vallée) plus le relief est bas.



→ La zone Ap s'étend sur les points haut du plateau agricole dans la partie nord-est ainsi qu'au nord-ouest et au sud-ouest du territoire communal. Elle traduit la grande sensibilité paysagère, en effet le secteur est très visible depuis les voies et les chemins et offre de nombreux points de vue sur la vallée de l'Aubette et de la Viosne (ligne de partage des eaux entre les deux bassins versants).

→ La zone Am s'étend en point bas, en fond de vallée de l'Aubette et dans le talweg du ru de Saillancourt, en fond de boisement, au sud de Saillancourt, et à proximité des espaces urbanisés, entre le village et le Grand-Mesnil et au Petit-Mesnil.

→ La zone agricole A s'étend dans les secteurs de moindre sensibilité paysagère, en point bas dans le talweg du ru de Saillancourt ainsi qu'en fond de boisement et à proximité de l'axe routier, au nord-ouest du territoire communal.

## **Prise en compte de la diversité des milieux naturels**

### **Objectif : Conserver et protéger les éléments remarquables du paysage**

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

- les bois de feuillus (hêtraies, charmaies) et milieux naturels ont été classés en N ;
- les secteurs agricoles ont été classés en A, Ap, Am ;
- les secteurs humides de la vallée de l'Aubette ont été classés en Nzh ;

Le règlement permet une protection renforcée des milieux et paysages les plus remarquables, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : les prairies, les garennes et remises, les arbres et les haies ont été repérés au titre du L151-23. C'est le cas également des haies et chemins enherbés du plateau agricole qui assurent la continuité écologique entre les espaces agricoles et les bois. Le classement de ces éléments au titre du L151-23 s'accompagne de prescriptions au règlement de PLU visant à la protection des milieux :

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

Les éléments paysagers suivants ont été protégés au titre de l'article L151-23 :

- les mares et les marais ;
- les pelouses calcicoles remarquables ;
- les prairies permanentes ;
- les haies, situées dans les secteurs agricoles et autour des villages (le long des chemins communaux et des voies) ;
- les bosquets et garennes du plateau (lieu-dit « la Marlière», « les Garennes »)
- les arbres remarquables ;
- les talus ;
- les éléments porteurs de biodiversité du paysage urbain (bâti, murs de continuité et alignements d'arbres)

### **Justifications de la protection des milieux naturels**

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

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

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

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

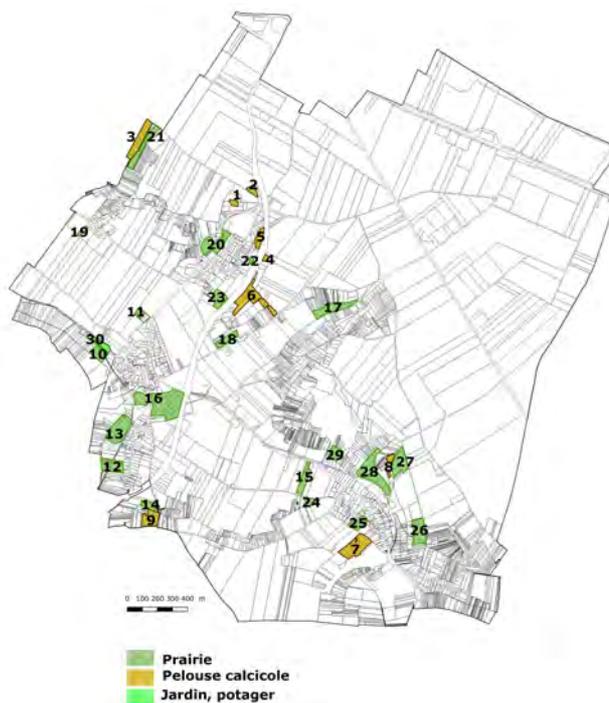
### Les pelouses calcicoles

Les pelouses calcicoles sont des milieux majeurs pour la préservation de la biodiversité et le maintien et la restauration de la trame herbacée calcaire du SRCE.

Les pelouses calcicoles protégées au titre de l'article L151-23 sont des milieux fragiles en cours de fermeture (enrichissement et développement de fructicées). La protection et les prescriptions associées permettent la préservation de la qualité environnementale de ces milieux.

### Les prairies

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



Carte des pelouses calcicoles et prairies protégées au titre de l'article L151-23

### Les jardins

**30** : les jardins Nostradamus

Localisés au sein de l'Espace Naturel Sensible départemental caractérisé par la présence de marais et de forêts, les terrains sont bordés par l'Aubette. Ces anciens jardins privés abandonnés sont devenus des jardins partagés.

### Les marais

**31** : marais de l'Aubette, marais ancien de la vallée de l'Aubette. La photo aérienne des années 50 illustre l'ouverture du milieu en comparaison avec la photo aérienne actuelle qui démontre une tendance à l'enfrichement du marais.



### Les mares et plans d'eau

**32** : mare dans le marais de l'Aubette

**33** : abreuvoir du village

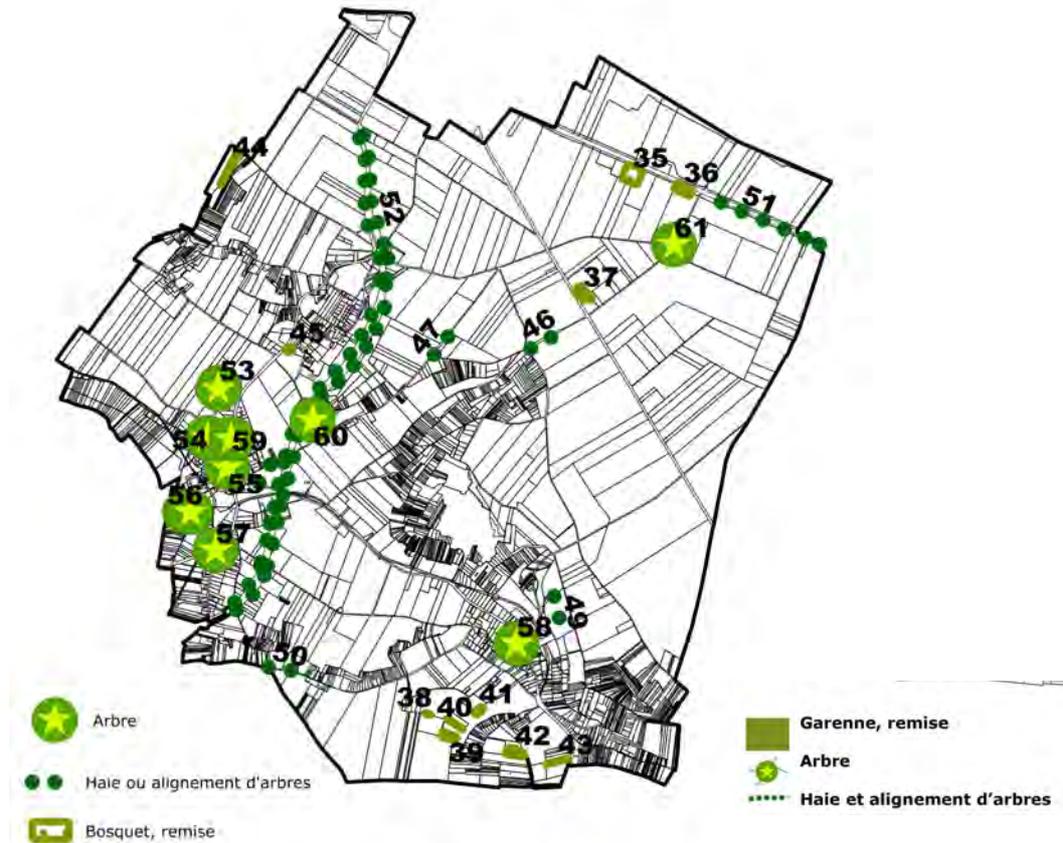
**34** : étang des Petites Auges

La carte de l'État-Major indique la présence de l'abreuvoir et de la mare au XIXème.

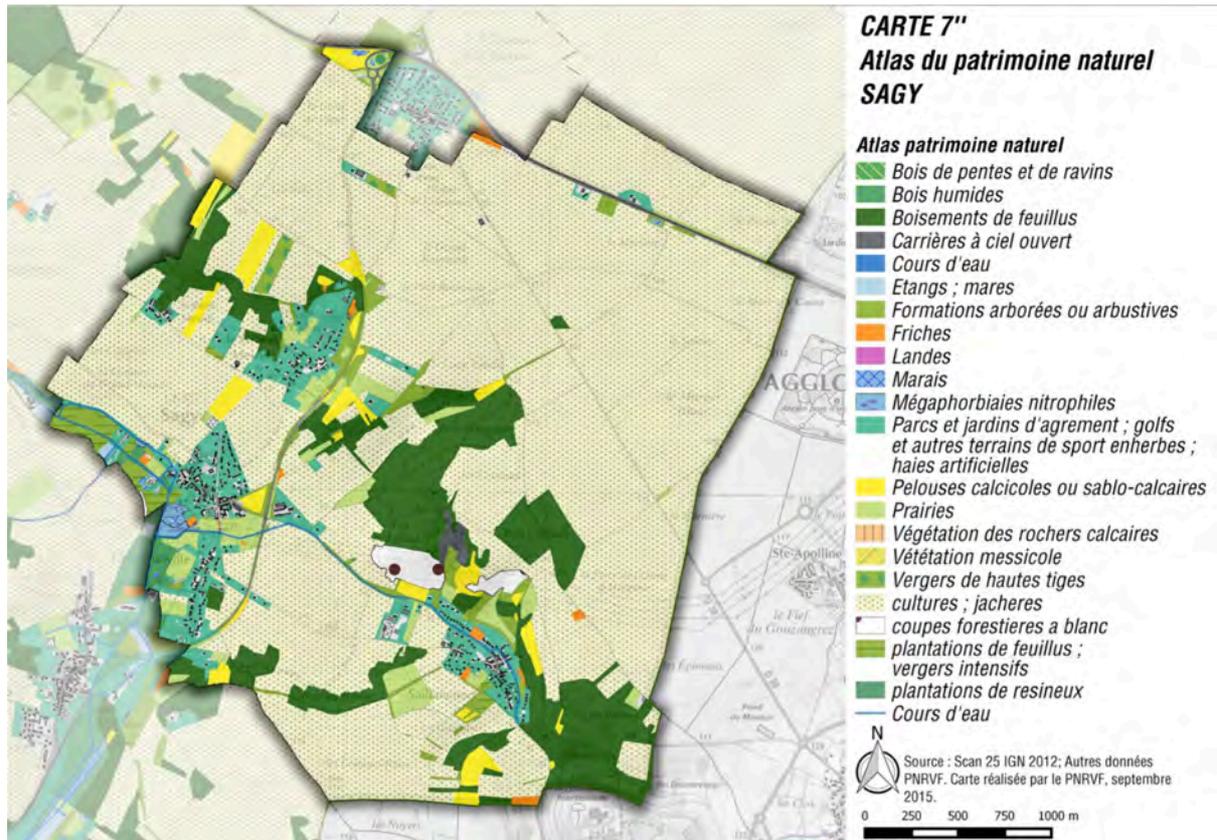


### Les garennes et remises

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



Carte des garennes, remises, arbres et haies protégées au titre de l'article L151-23.



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



Ci-dessus la comparaison entre l'atlas du patrimoine naturel du PNR et le plan de zonage de la commune. Les milieux non pris en compte sont ceux qui ont changé de destination (mise en culture) depuis le diagnostic ou ceux qui présentaient un intérêt moindre d'un point de vue environnemental.

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

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région relève un corridor boisé fonctionnel (entre deux réservoirs de biodiversité) et un corridor calcaire à fonctionnalité réduite sur les coteaux de Sagy. La vallée de l'Aubette forme un continuum de la sous-trame bleue. La carte relève un point de discontinuité de la trame verte au passage de la D28 et des lisières agricoles avec le corridor boisé des coteaux. La trame verte et bleue de Sagy peut être déclinée en trois sous-trames : bleue, arborée et herbacée.

#### Définitions des trames verte et bleue

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

Au sein des trames écologiques, on distingue :

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

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

#### Les trames verte et bleue à Sagy

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

Sagy s'intègre au corridor écologique des coteaux calcaires du Vexin, qui fait la liaison avec la trame bleue de la vallée de l'Aubette. Des réservoirs de biodiversité majeurs ponctuent le corridor : deux espaces naturels sensibles, les anciennes carrières calcaires de Saillancourt et la vallée de l'Aubette. Ce sont les milieux présentant le plus d'enjeux écologiques sur la commune. Le corridor écologique des coteaux est principalement constitué de boisements et d'une mosaïque de pelouses calcicoles.

La vallée de l'Aubette présente un intérêt environnemental exceptionnel, elle s'accompagne d'un cortège de prairies et zones humides riches en biodiversité. Le ruisseau de Saillancourt crée une continuité écologique entre les coteaux et la vallée de l'Aubette.

Sur le plateau agricole, des chemins enherbés ou partiellement enherbés, forment des corridors écologiques mineurs qui participent au déplacement des espèces. Le plateau est également ponctué de points relais (pas japonais) formés d'arbres (bosquets, anciens vergers) qui permettent de former des refuges pour la faune.

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

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

- les forêts de feuillus, composées de hêtraies et charmaies, qui jouent un rôle important dans la mobilité des espèces (trame verte) : ces boisements font partie d'un massif de plus de 100ha ; ils permettent à la fois de longer les coteaux calcaires et de pénétrer les espaces agricoles ouverts des plateaux (et à contrario de présenter une zone de refuge pour les espèces traversant les terres cultivées) ;
- les pelouses calcicoles et les milieux ouverts des anciennes carrières sur le coteau ;
- les secteurs de vallée et leur cortège de bois, marais et milieux humides associés.

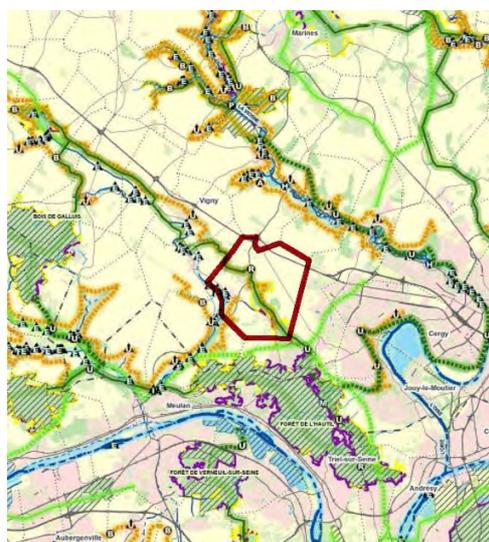
Dans une moindre mesure, les haies de la plaine agricole et les remises situées en lisière des forêts de feuillus, à la zone de contact avec les secteurs d'agriculture intensive, permettent une pénétration de certaines espèces sur les terres cultivées (trame verte).

Certains éléments font enfin obstacle aux déplacements de certaines espèces :

- les routes importantes telles que la D28 et la D14 ;
- le village de Sagy et les hameaux de Saillancourt, Chardronville, du Grand et du Petit Mesnil, qui limitent la circulation des espèces ; jusqu'à la vallée de l'Aubette et au pied du coteau ;
- le plateau d'agriculture intensive en openfield (peu de haies).

### **Justifications de la protection des continuités écologiques**

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



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



#### 4.3.4. La protection des boisements

##### Les Espaces Naturels Sensibles



##### **ENS « Les Carrières de Saillancourt »**

L'ENS des Carrières de Saillancourt a été classé en zone naturelle (N). Seules quelques parcelles à l'est ont été classées en agricole (A) car elles sont déclarées à la PAC.

Le site des Carrières de Saillancourt n'a pas été classé en Espace Boisé Classé pour permettre au Département de mettre en place un plan de gestion adapté aux enjeux de reconquête de ce site.



##### **ENS « Marais de l'Aubette à Meulan »**

L'ENS du « Marais de l'Aubette à Meulan » a été majoritairement classé en zone naturelle humide interdisant toute construction et protégeant ses qualités environnementales. Certaines parcelles déclarées à la PAC ont été classées en Am afin de permettre l'installation d'une activité maraîchère ou de pâturage extensif pour l'entretien des prairies. Les milieux remarquables ont été classés au titre de l'article L151-23 afin de préserver leurs qualités environnementales. De la même façon, conformément aux demandes de Département, les bois humides compris dans l'ENS n'ont pas été classés en EBC.

Ce non-classement permet de renouveler les boisements peu qualitatifs du secteur, tels que les peupleraies, au profit de la création de marais et de bois alluviaux plus adaptés au site.

##### **Le massif boisé de plus de 100ha et les EBC.**

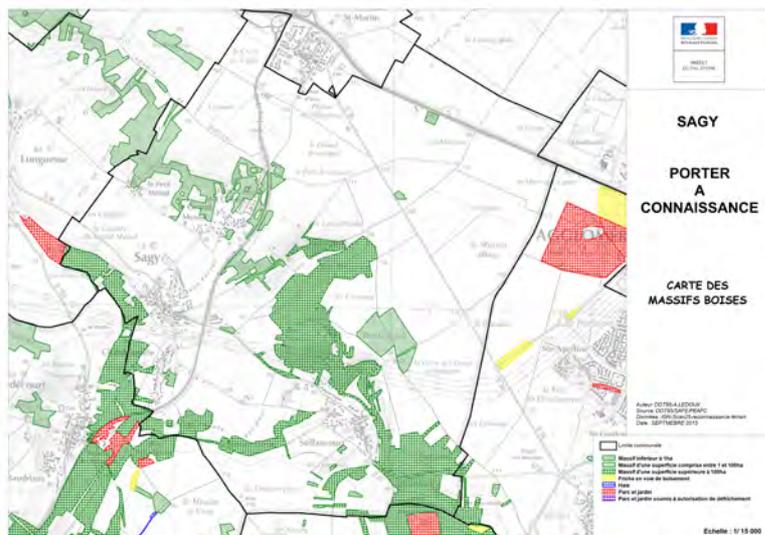
Des secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur le plan de zonage permettent une protection renforcée des boisements des coteaux et de la continuité écologique majeure qu'ils représentent (trame verte). Dans ces secteurs, l'abattage des arbres est soumis à autorisation ; la replantation, dans des proportions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

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

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

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

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



Carte des massifs boisés – Source : DDT95



Carte des EBC extraite du plan de zonage

Ci-contre, la carte des massifs boisés du PAC de la DDT 95 et la carte des Espaces Boisés Classés du plan de zonage. Les boisements qui ne sont pas classés en EBC sont :

- les boisements du fonds de vallée, en Espace Naturel Sensible ou en peupleraie dans la vallée de l'Aubette ;
- les massifs boisés de moins de 1 hectare qui sont classés au titre de l'article L151-23 en « remise et bosquet » ;
- les haies qui sont classées au titre de l'article L151-23 en « remise et bosquet » ;

### **4.3.5. La prise en compte des risques et nuisances**

#### **Les risques d'inondations**

La commune de Sagy est soumise aux risques d'inondation suivants :

- risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique, principalement dans village, Chardronville et Saillancourt ;
- risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, qui participent à l'érosion des sols dans les secteurs agricoles et présentent des risques d'inondation par temps d'orage à Saillancourt, notamment rue de la vallée.

La délimitation des secteurs urbanisés au plan de zonage (zone U) a été faite au plus près du bâti existant en excluant les zones humides de classe 3 répertoriées par la DRIEE.

Le zonage intègre les zones humides par la création d'une zone Nzh interdisant l'imperméabilisation des sols.

En ce qui concerne les risques d'inondations par remontée de la nappe, jugés très élevés (inondation des couches inférieures du sol), le règlement interdit les sous-sols sur l'ensemble des secteurs urbanisés.

L'ensemble des axes de ruissellement ont été indiqués au plan de zonage ; dans les secteurs naturels et agricoles (zones A, Ap, Am, N), le règlement stipule que « seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre des axes de ruissellement, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau de susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée ».

Enfin, le présent PLU prend des dispositions pour améliorer le cycle des eaux : infiltration des eaux pluviales à la parcelle, éléments protégés au titre du L151-23 capable d'absorber et de ralentir les eaux de ruissellements (prairies, milieux humides bandes enherbées, haies) accompagnés de leur prescription (interdiction des modifications du niveau des eaux, de l'artificialisation des berges...

Les OAP portent également la gestion des eaux pluviales et du ruissellement, par la création de noues et de mares et le maintien de zones perméables au maximum.

#### **Les risques de mouvements de terrain**

La commune est soumise aux risques de mouvements de terrain suivants :

- aléa de retrait / gonflement des sols argileux principalement en dehors des secteurs urbanisés ;
- risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse ;
- risque d'effondrement lié à l'ancienne carrière, située sur la partie sud ouest de la commune.

#### **Aléa retrait-gonflement des argiles**

La commune de Sagy est soumise au risque de retrait-gonflement des argiles. Les secteurs déjà urbanisés de Saillancourt, du Petit Mesnil et du Grand mesnil sont concernés (aléa fort). Le plateau et la vallée de l'Aubette sont en aléa faible et le village et Chardronville ne sont pas concernés par ce risque. Ces secteurs déjà urbanisés sont classés en zone U, le règlement du PLU permet la prise en compte des risques de mouvements de terrain dans les secteurs déjà urbanisés. Le règlement prévient le constructeur des risques éventuels de mouvements de terrain ; la responsabilité lui incombe de réaliser des études de sols plus précises et de mettre en place des dispositifs de construction adéquats pour assurer la stabilité des aménagements. La carte du retrait / gonflement des sols argileux, la plaquette associée sur les méthodes de construction sur terrains argileux, ainsi que la carte des contraintes des sols sont disponibles en annexe du règlement (cf. la carte du risque aléa retrait-gonflement des argiles dans le rapport de présentation).

## Risque d'effondrement lié à d'anciennes carrières

Il existe quatre anciennes sur la commune de Sagy, article L562-6 du Code de l'Environnement, situées. Ces secteurs sont classés en zone naturelle (N) et agricole (A) au plan de zonage.



Extrait du plan de zonage avec l'emplacement des anciennes carrières, source PAC DDT 95

**1** : Ancienne carrière, chemin de Saillancourt : classée en N et classée en EBC.

**2** : Ancienne carrière de Saillancourt : classée en partie en N et en A sur la partie nord est.

**3 et 4** : Anciennes carrières du Grand Mesnil : classées en Ap et en N avec certaines zones classées en EBC.

## Les risques technologiques

Le diagnostic environnemental a révélé quatre sites BASIAS à Sagy :

- le site n° IDF9503473 « Relais Saint-Martin » qui est l'une des stations service le long de la D14 ;
- le site n°IDF9503474 « Relais de la Villeneuve » qui est l'une des stations service le long de la D14 ;
- le site n° IDF9503475 situé au 67, rue de la Vallée à sortie de Saillancourt ;
- le site n° IDF9504149 identifié comme une décharge, situé sur l'ancienne carrière de Saillancourt.

Le présent PLU vise à la prise en compte de ces risques technologiques, ces quatre secteurs sont classés en N. Les deux stations services sont classés en zone Nr seules les extensions de bâtiments existants sont autorisées.

Le site au 67, rue de la vallée est classé en Nho, seules les extensions de bâtiments existants sont autorisées. Le site situé sur les anciennes carrières de Saillancourt est classé en zone N.

Les contraintes qui affectent le sol et le sous-sol sont répertoriés sur le plan de zonage ou joint au dossier de servitudes d'utilité publique : risques d'inondation des eaux de ruissellement, risque de mouvement de terrain différentiels ou consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les secteurs correspondants sont soumis aux prescriptions particulières figurant dans le règlement.

## 4.4. L'évaluation du Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme, neuf ans au plus tard après l'approbation du PLU, la commune doit procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. À la suite de l'analyse des résultats, le conseil municipal délibère sur l'opportunité de réviser le PLU. Les tableaux ci-après présentent les indicateurs retenus pour l'évaluation des orientations du PADD.

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

Orientation du PADD	Indicateur de suivi	Producteur des données
Valoriser les entités paysagères	État des lieux des qualités paysagères de la commune (grandes entités paysagères, cônes de vue, espace de franges et de transition entre la partie urbanisée et les espaces naturels)	Commune et PNR
	Suivi des demandes de modifications sur les éléments protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme (milieux, haies, arbres, chemins,...)	Commune
	Analyse de la consommation d'espaces naturels	Commune
Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)	État des lieux du corridor écologique majeur (pelouses sèches sur les coteaux calcaires)	Commune et PNR
	Espaces Naturels Sensibles (« Marais de l'Aubette de Meulan » et « Carrières de Saillancourt »)	Commune, Département et PNR
	État des lieux des continuités écologiques locales sur le plateau agricole (bosquets et remises haies, chemins)	Commune et PNR
	État des lieux de la qualité des espaces publics	Commune
Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue	État des lieux des milieux de la vallée de l'Aubette	Commune et PNR
	État des lieux du ruissellement des eaux pluviales (imperméabilisation des axes de ruissellement, prairie et haies, aménagement des zones tampon de recueil des eaux pluviales à ciel ouvert)	Commune

### Conforter l'identité rurale du village et des hameaux

Orientation du PADD	Indicateur de suivi	Producteur des données
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village et des hameaux	Analyse qualitative des permis de construire	Commune
	Analyse qualitative des projets de transformation de fermes en logement	Commune
	Analyse qualitative des projets de construction neuve dans les secteurs d'OAP	Commune
Promouvoir des formes urbaines de qualité	Nombre de demandes pour l'isolation thermique des bâtiments existants	Commune
	Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable	Commune
Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine	Suivi des demandes de modifications sur les éléments protégés au titre du L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (éléments de la structures urbaine, bâti, petit patrimoine, arbres, chemins)	Commune

### Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune

Orientation du PADD	Indicateur de suivi	Producteur des données
Renforcer la centralité du village	État des équipements communaux (mairie, école, salle des fêtes)	Commune
	État d'avancement du projet d'aménagement de jardins familiaux dans le périmètre de l'ENS	Commune
	État d'avancement de la démarche de Schéma Départemental d'Aménagement Numérique	Département
	État du tissu commercial	Commune / Commerçants
	État d'avancement du projet d'installation d'un cabinet médical	Commune
	Évolution du tissu associatif : - nombre et type d'associations - nombre, type et qualité des activités proposées	Commune
Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques	Consommation des espaces agricoles	Commune
	Évolution du nombre d'exploitations agricoles	Recensement Général Agricole
	Analyse qualitative des permis de construire pour des bâtiments agricoles	Commune et PNR
	Analyse des circulations agricoles	Commune / Agriculteurs
Promouvoir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local	Nombre et type de projet de diversification de l'activité agricole	Commune
	État des chemins communaux	Commune et PNR
Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à l'automobile	État d'avancement des projets de restauration des continuités disparues et de création de nouveaux chemins	Commune et PNR
	Bilan du développement du système de covoiturage Covoit'ici	Entreprise
	État d'avancement de la démarche de mise en œuvre d'un transport à demande	Communauté de communes Vexin centre
	État d'avancement des projets d'aménagement de l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des modes de déplacement	Commune
	État d'avancement de l'aménagement d'une sente piétonne de la rue du Vaux Persan à la rue des Deux-Granges	Commune

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

Orientation du PADD	Indicateur de suivi	Producteur des données
Accueillir de nouveaux habitants dans le village et les hameaux en limitant la consommation des terres agricoles et naturelles	Évolution du nombre d'habitants	INSEE
	Évolution du nombre et de la part des logements vacants	INSEE
	Évolution du nombre et de la part des résidences principales	INSEE
	Nombre de permis de construire pour la création de nouveaux logements dans le bâti existant	Commune
	Nombre de permis de construire pour la construction neuve en zone urbaine	Commune
	État d'avancement des projets dans les OAP	Commune / Opérateurs
Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population	Évolution des prix des logements	Commune / Agences immobilières
	Évolution du nombre et de la part des logements locatifs	INSEE