

COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent Rapport de Présentation est établi suivant les dispositions des articles R. 123.1 et R. 123.2 du Code de l'Urbanisme.

Vu pour être annexé
à la délibération du
- 1 OCT. 2010

SOMMAIRE DES TEXTES ET ANNEXES

AVANT PROPOS

Situation de la démarche administrative

Objectifs de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme

Principales données du territoire communal

A – LE BILAN D'ETAT ACTUEL - LES POSSIBILITES D'EVOLUTION

1- LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC – LES DONNEES DE L'AMENAGEMENT

11- La présentation du site communal – la situation physique

12- L'évolution du village au cours de l'histoire - les dernières étapes

13- L'organisation du village – Les formes d'occupation

14- Le bilan du peuplement et des emplois – L'évolution des activités sur le plan intercommunal

15- L'évolution du logement – Les besoins à terme – L'état du parc bâti

16- Le bilan des équipements – Les besoins correspondant à l'évolution

17- L'état des voies de desserte et des transports

18- L'état des réseaux – Eau – Assainissement – La collecte et le traitement des déchets

19- Les finances communales

20- Le bilan de l'évolution – L'état des besoins – Les dossiers spécifiques

2- L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT –

LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES

21- L'approche des sites naturels – La sensibilité des paysages

22- Les contraintes liées à la présence de la faune sauvage

23- Le respect de la structure traditionnelle du village au cœur d'un important patrimoine

24- Les éléments caractéristiques des quartiers

25- La protection des sites et du patrimoine

26- Les contraintes d'aménagement

3- LES DONNEES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE REGIONALE

31- Les effets des Schémas Directeurs Ile de France et Ouest Plaine de France

32- Le respect de la Charte du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France

B- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – LE DEVELOPPEMENT DURABLE

1- LES OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR – LA PREVISION DES BESOINS

LES POTENTIALITES

11- La préservation des espaces naturels et des paysages

12- L'organisation et la forme de vie d'un village

13- Les besoins à terme exprimés par la commune

14- Les orientations données par la concertation

15- Les potentialités d'aménagement face aux besoins exprimés

2- LES ENJEUX– LES CHOIX D'AMENAGEMENT– LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- 21- Le maintien d'un équilibre entre le développement du village et son environnement naturel
- 22- L'organisation d'un développement limité mettant en valeur les sites urbains
- 23- Les bases du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

3- LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT A TERME DE CHAQUE QUARTIER

- 31- Le rappel de quelques principes
- 32- Le centre-village
- 33- Du centre vers la gare et le golf
- 34- Le chemin de BERTINVAL
- 35- Route de VIARMES – Le HAUT-BRUN
- 36- Route de LUZARCHES – Les AULNES

C- LA JUSTIFICATION DU PROJET AU PLAN REGLEMENTAIRE

1- L'ORGANISATION DES ZONES URBAINES

- 11- Les limites données aux zones urbaines par rapport à leur environnement naturel
- 12- La conservation d'une structure groupée autour des espaces publics
- 13- Des prescriptions pour conduire l'évolution d'un tissu urbain très sensible
- 14- La distribution des zones urbaines – Les règles d'aménagement

2- L'ORGANISATION DES ZONES NATURELLES

- 21- La diversité des zones agricoles et naturelles
- 22- Les conditions d'aménagement et de mise en valeur
- 23- La préservation de vues privilégiées au droit des zones naturelles

3- L'EVOLUTION DU PROJET PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

D- LE BILAN DES PROPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME LA JUSTIFICATION DU PROJET VIS-A-VIS DES DONNEES DE L'AMENAGEMENT

1- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

- 11- Le rappel de l'état initial
- 12- Les incidences du projet

2- L'APPARTENANCE AU PARC NATUREL REGIONAL OISE-PAYS DE FRANCE

- 21- La justification du projet vis-à-vis de la Charte du Parc
- 22- Les actions à engager dans le cadre du Parc

3- LE RESPECT DES PRESCRIPTIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'OUEST PLAINE DE FRANCE

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

TABLEAU DES SUPERFICIES

ANNEXES

- 1- PORTER A CONNAISSANCE (Texte du 29 avril 2003)
porter à connaissance complémentaire**
- 2- BILAN DE LA CONCERTATION**
- 3- ANALYSE DU DOMAINE BATI**
- 4- ELEMENTS D'HISTOIRE**
- 5- ETUDE DU CORRIDOR ÉCOLOGIQUE**
- 6- DOSSIER COMMUNAL SUR LES RISQUES MAJEURS**
- 7- ARRETES MUNICIPAUX (concernant la circulation des poids lourds)**

SOMMAIRE DES PLANS ET ILLUSTRATIONS

1-Situation régionale

A-LE BILAN D'ETAT ACTUEL – LES POSSIBILITES D'EVOLUTION

Les éléments du diagnostic – Les données de l'aménagement

- 2- Site physique (VIARMES – SEUGY – LUZARCHES)
- 3- Espaces du territoire communal
- 4- SEUGY en 1784
- 5- SEUGY en 1899
- 6- Organisation urbaine
- 7- Analyse de la végétation
- 8- Types d'occupation du bâti
- 9- Années de construction
- 10- Evolution du peuplement (a et b)
- 11- Evolution de la population active (a, b et c)
- 12- Analyse du logement (a et b)
- 13- Structure viaire
- 14- Contraintes relatives aux voies
- 15- Transports en commun
- 16- Eau – Assainissement (a,b et c)
- 17- Eclairage public
- L'état initial de l'environnement – La prise en compte des contraintes**
- 18- Espaces naturels du Nord de la Plaine de France
- 19- Eléments du patrimoine au titre régional - au titre communal (a et b)
- 20- Servitudes – Contraintes
- Les données d'aménagement à l'échelle régionale**
- 21- Extrait du Schéma Directeur
- 22- Extrait du Plan de Référence du PNR Oise-Pays de France

B- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT–LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les enjeux engageant l'avenir de la commune –Les choix d'aménagement

- 23- Organisation des sites autour de la commune
- La définition des objectifs d'aménagement par quartier**
- 24- Actions à mettre en œuvre – Centre et Ouest
- 25- Actions à mettre en œuvre – Centre et Sud-Est
- 26- Actions à mettre en œuvre – Centre et Nord-Est

C- LA JUSTIFICATION DU PROJET AU PLAN REGLEMENTAIRE

La perception des sites naturels au droit des voies et cheminements

D- LE BILAN DES PROPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXES

- | | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| 27- Etat du bâti | 30- Etat des clôtures |
| 28- Matériaux des façades | 31- Problèmes ponctuels d'aménagement |
| 29- Matériaux des toitures | |

PLANCHES HORS-TEXTE

- 2.1- ESPACES NATURELS – VALEURS DE PAYSAGE
- 2.2- CONTRAINTES PHYSIQUES SOL ET SOUS-SOL

AVANT-PROPOS

SITUATION DE LA DEMARCHE ADMINISTRATIVE

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de SEUGY a été approuvé le 3 mars 1989, puis modifié le 14 avril 1989 et le 17 octobre 1997, mis à jour le 14 janvier 2002 et le 25 novembre 2002. La prescription de sa révision, sous la forme d'un Plan Local d'Urbanisme, a été décidée par délibération du Conseil Municipal le 6 décembre 2002. Cette prescription est accompagnée de la décision d'associer les différents Services, ainsi que les communes avoisinantes. Le Porter à Connaissance a été transmis à la commune le 29 avril 2003 ; un Porter à Connaissance complémentaire précisant plusieurs données (population – habitat) a également été transmis à la commune.

Au cours de diverses réunions tenues par le groupe de travail rassemblant élus et Services, plusieurs éléments ont été présentés :

- bilan de l'occupation des sols, analyse des éléments bâtis, équilibre et gestion des sites naturels qui entourent le village,
- diagnostic sur l'évolution des différents secteurs du village, montrant les possibilités de mise en valeur du bâti et des espaces publics dans le respect de sa structure traditionnelle et du patrimoine,
- mise en valeur des espaces agricoles et forestiers, prenant en compte les prescriptions d'ordre paysager et écologique.

Les bases du projet d'aménagement ont été ainsi définies, permettant de proposer des orientations précises pour la concertation. Celle-ci s'est déroulée le 13 décembre 2003 et le 31 janvier 2004 ; elle a permis à la fois de présenter le projet de la commune et de vérifier auprès des différents groupes d'habitants les objectifs retenus. Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a fait l'objet d'une réunion du Conseil Municipal le 31 janvier 2004.

Le bilan de la concertation a été approuvé et le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté le 20 avril 2007. L'enquête publique s'est déroulée du 28 avril au 31 mai 2008. Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 1^{er} octobre 2010. La décision d'établir un droit de préemption urbain recouvrant les zones urbaines a fait l'objet d'une délibération le 1^{er} octobre 2010.

OBJECTIFS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de SEUGY gère son territoire à partir d'un Plan d'Occupation des Sols plusieurs fois modifié ne tenant pas compte des prescriptions du Schéma Directeur de l'Ouest de la Plaine de France, approuvé le 28 avril 1998 et modifié le 29 mai 2006 ; ce document fixe des conditions précisant l'équilibre que le village doit respecter par rapport aux sites naturels qui l'entourent. Il en va de même pour la Charte du Parc Naturel Régional OISE-PAYS DE-FRANCE créé le 13 janvier 2004.

Cela correspond précisément à la volonté de la commune de rechercher, au terme de l'important développement intervenu ces dernières années, une remise en valeur de tous les espaces bâtis à l'intérieur d'un périmètre urbain parfaitement maîtrisé. Ce développement va d'ailleurs de pair avec la création du Golf du MONTGRIFFON prise en compte au moment de l'élaboration du POS.

C'est également l'occasion de se donner une réglementation beaucoup plus développée au titre des aménagements et mutations à venir.

La réflexion engagée par la commune sur son mode d'aménagement, l'a amenée à adopter une démarche de type qualitatif permettant de mettre en valeur les espaces naturels, de préserver le caractère des structures bâties, et d'organiser les espaces publics et cheminements où se déroule la vie du village.

Au-delà des règles de constructibilité de l'ancien Plan d'Occupation des Sols, le Plan Local d'Urbanisme constitue avant tout un outil de requalification des sites pour l'ensemble des groupements bâtis existants.

Plusieurs lignes de recherche sont ainsi engagées :

- possibilités d'aménagement et de développement à l'intérieur du périmètre bâti, actions de mise en valeur touchant les différents secteurs du village, notamment au niveau des espaces publics,
- mesures de protection des sites naturels, mise en valeur des différents parcours permettant leur approche, en accord avec les orientations du Parc Naturel Régional OISE PAYS DE FRANCE, dont fait partie la commune.

PRINCIPALES DONNEES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal recoupé par la RD 922 (ancien tracé traversant le village) et la voie ferrée venant de PARIS-NORD, comprend une succession d'espaces forestiers et agricoles qui l'isolent des deux importantes agglomérations voisines de VIARMES et de LUZARCHES.

SEUGY appartient à l'arrondissement de MONTMORENCY (Sous-Préfecture de SARCELLES), et au canton de VIARMES.

Ses accès sont : - de PARIS, la RD 909 rejoignant la RD1 en limite de MONTSOULT, - la RD16 en passant par LUZARCHES
- de CERGY-PONTOISE, la RD922 contournant au Nord les forêts de CARNELLE et de l'ISLE-ADAM,

La superficie du territoire communal est de 169ha, ce qui comprend :

- espaces boisés	= 70ha
- terres agricoles, vergers	= 48ha
- habitat, jardins	= 30ha
- sols divers, SNCF	= 13ha
- non cadastré	= 8ha

La population a atteint en 1999	= 1049 habitants
Elle est estimée aujourd'hui (2009)	= à environ 1100 habitants
Il faut compter aujourd'hui (2009)	= 420 logements (412 recensés en 1999, 306 en 1990), dont 30 résidences secondaires
	= 20 emplois dans la commune
	= 1 siège d'exploitation, 7 anciennes fermes.

SEUGY fait partie du Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation qui a la charge de gérer le Schéma Directeur de l'Ouest de la Plaine de France ayant valeur de Schéma de Cohérence Territoriale.

SEUGY appartient par ailleurs à différents autres syndicats intercommunaux:

SICTOMIA : Ordures ménagères

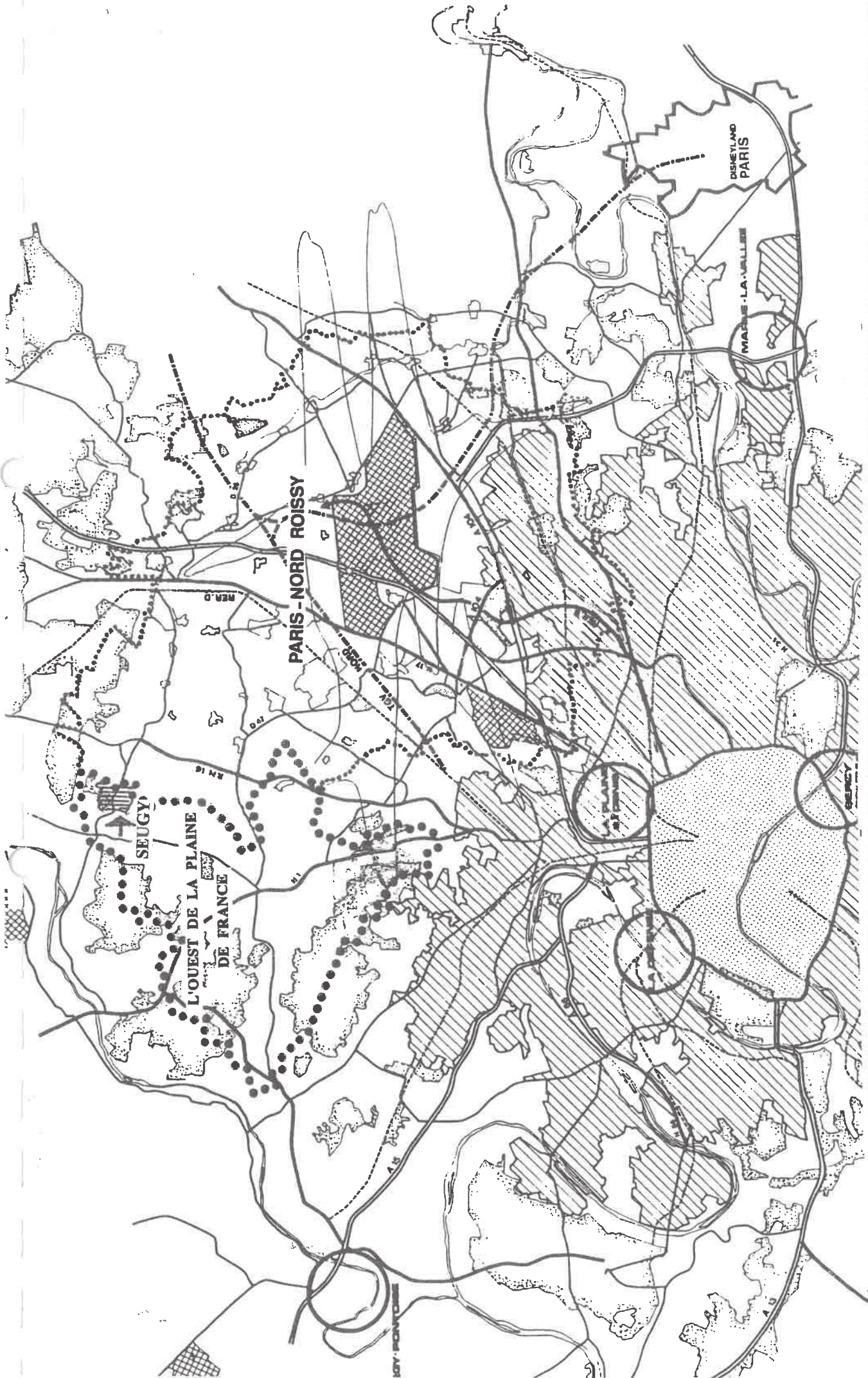
SICTEUB : Eaux usées

SIABY : Eaux de ruissellement

Syndicat Intercommunal des champs captants d'ASNIERES –SUR-OISE

Syndicat à Vocation Multiple de la Région de VIARMES

Syndicat Intercommunal – COSEC de MONTSOULT



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

SITUATION REGIONALE

1



Ville Nouvelle
 Pôle d'Aménagement
 Commune étudiée

**A – LE BILAN D'ETAT ACTUEL
LES POSSIBILITES D'EVOLUTION**

1- LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC LES DONNEES DE L'AMENAGEMENT

11- LA PRESENTATION DU SITE COMMUNAL – LA SITUATION PHYSIQUE

Entre LUZARCHES et VIARMES, le territoire relativement peu étendu de la commune de SEUGY se développe sur les coteaux Sud de la vallée de l'YSIEUX.

Au niveau du village et des Bois de SEUGY et de BEAUVILLIERS, les formes du relief sont relativement douces ; deux thalwegs entaillent les coteaux : à l'Ouest le ru du PONCEAU, à l'Est en limite du village, un vallon sec, celui du ru des AULNES en bordure du Bois de BEAUVILLIERS ; la cote moyenne est de 70m.

Plus au Sud, le relief s'accroît (passage de la voie ferrée), laissant la place à une forme de plateau culminant à plus de 120m : c'est le site du Golf de MONT-GRIFFON, dont seule l'extrémité Nord appartient à SEUGY.

De grandes étendues boisées occupent le territoire communal, en continuité de celui de VIARMES : Bois de PAROY, SEUGY et BEAUVILLIERS ; ces boisements en grande partie privés, sont de consistances très diverses ; c'est le domaine du châtaignier, mais également celui du frêne et du chêne.

Le sous-sol est constitué de dépôts tertiaires et quaternaires. Les terrains tertiaires, sous forme de calcaire, constituent la partie supérieure des coteaux du MONT-GRIFFON. Sous ces plateaux calcaires se trouvent successivement des nappes de sables cuisien puis des marnes argileuses plastiques imperméables. Au-dessus, affleure la nappe de craie.

Les sols sont de caractère sablonneux au Nord-Est, argileux à l'Ouest ; des bancs calcaires apparaissent au Sud. L'arrêt de l'eau par des affleurements d'argiles imperméables rend l'hygrométrie des sols très variable, ce qui peut provoquer des difficultés de construction, notamment dans les terrains inondables en partie Nord.

La présence de puits et de nappes d'eau est à l'origine de contraintes géotechniques dans le centre-village notamment à l'endroit de l'ancienne mairie.

Il faut noter la protection climatique qu'apporte la forêt de CARNELLE pour l'ensemble des territoires de VIARMES et de SEUGY ; la pluviométrie moyenne annuelle est de 585mm d'eau avec un minimum en mars ; les vents sont généralement orientés Ouest-Sud-Ouest.

Le territoire de la commune appartient ainsi à plusieurs sites :

- au Nord, c'est la grande ouverture de la vallée de l'YSIEUX, vierge de toute urbanisation jusqu'à l'abbaye de ROYAUMONT, en limite de l'OISE,
- au Sud, une autre ouverture de site en large partie agricole se prolonge à partir du golf jusqu'à BELLOY-EN-FRANCE.

Une liaison naturelle s'effectue à l'Ouest en direction de VIARMES, le long d'un cheminement d'origine très ancienne ; le village s'est ainsi développé dans un site de clairière à la croisée des chemins, occupant progressivement les terres agricoles proches ; les développements de la dernière décennie ont beaucoup rapproché les limites du village des fronts boisés, obligeant la commune à revoir très finement l'organisation de chaque secteur.





Il faut également noter les deux profondes coupures que constituent au niveau des sites les passages des RD 909 et 922 à l'Est ; de même pour celui de la voie ferrée en limite Sud (ouverture de la halte en 1894).

ESPACES DU TERRITOIRE COMMUNAL

La commune possède un important territoire boisé en partie Nord – L'emprise urbaine reste très groupée autour du village initial – La création du golf a initié un nouveau quartier à l'écart – Peu étendues, les zones agricoles se situent principalement au Sud – les différents espaces sont peu ouverts les uns sur les autres – Les parcelles bâties s'ouvrent souvent sur des espaces paysagers.



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)	
PLAN LOCAL D'URBANISME ESPACES DU TERRITOIRE COMMUNAL	3
Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte	2010

-  **ESPACES BOISES**
-  **ESPACES AGRICOLES**
-  **ESPACES URBAINS**
-  **TERRAINS DE GOLF**

L'examen du territoire communal révèle la prédominance des espaces boisés (près de 70ha), constitués en large partie par des taillis. Les terres agricoles constituent des enclaves (50ha dont à peine 30ha labourables). Les espaces urbanisés (30ha) sont en forte progression depuis 20 ans. L'extrême Sud-Est (6ha) appartient au golf du MONT-GRIFFON.

12- L'EVOLUTION DU VILLAGE AU COURS DE L'HISTOIRE – LES DERNIERES ETAPES

Les origines du village se retrouvent dès le Moyen-Age ; la mémoire est conservée d'un Chevalier THIBAUT de SEUGY ; de même pour un vicariat dépendant de la paroisse du diocèse de BEAUVAIS en 1630 ; le registre d'état-civil est ouvert en avril 1690.

Les origines de l'Eglise SAINT-MARTIN construite entre 1812 et 1836, remontent à la fin du XVIIème siècle ; les bâtiments communaux sont signalés en 1830 pour la mairie-école, en 1845 pour le presbytère ; la mairie est inaugurée en 1868 : c'est également le logement de l'instituteur.

Les principaux témoignages du patrimoine communal datent également de la première moitié du XIXème siècle : puits communal (ruelle ELUY, rue de la CHAPELLE), chapelle NOTRE-DAME du BON-SECOURS (signalée en 1806), lavoir communal (rue de la FONTAINE en 1843).

Une grande partie des constructions du centre-village, notamment les bâtiments agricoles, sont originaires de la même période.

La population de la fin du XIXème siècle peut être évaluée à environ 250 habitants, vivant pour une large part de l'agriculture et de l'artisanat.

Les derniers développements se situent suivant trois étapes :

- jusqu'en 1970, quelques constructions hors du village, notamment sur le chemin de GIEZ, soit une trentaine d'habitations,
- de 1970 à 1990, importants développements pavillonnaires, ce qui concerne principalement le lotissement de la rue Alexandre DUMAS, soit au total une soixantaine d'habitations,
- de 1990 à 2003, large développement intéressant tous les secteurs, comprenant entre autres les constructions dépendant du golf, soit plus d'une centaine d'habitations.

Sur les 420 logements d'aujourd'hui, près de la moitié a été ainsi réalisée dans les trente dernières années, transformant complètement la vie du village et nécessitant tous les réseaux et équipements correspondants.

Une mention particulière doit être faite du golf réalisé au Sud du territoire communal sur les communes de LUZARCHES, VIARMES et SEUGY pour les surfaces respectivement de 80,60 et 20ha. Ce golf occupe sur le plan paysager une position particulière : c'est un territoire en forme de plateau bordé de coteaux, limité par de grandes étendues agricoles et boisées (Bois de PAROY et du TREMBLAY) ; les vues dominantes intéressent le Mont SAINT-COME, la forêt de CHANTILLY et le site de ROYAUMONT.

Le programme initial comprenait :

- un golf de 18 trous situé entre le Champ des MARTYRS et la déviation de la RD 909,
- un golf compact de 9 trous situé entre la RD 909 déviée et la gare de SEUGY, accompagné d'un centre d'entraînement, un club-house, un club de stage-hôtelier de 45 studios avec stationnement privé de 50 places,
- un hôtel restaurant sur la commune de VIARMES (50 chambres)
- 30 villas et 45 studios sur SEUGY, 15 autres logements sur LUZARCHES.

La réalisation effective comprend aujourd'hui en dehors des installations sportives un programme de logements beaucoup moins important ; il faut compter sur SEUGY, au Sud de la halte SNCF 17 villas et 5 résidences comprenant au total 39 logements ; les espaces non bâtis ont conservé leur caractère agricole et naturel.

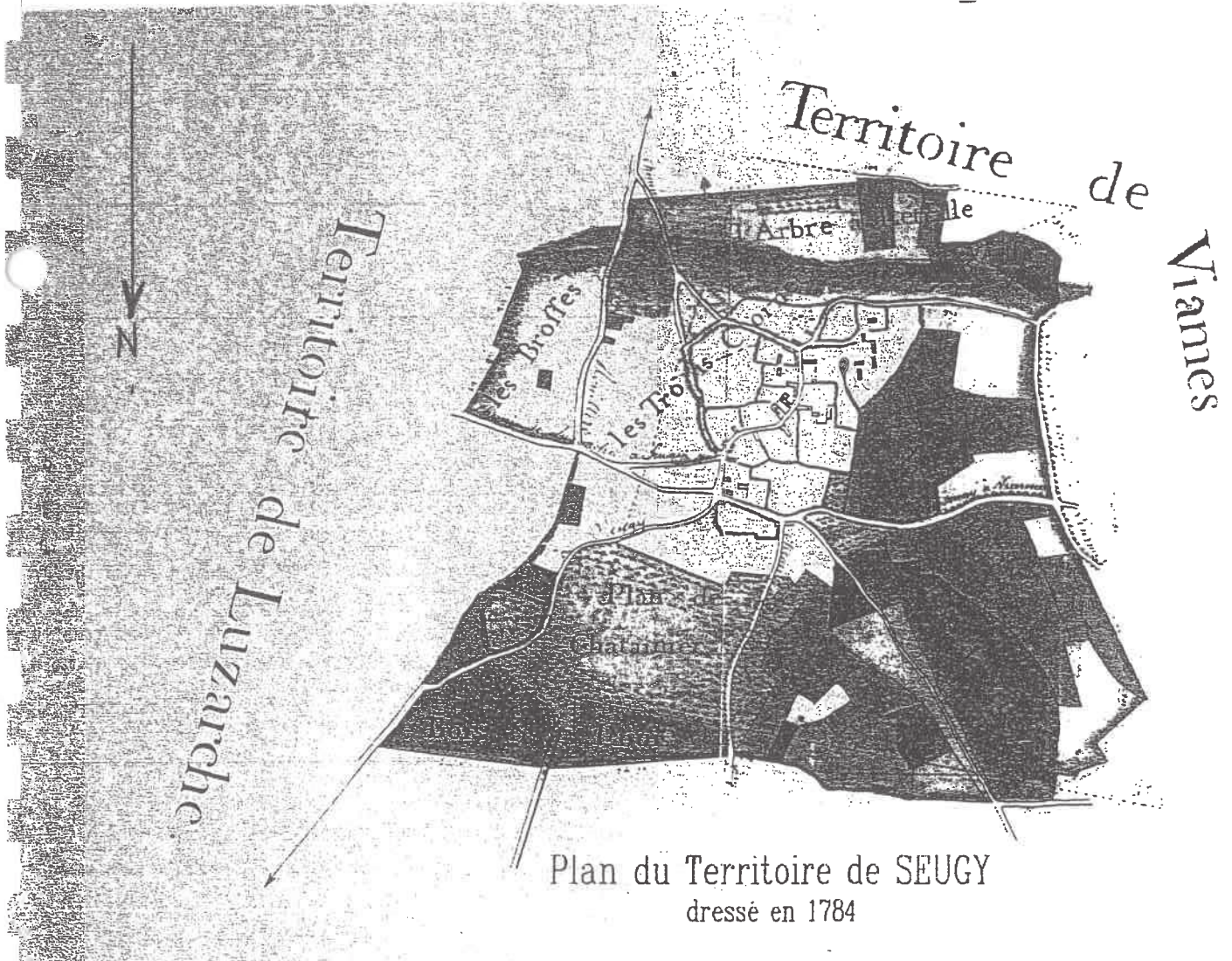
Le développement observé à partir de 1990 correspond à la volonté de la commune de porter remède à la fois à un vieillissement de sa population et au risque de devoir supprimer des classes de l'école. Les aménagements du quartier de la gare et des entrées de bourg du côté de VIARMES et de LUZARCHES, de même que le développement le long du chemin de BERTINVAL, répondent bien à cette volonté ; la réalisation du golf se situe à un autre niveau : il s'agit d'un projet de caractère régional venant compléter le réseau des terrains dont dispose l'Ile-de-France.



CHÂTAIGNIER, chemin de Bertinval, vers le XVIIe siècle

COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

SEUGY en 1784	4
Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDAR Architecte	2010

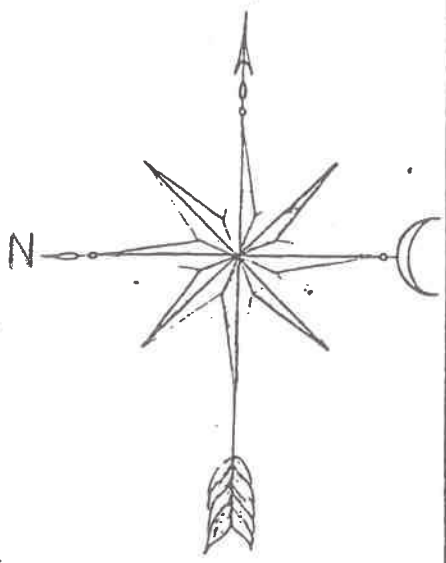
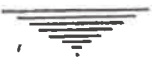


Plan du Territoire de SEUGY dressé en 1784

Plan d'Ensembles

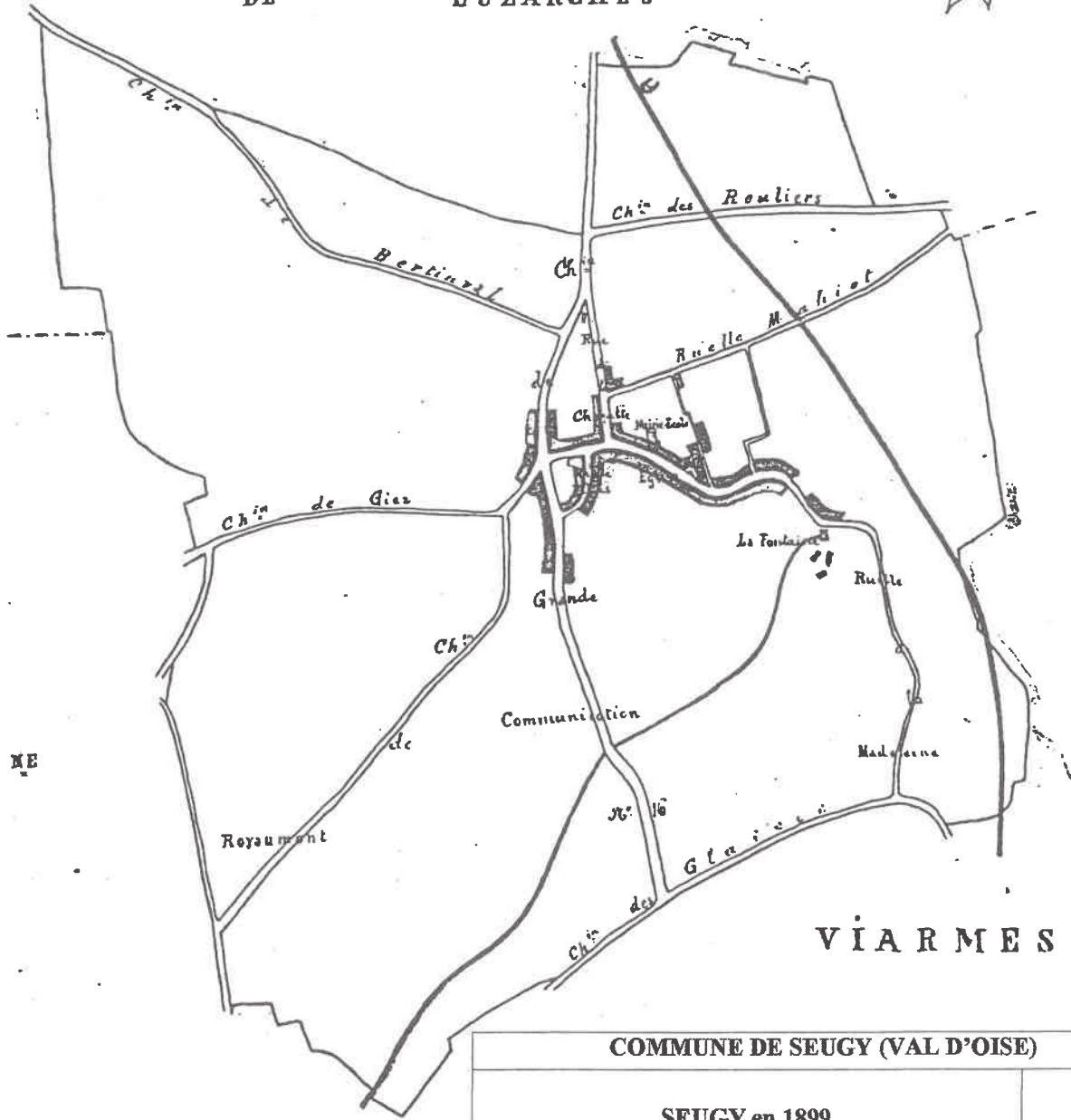
de la
Commune
de

SEUGY.



DE LUZARCHES

CNE



CNE

VIARMES

COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)	
SEUGY en 1899	5
Bernard AUBERT Urbaniste - Séverine WIDAR Architecte	
2010	

DE

Echelle d'un mètre pour 10.000.



13- L'ORGANISATION DU VILLAGE – LES FORMES D'OCCUPATION

La structure du tissu villageois – l'importance des zones naturelles

La structure ancienne du village se développe tout au long de la rue de la FONTAINE et plus au Sud jusqu'au chemin de la MADELEINE, marquée par plusieurs corps de ferme, témoins de la vie rurale passée ; le bâti a utilisé tout le fond des parcelles, renfermant des espaces de cours. La place LECOQ, au carrefour de la rue de la CHAPELLE, marque une étape importante sur ce parcours où se déroule l'essentiel de la vie communale.

Au centre, cette structure s'est développée de part et d'autre de la voie :

- lotissement de la rue Alexandre DUMAS se limitant à la grande ouverture agricole du Clos de la FERME,
- constructions moins organisées le long de la rue de la CHAPELLE et de la ruelle ELUY, laissant la place à des aménagements, notamment au droit de l'école.

Les développements ont suivi les voies pénétrant dans les espaces naturels :

- le long des Chemins de GIEZ et de BERTINVAL, en partie Nord, limités par l'espace forestier,
- le long de la route menant à VIARMES, entre deux fronts forestiers,
- au droit de la route de LUZARCHES, avec des parcelles relativement importantes près du cimetière, et un lotissement touchant le domaine SNCF.

Les éléments bâtis du golf, au-delà de la voie ferrée, constituent une urbanisation complètement à l'écart que la commune ne souhaite pas voir se développer.

Les voies de desserte, suivant d'anciens cheminements, créent une distribution très complexe, isolant des espaces en partie cultivés ou constituant des fonds de jardin ; l'examen des boisements montre également leur progression sous des formes peu denses (taillis de fond de jardin).

Les quelques commerces et équipements publics (mairie, école, bibliothèque, salle de vie associative) se retrouvent sur la rue de la FONTAINE. Seule reste à l'écart la salle polyvalente.

L'intérêt du réseau de voies communales, c'est le fait de se prolonger en cheminements forestiers permettant de découvrir tout autour du centre les principaux sites boisés et même de rejoindre la vallée de l'YSIEUX, en direction de ROYAUMONT.

Une multiplicité de parcelles agricoles et boisées entoure le village; il faut noter la présence encore visible en certains sites d'arbres fruitiers (pommiers, poiriers). A l'assolement triennal d'autrefois a succédé la production de fourrage, de foin, destinés à la vente. Les cultures de clairière ont tendance à disparaître au profit de friches, ce qui pose le problème de la conservation de nombreuses ouvertures de site naturel qui se composent avec les sites bâtis. La gestion des principales terres de culture est assurée par des exploitants venus de la périphérie ; les fermes abandonnées sont à reconvertir.

ORGANISATION URBAINE

Le long de la rue de la FONTAINE s'étend le domaine bâti du vieux village, centré sur la place de l'Eglise – Une structure plus linéaire marque les développements le long des rues de VIARMES et de LUZARCHES – de nombreuses fermes jalonnent ce bâti – Les extensions récentes, où prédominent des lotissements, n'ont plus de liaison avec cette structure. Les habitations du golf font partie d'une organisation complètement à l'écart.

20



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME
ORGANISATION URBAINE

6

-  CENTRE VILLAGE
-  HABITAT ISOLE
-  DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL
-  LOTISSEMENT

ANALYSE DE LA VEGETATION

Les feuillus sont prédominants (quelques résineux en centre-ville) – Le châtaignier est l'espèce locale, partout présent – Des haies ainsi que des fruitiers accompagnent les jardins du centre de l'agglomération, maintenant l'échelle et le caractère du village – Au-delà, des espaces cultivés ou en herbe occupent de grandes ouvertures de paysage – Les espaces cultivés et plantés constituent une partie importante du patrimoine communal.

21



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME
ANALYSE DE LA VEGETATION

7

Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte

2010

	FEUILLUS		HERBAGE
	RESINEUX		TERRE DE CULTURE
	FRUITIERS		FRICHE
	PRESENCE HAIES		
	PRESENCE PLANTES GRIMPANTES		

L'analyse architecturale du bâti

La lecture de l'espace bâti révèle les diverses époques de construction.

Avant 1900 :

Ce sont les maisons rurales de la rue de la FONTAINE ; l'Eglise SAINT-MARTIN dont les origines remontent au XVIIème siècle, a été construite entre 1812 et 1836. La construction de la mairie remonte à 1867 ; on y retrouve dès 1899 le logement de l'instituteur et sur l'arrière une classe de 35 élèves.

Le puits communal remonte à l'année 1800 ; la chapelle NOTRE-DAME du BON SECOURS existe en 1806 ; le lavoir, rue de la FONTAINE, est édifié en 1843.

L'ouverture de la halte SNCF date de 1894.

Jusqu'en 1970 :

Peu de développements se font jour : quelques constructions résidentielles, notamment vers VIARMES sur l'actuelle RD922Z et le long du chemin de GIEZ.

De 1970 à la fin du siècle :

Les principaux développements s'organisent, tant vers VIARMES, le long du chemin de GIEZ et de celui de BERTINVAL, que plus à l'Ouest vers LUZARCHES, doublant pratiquement le parc bâti. C'est également, dans les dernières années, la création des logements attenant au golf.

L'analyse des éléments bâtis met en évidence une relative homogénéité du domaine ancien qui a subi de nombreuses mutations, mais respecte la succession bâti-cour-jardin, avec des formes très diverses.

La répartition du nouveau bâti se fait d'une manière plus désordonnée, ne privilégiant pas un véritable espace de jardin ; les parcelles varient de 500m² (parcelle moyenne du CLOS ARAMIS) à 800m² (lotissement route de LUZARCHES).

ANNEES DE CONSTRUCTION

Les premiers développements, antérieurs à 1950 viennent compléter la structure en croix du cœur ancien – Quelques constructions isolées marquent la période suivante – A partir de 1970, un important développement pavillonnaire investit les sites les plus proches – La dernière vingtaine d'années voit s'écarter les limites, tant sur les routes de VIARMES et de LUZARCHES, que sur le chemin de BERTINVAL – Le bâti du golf date de la même période.



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME
ANNEES DE CONSTRUCTION

9

- AVANT 1900
- 1900-1950
- 1950-1970
- 1970-1990
- APRES 1990

14- LE BILAN DU PEUPEMENT ET DES EMPLOIS – L'EVOLUTION DES ACTIVITES SUR LE PLAN INTERCOMMUNAL

Les étapes de croissance du peuplement

L'évolution du peuplement est le reflet de celle des logements :

- population d'un gros village jusqu'en 1975/82, agglomération beaucoup plus importante au-delà.

Années	Habitants	Années	Habitants
1936	266	1982	603
1954	296	1990	762
1962	286	1999	1049
1968	321	2005	1061
1975	504	2009	1100

Le taux moyen de progression annuelle est ainsi :

de 2,58 % de 1975 à 1982 (1,40% pour le VAL d'OISE)
 de 2,17 % de 1982 à 1990 (1,65% " " ")
 de 3,61 % de 1990 à 1999 (0,58% " " ")

L'importance prédominante du solde migratoire est à l'image de l'arrivée de population nouvelle dans l'habitat construit durant la même période.

Il s'agit d'une population jeune, fortement représentée dans la classe d'âge 35 à 59 ans.

Par rapport au département du Val d'Oise, l'évolution de 1990 à 1999 marque une forte progression des classes de 0 à 19 ans (+ 2,67% par an, contre - 0,02%) ;
 de même pour les classes de 60 ans et + (+2,68% par an, contre +1,85%).

L'analyse de la population active

Le rajeunissement de la population se lit également dans la composition de la population active, avec une importance accrue de la part de la population féminine.

Les actifs de la commune ayant un emploi se caractérisent :

- par une proportion importante de non-salariés employeurs, parmi les non-salariés (61,54% contre 48,83% pour le Val d'Oise), ce qui dénote la présence de petites entreprises ;
- par une prédominance des salariés employés (commerce, bureau) et des cadres C-D de la fonction publique, parmi les salariés, qui vont travailler chaque jour hors de la commune (respectivement 24,84% et 13,57% contre 24,07% et 11,02% pour le Val d'Oise).

Les emplois sur place intéressent de petites entreprises (imprimerie, électricité, maçon, MGS, boucherie) soit une vingtaine d'emplois. Il faut ajouter 1 exploitant agricole.

Les migrants journaliers se rendent à la fois à CERGY-PONTOISE et dans l'agglomération parisienne. La vingtaine d'emplois offerts sur place ne représente que 5 à 6% des actifs.

La commune est en fait très limitée pour le développement de ses activités ; dans le cadre du secteur Nord de l'Ouest Plaine de France, l'équilibre de gestion ne peut se concevoir qu'à l'échelle du groupement VIARMES-SEUGY-LUZARCHES, en utilisant les zones d'emploi potentielles des deux communes voisines de SEUGY.

Il est intéressant de comparer la croissance des trois communes de VIARMES, SEUGY et LUZARCHES, notamment dans les dix à quinze dernières années :

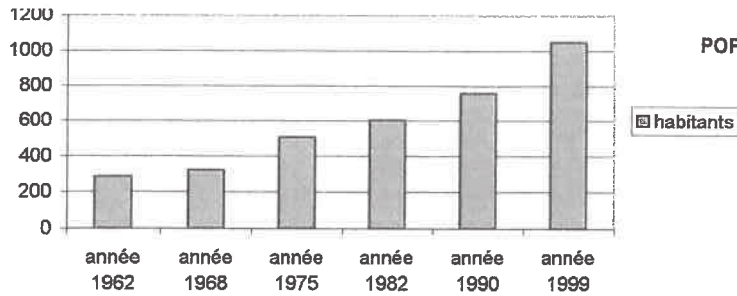
	VIARMES	SEUGY	LUZARCHES
1982	3878	603	2600
	+11,4%	+26,4%	+ 31,8 %
1990	4321	762	3370
	+10,7%	+37,7%	+15,6%
1999	4600	1049	3900
2003	4711	env. 1100	env. 4000

La progression du peuplement de SEUGY se trouve être la plus importante des trois communes ; cela s'explique par le faible effectif du point de départ (cœur du village ancien) auquel sont venues s'ajouter en peu d'années plusieurs petites opérations, jusqu'à doubler le peuplement initial.

L'évolution de VIARMES s'est affaiblie dès 1990 ; celle de LUZARCHES reste importante sur l'ensemble de la période, amenant presque un doublement de la population de départ.

Une forte progression de ménages ne dépassant pas deux personnes est à noter, ce qui confirme le besoin en petits logements qui se manifeste actuellement.

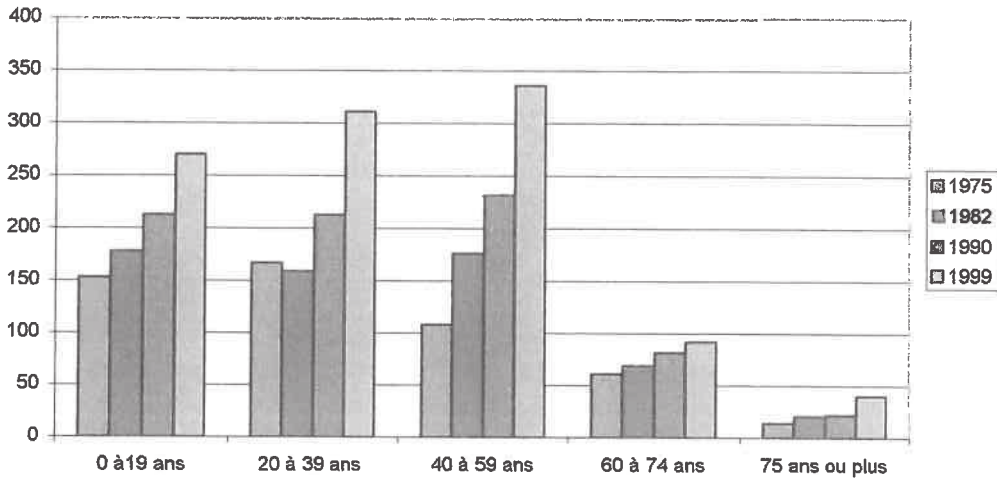
POPULATION DE LA COMMUNE



année	année 1962	année 1968	année 1975	année 1982	année 1990	année 1999
habitants	286	321	504	603	762	1049

source : Insee recensement de la population 1999

REPARTITION PAR AGE DE LA POPULATION

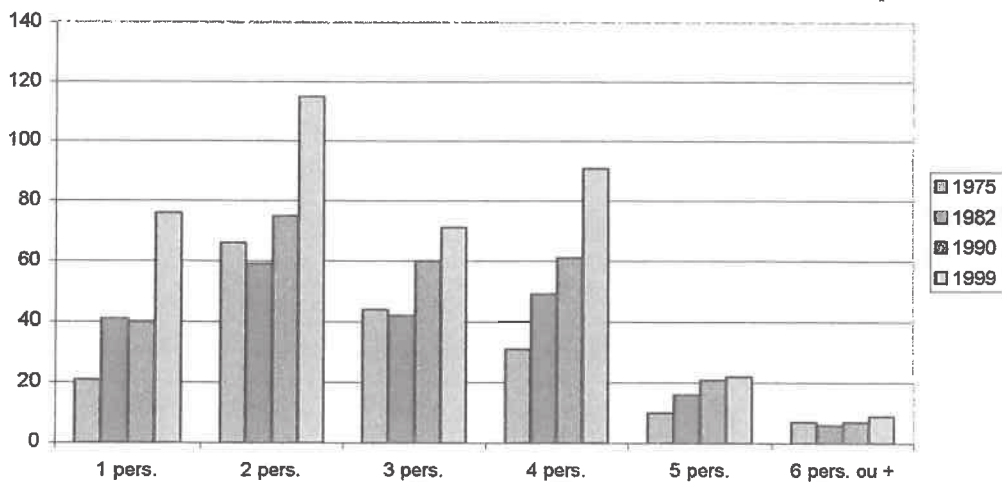


	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus
1975	153	167	108	61	14
1982	178	159	176	69	21
1990	213	213	232	82	22
1999	270	311	336	92	40

source : Insee recensement de la population 1999

A noter le quadruplement de la population entre 1968 et 1999. Le rajeunissement de la population, très marqué à partir de 1990, face à des classes âgées peu nombreuses, ce qui correspond à l'arrivée de nouveaux résidents durant cette période.

NOMBRE DE MENAGES



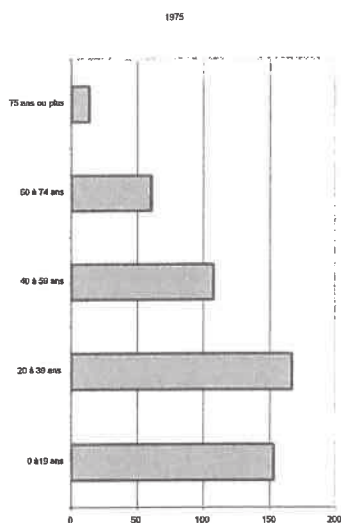
	nombre de ménages de personnes					
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou +
1975	21	66	44	31	10	7
1982	41	59	42	49	16	6
1990	40	75	60	61	21	7
1999	76	115	71	91	22	9

source : Insee recensement de la population 1999

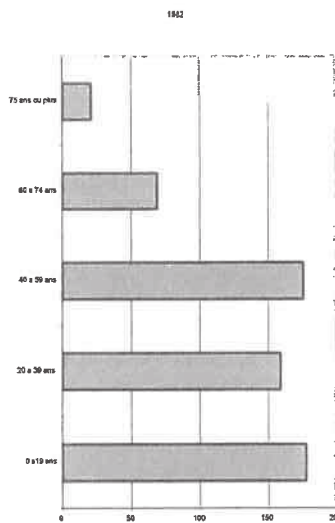
COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

EVOLUTION DU PEUPLEMENT

REPARTITION PAR AGE DE LA POPULATION

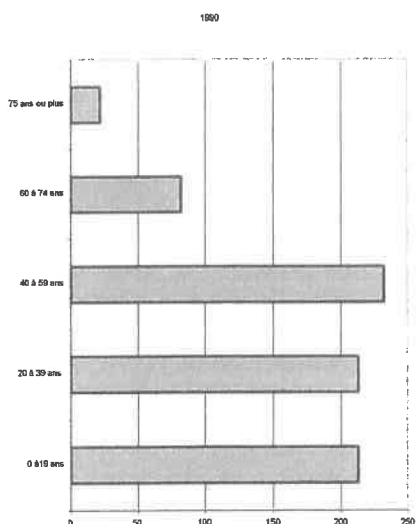


1975	
0 à 19 ans	153
20 à 39 ans	167
40 à 59 ans	108
60 à 74 ans	61
75 ans ou plus	14

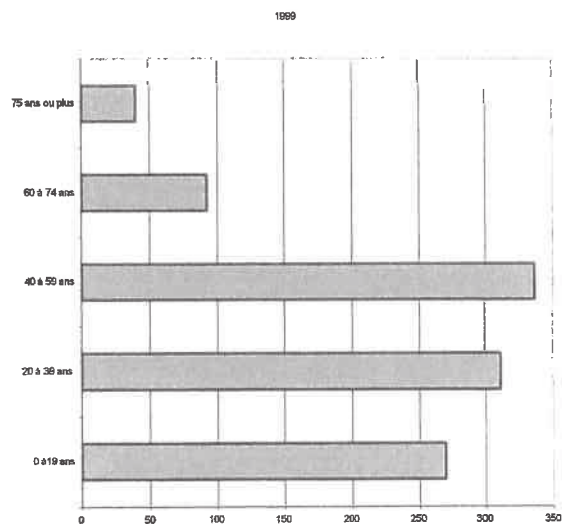


1982	
0 à 19 ans	178
20 à 39 ans	159
40 à 59 ans	176
60 à 74 ans	69
75 ans ou plus	21

Le rajeunissement de la population, elle-même en forte progression, dans une structure de population atypique, engendrant de nouveaux besoins en équipements.



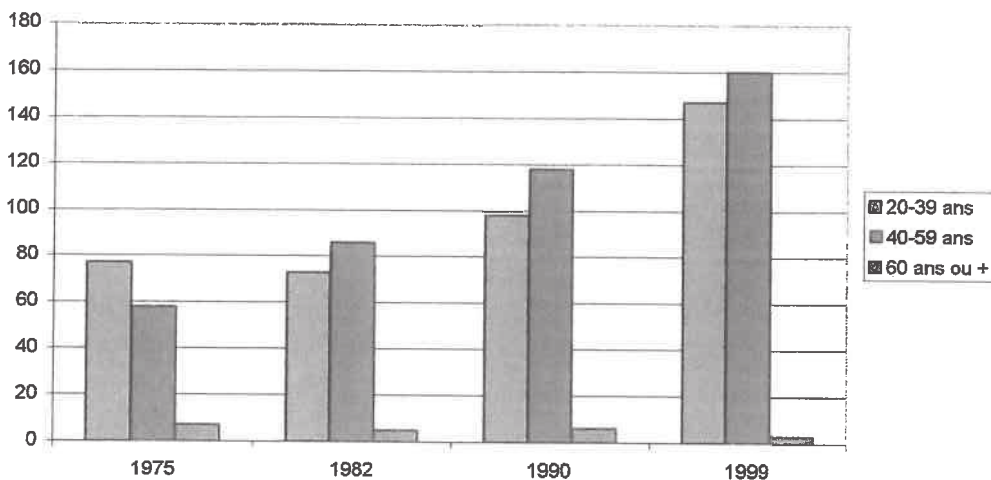
1990	
0 à 19 ans	213
20 à 39 ans	213
40 à 59 ans	232
60 à 74 ans	82
75 ans ou plus	22



1999	
0 à 19 ans	270
20 à 39 ans	311
40 à 59 ans	336
60 à 74 ans	92
75 ans ou plus	40

COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)	
EVOLUTION DU PEUPEMENT	
Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte	10b 2010

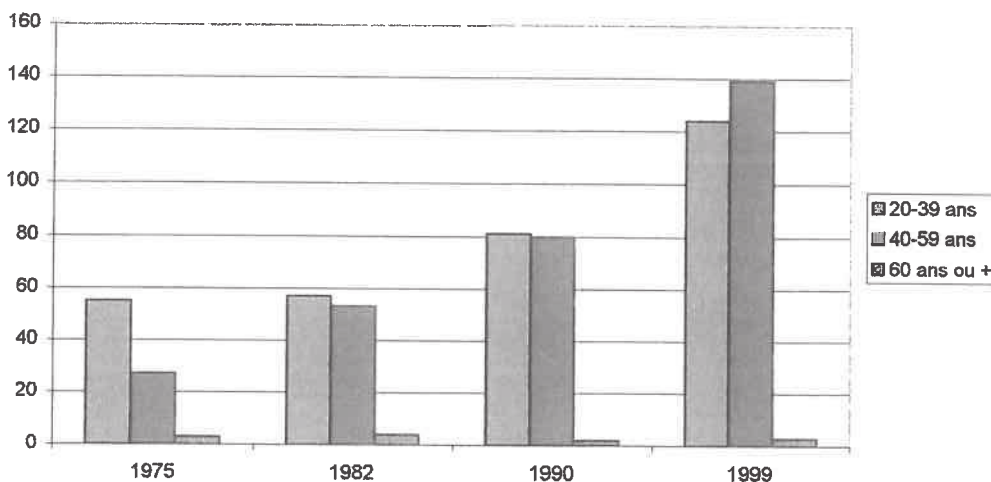
POPULATION MASCULINE ACTIVE



	20-39 ans	40-59 ans	60 ans ou +
1975	77	58	7
1982	73	86	5
1990	98	118	6
1999	147	160	3

source : Insee recensement de la population 1999

POPULATION FEMININE ACTIVE

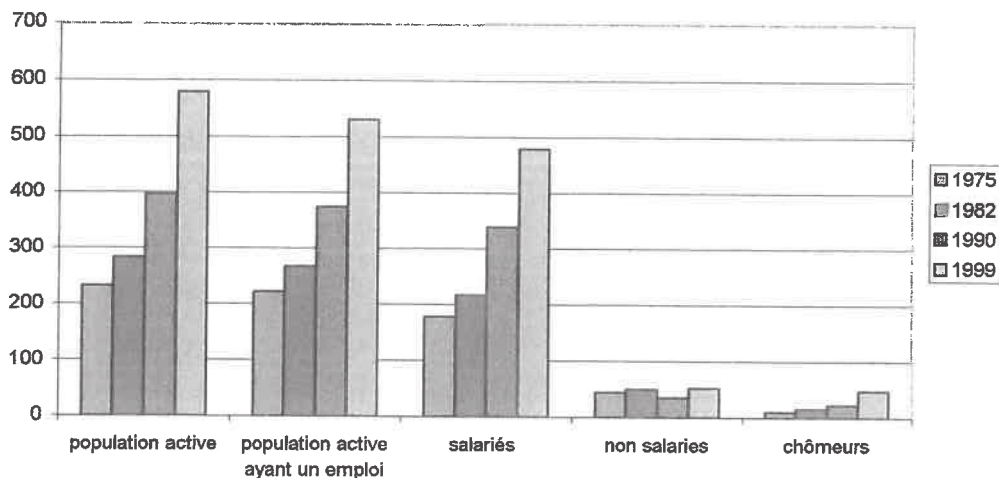


	20-39 ans	40-59 ans	60 ans ou +
1975	55	27	3
1982	57	53	4
1990	81	80	2
1999	124	139	3

source : Insee recensement de la population 1999

Le développement du peuplement s'est fait au profit de familles de tranches d'âge proches (40 à 60 ans), parfaitement représentatives des nouveaux résidents ; à noter la part importante de femmes actives.

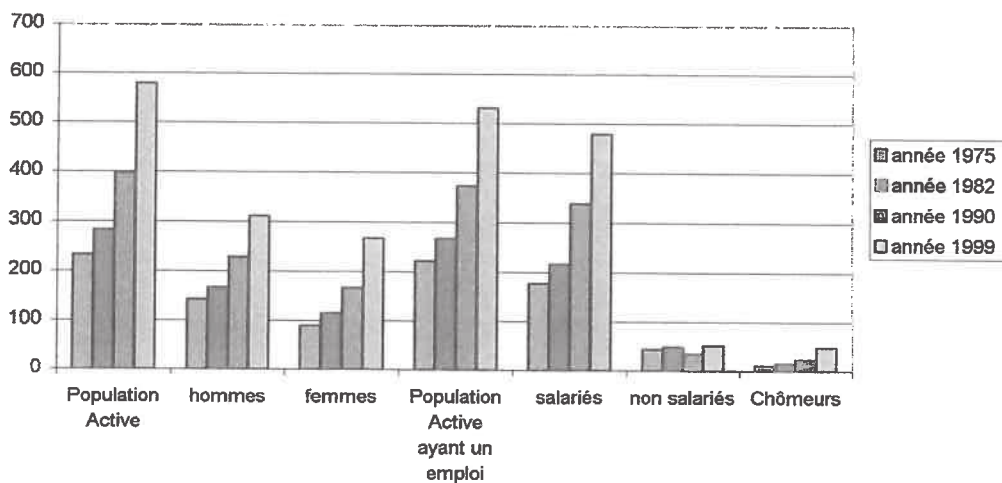
POPULATION ACTIVE



	population act	population act	salariés	non salariés	chômeurs
1975	232	222	178	44	10
1982	283	267	217	50	16
1990	397	374	339	35	23
1999	579	531	479	52	48

source : Insee recensement de la population 1999

TABLEAU RECAPITULATIF



	année 1975	année 1982	année 1990	année 1999
Population Active	232	283	397	579
hommes	143	167	229	312
femmes	89	116	168	267
Population Active ayant un emploi	222	267	374	531
salariés	178	217	339	479
non salariés	44	50	35	52
Chômeurs	10	16	23	48
Taux de chômage (%)	4,3%	5,7%	5,8%	8,3%

source : Insee recensement de la population 1999

COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

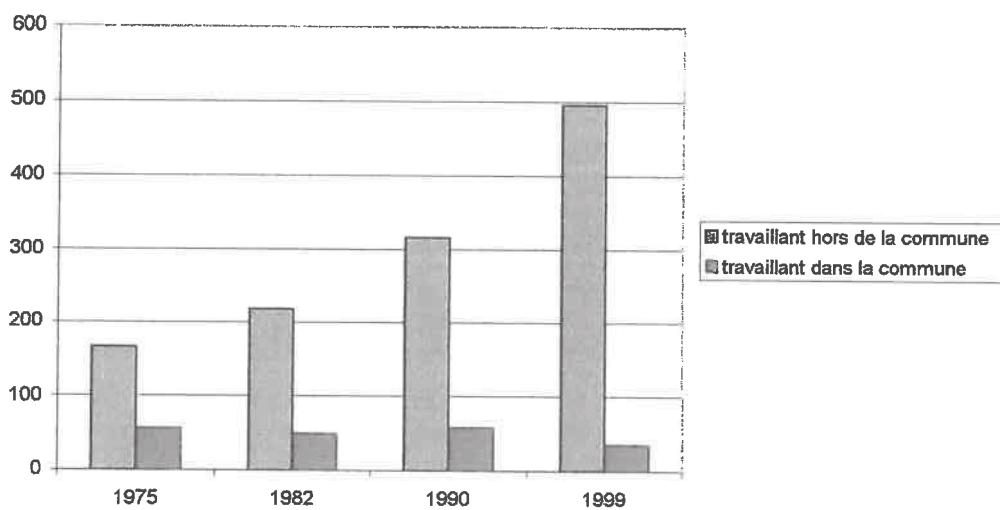
EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

11b

Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte

2010

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI



	1975	1982	1990	1999
travaillant hors de la commune	166	218	316	496
travaillant dans la commune	56	49	58	35

source : Insee recensement de la population 1999

Les facilités de déplacement vers les centres d'emploi tels que CERGY et surtout PARIS, permettent aux actifs de migrer chaque jour, au détriment même des emplois que l'on peut trouver sur place.

COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

11c

Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte

2010

15- L'EVOLUTION DU LOGEMENT – LES BESOINS A TERME – L'ETAT DU PARC BATI

La composition du parc

L'évolution s'est effectuée très progressivement.

1968 : 113 logements

1975 : 182 logements

1982 : 249 logements (dont 213 résidences principales)

Le parc de 1999 est de 412 logements, dont 384 résidences principales ; en 2005, il atteint 420 unités.

La proportion des résidences secondaires est faible (23), de même que celle des logements vacants (5). Il faut noter la construction de 71 logements individuels pour 48 collectifs de 1990 à 2001 (ces derniers réalisés en presque totalité de 1990 à 1992).

Le parc de 2005 se décompose en :

332 logements individuels en toute propriété,

94 logements locatifs (23% en locatifs privés),

4 fermes.

Le parc de logements contient une part élevée de grands logements :

T1 et T2 = 15,6%

T3 et T4 = 36,2%

T5 et + = 48,2%.

L'évolution à terme

Le ralentissement du développement de la construction que la commune commence à enregistrer dans les dernières années l'incite à tirer parti de toutes les possibilités du parc actuel, y compris celles des anciennes constructions du village (corps de ferme).

Un besoin de petits logements se fait actuellement sentir ; ces logements permettraient un desserrement satisfaisant de la population.

L'analyse du parc

Les constructions les plus anciennes sont édifiées le long de la rue de LA FONTAINE et de la route de VIARMES à LUZARCHES. Elles constituent le cœur du village.

Des constructions plus récentes complètent ce centre.

Les premières extensions se sont d'abord localisées le long du chemin de GIEZ et à la sortie vers LUZARCHES.

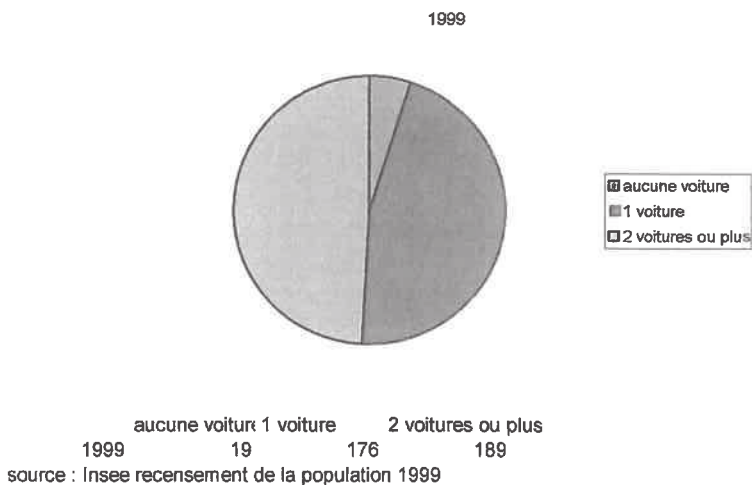
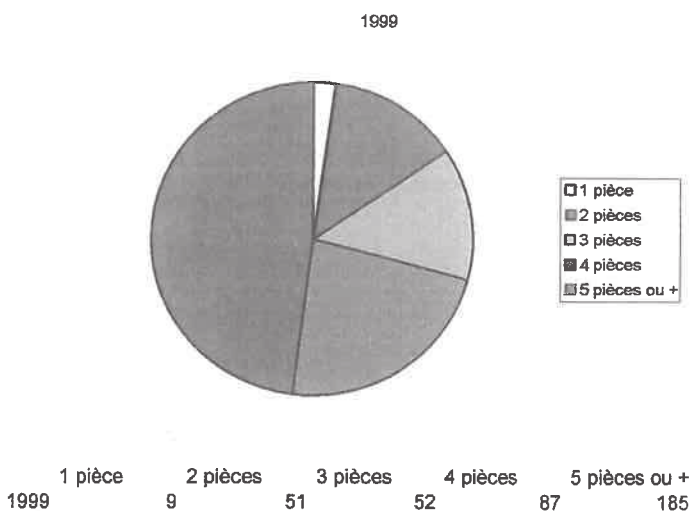
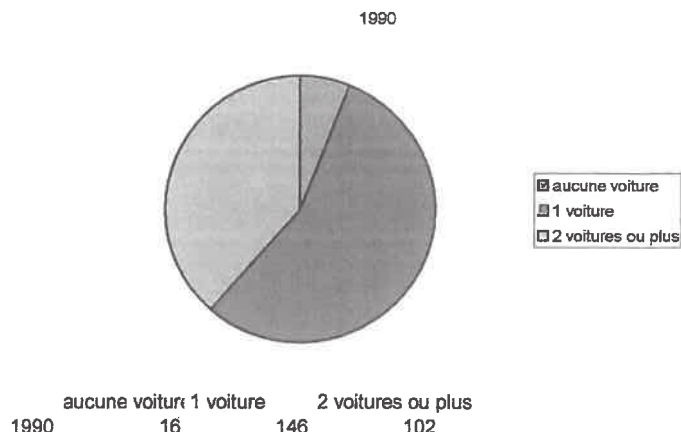
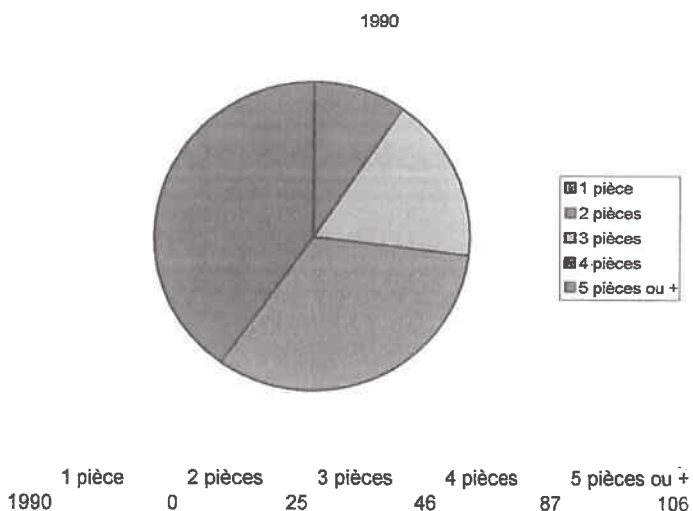
Puis d'importantes extensions sous forme de lotissement se sont réalisées : rue ALEXANDRE DUMAS, ruelle d'ELUY, et au départ du chemin de BERTINVAL.

Lors de la dernière décennie des extensions très importantes sont à signaler :

- autour du terrain de Golf (1992), dans la rue des GUERETS, à l'extrémité du chemin de BERTINVAL et à la sortie de la route de VIARMES.

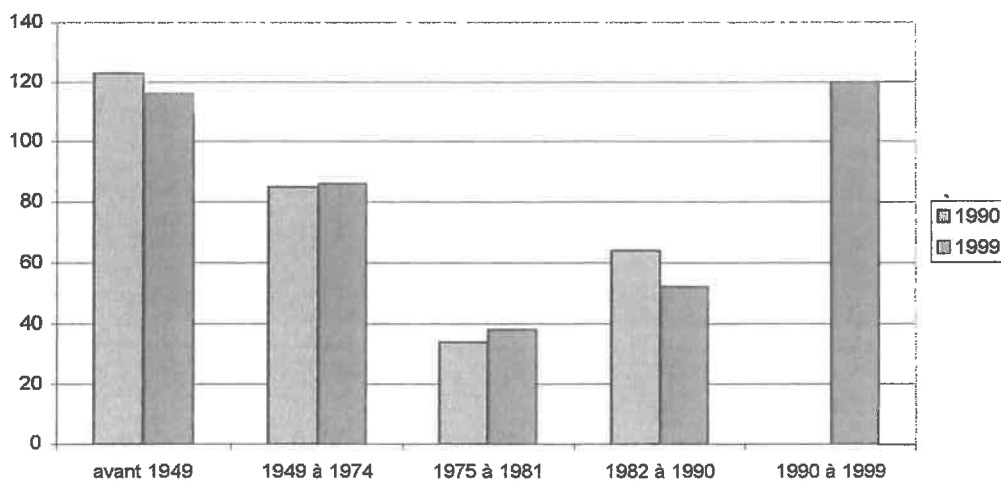
RESIDENCES PRINCIPALES

NOMBRE DE VOITURES PAR MENAGE EN RESIDENCES PRINCIPALES



source : Insee recensement de la population 1999

LOGEMENTS SELON L'EPOQUE D'ACHEVEMENT DU BATI

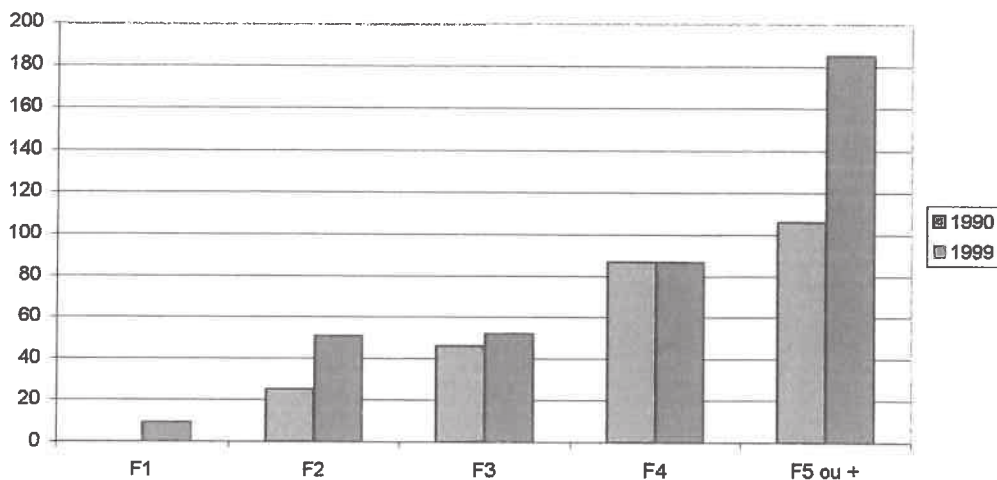


	avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1981	1982 à 1990	1990 à 1999
1990	123	85	34	64	0
1999	116	86	38	52	120

source : Insee recensement de la population 1999

COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)	
ANALYSE DU LOGEMENT	
Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte	12a 2010

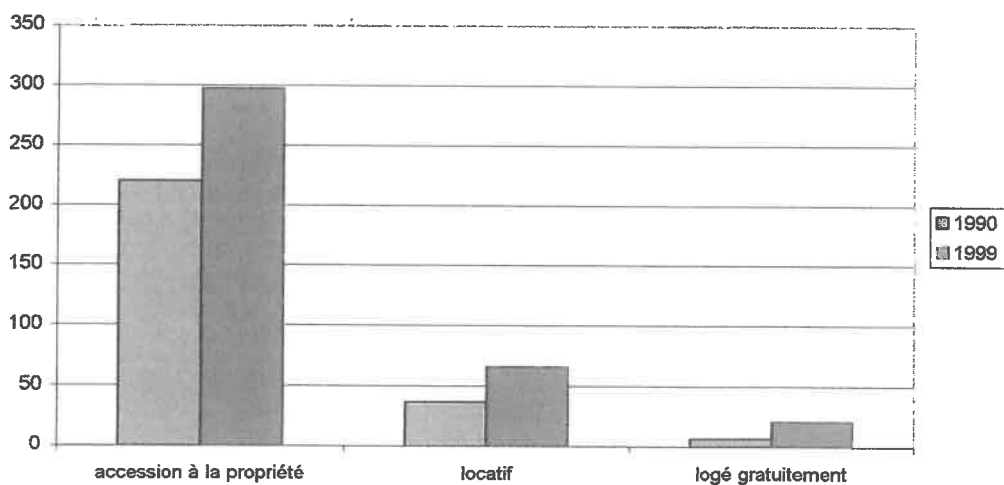
NOMBRE DE PIÈCES DES LOGEMENTS



	F1	F2	F3	F4	F5 ou +
1990	0	25	46	87	106
1999	9	51	52	87	185

source : Insee recensement de la population 1999

RESIDENCE PRINCIPALE



	accession	location	logé grat.	total
1990	220	37	7	264
1999	297	66	21	384

source : Insee recensement de la population 1999

A noter la forte progression du parc des grands logements durant la dernière période, ainsi que la prédominance des logements en toute propriété.

16- LE BILAN DES EQUIPEMENTS – LES BESOINS CORRESPONDANT A L'EVOLUTION

L'ancienne mairie avait fait l'objet d'une étude comparée de réaménagement ou de déplacement (dégradation au niveau des fondations). La possibilité offerte d'acquérir une propriété située plus au Nord à peu de distance (5, rue de la FONTAINE), a permis de réaliser l'actuelle mairie et d'aménager sur le site de l'ancienne une place assurant la sécurité des enfants au sortir de l'école ; une bibliothèque va par ailleurs être créée dans l'actuel atelier municipal.

Les équipements scolaires et sportifs - la vie associative

Cela comprend :

- une école regroupant 2 classes maternelles (36 élèves) et 3 primaires (73 élèves) ; à noter que 43 élèves rejoignent le collège de VIARMES,
- une bibliothèque (à situer dans l'atelier municipal),
- une halte-garderie (30 enfants),
- une cantine scolaire comprenant un réfectoire de 80m² et une salle de réchauffe.

Ces équipements sont satisfaisants, mis à part le besoin de réaliser un terrain d'entraînement qui pourrait se situer au Sud-Est, au droit des ruelles ELUY et du FOUR.

Il faut noter le très bon emplacement de la salle polyvalente, dans une clairière, pratiquement au débouché de deux chemins traversant le Bois de BEAUVILLIERS.

Le passage du GR1, traversant le village (chemin de la FONTAINE), ainsi que de celui menant à l'Abbaye de ROYAUMONT, constitue un atout touristique non négligeable ; il faut signaler la présence de deux gîtes ruraux. Cela rejoint par ailleurs les objectifs du Parc Naturel Régional.

17- L'ETAT DES VOIES DE DESSERTE ET DES TRANSPORTS

Les relations sont assurées par les RD 909 (vers RD1) et 922 (vers BEAUMONT à l'Ouest, LUZARCHES et la RD16 à l'Est). Le contournement des agglomérations de VIARMES et de SEUGY (RD909 et 922) les a libérées d'une importante circulation régionale, mais un transit non négligeable subsiste entre les centres des trois agglomérations (LUZARCHES, SEUGY et VIARMES), notamment au niveau de la rue de VIARMES (9338 véhicules par semaine selon une enquête du Conseil Général), qui constitue un itinéraire raccourci.

La situation de la commune, au centre d'un important réseau de circulations intercommunales, pose au niveau du Schéma Directeur des problèmes qui engagent le long terme (rôle du nouveau tracé de la RN16 et de la déviation Sud de LUZARCHES).

Au niveau de l'agglomération proprement dite, c'est la voie principale desservant le cœur du village et reliant les principaux équipements (rue de la FONTAINE), qui constitue l'élément essentiel à aménager avec différents espaces de places, en liaison avec un réseau de sentes.

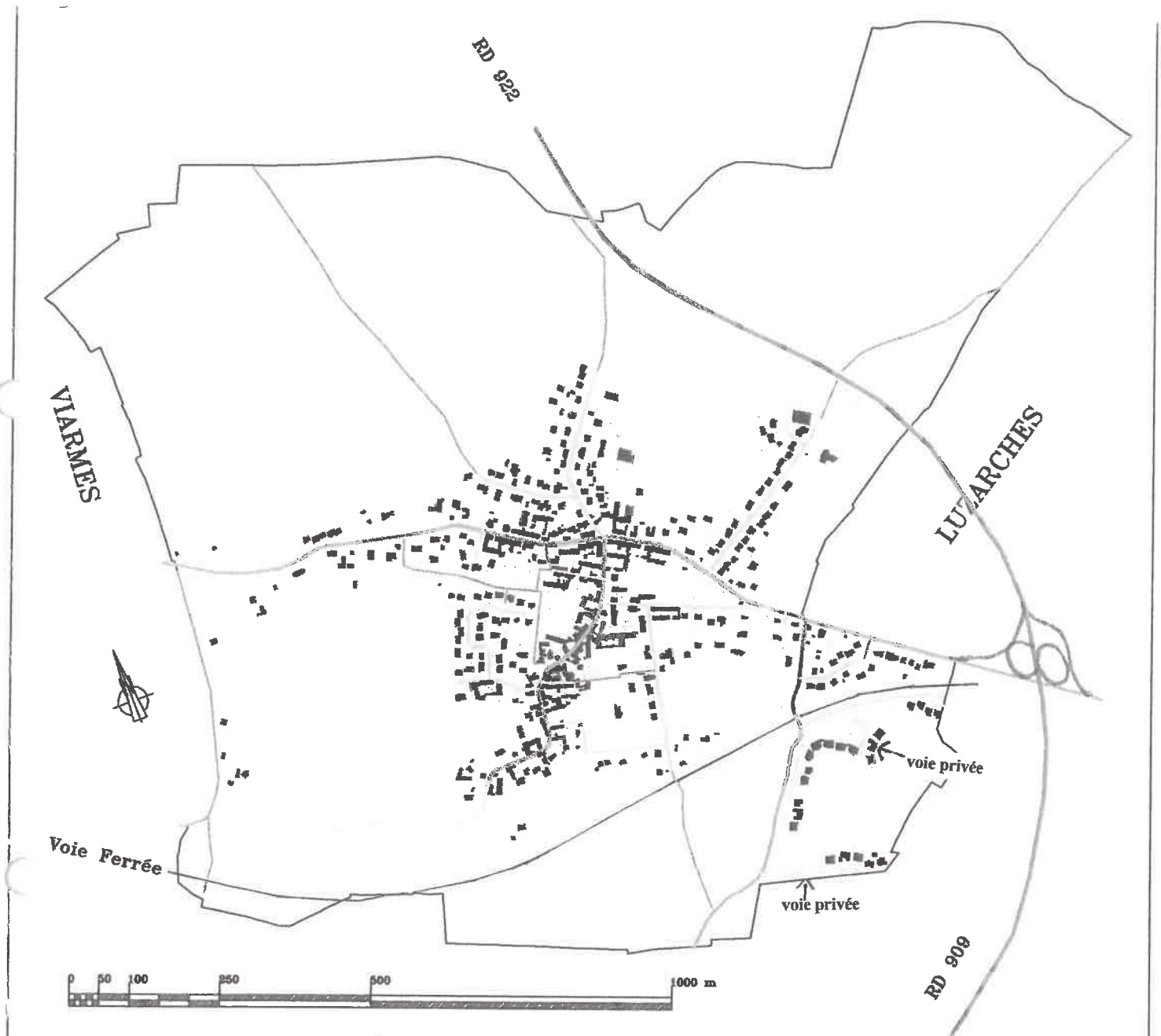
Il faut noter l'importante coupure du territoire communal qu'a causé la réalisation de la déviation de la RD 922, isolant la plus grande part du Bois de BEAUVILLIERS (passage souterrain du prolongement du chemin de BERTINVAL et du GR vers ROYAUMONT).

La traversée du village par la voie qui le relie à VIARMES et LUZARCHES constitue un itinéraire particulièrement dangereux, nécessitant des actions tant sur le traitement du sol que sur la réglementation de la vitesse.

STRUCTURE VIAIRE

Au Nord, la départementale 922 reste une voie rapide isolée – Trois voies structurent l'espace communal : la voie qui relie VIARMES à LUZARCHES d'Ouest en Est, la rue de la FONTAINE sur laquelle s'organise le cœur du village, la rue des ROULIERS, plus à l'Est, prolongée par la rue de la GARE – Les voies secondaires utilisées par les riverains se terminent presque toutes en impasses – Le chemin de BERTINVAL, joignant la salle polyvalente, est le plus fréquenté – le cœur du village est riche en sentes qui renforcent son caractère rural.

37



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME
STRUCTURE VIAIRE

13

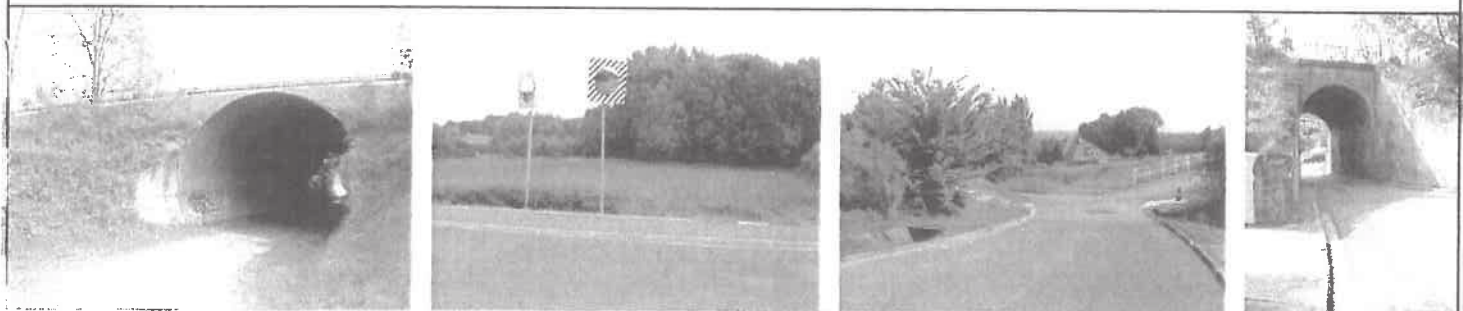
Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte

2010

- VOIE RAPIDE
- VOIE PRINCIPALE
- VOIE SECONDAIRE
- VOIE PRIVEE
- CHEMIN

CONTRAINTES RELATIVES AUX VOIES






La traversée de la voie ferrée, ainsi que le passage de la départementale isolent le village – Les liaisons ne sont assurées que par deux ponts : vers le golf, vers le bois – La voie reliant VIARMES à LUZARCHES au travers du village, constitue une rupture, relativement dangereuse pour la circulation des piétons – des voies n'ont d'ailleurs pas de trottoirs (les GROLIERS) – L'absence de visibilité aux carrefours constitue un danger.



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

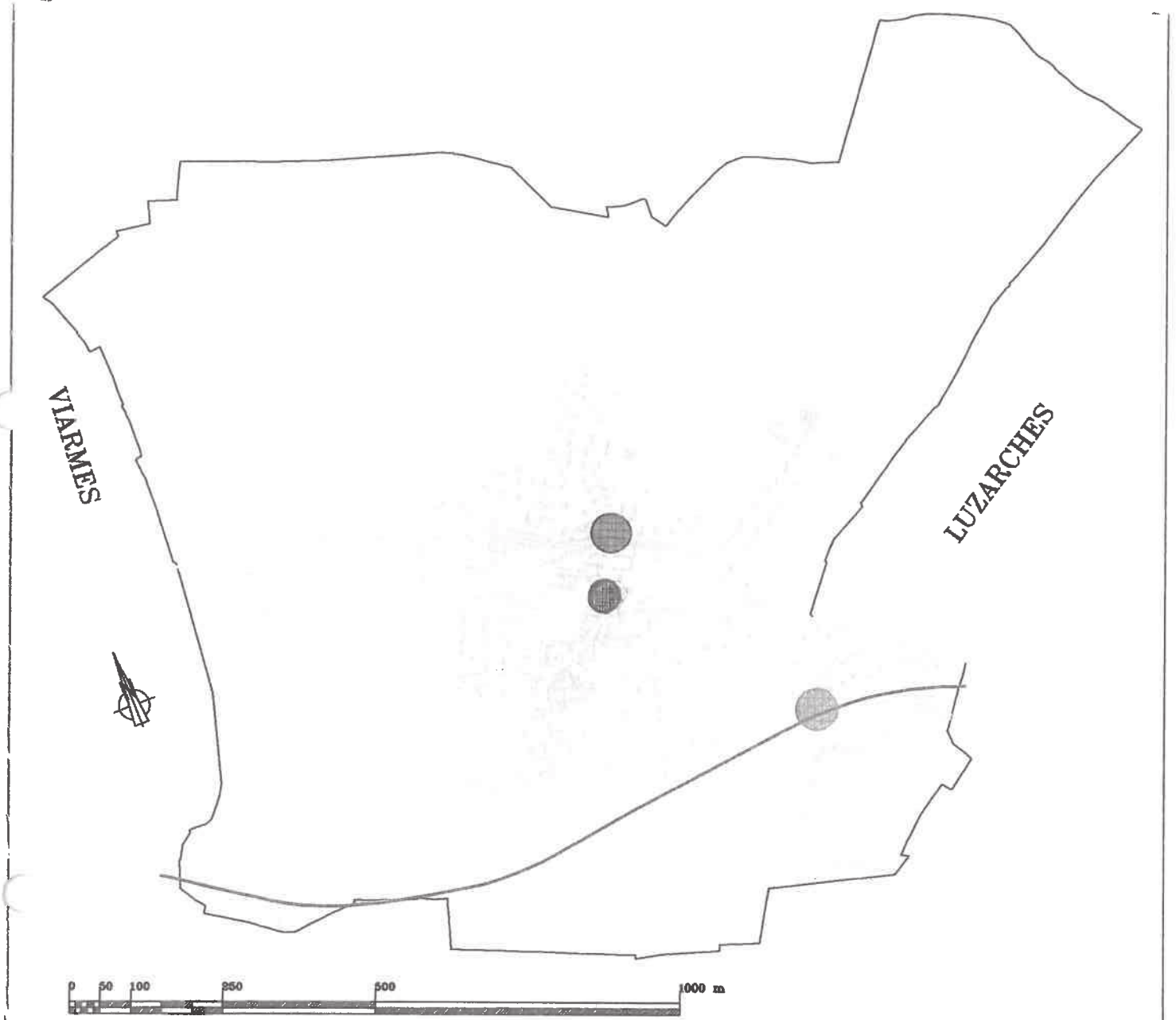
PLAN LOCAL D'URBANISME
CONTRAINTES RELATIVES AUX VOIES

14

-  EFFET DE RUPTURE
-  MAUVAISE VISIBILITE
-  ABSENCE DE TROTTOIR
-  VOIE FREQUENTEE
-  ETAT DEGRADE

TRANSPORTS EN COMMUN





La liaison ferrée PARIS-LUZARCHES, avec l'arrêt de SEUGY, est le principal moyen de transport (fréquence horaire des trains) – Une ligne de car scolaire dessert les collèges et lycées des communes voisines – l'arrêt dans le sens VIARMES-LUZARCHES est placé dans une zone dangereuse.



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

**PLAN LOCAL D'URBANISME
TRANSPORTS EN COMMUN**

15

-  VOIE FERREE (SNCF)
-  GARE SNCF
-  LIGNE DE CAR SCOLAIRE
-  ARRET DE CAR

Au niveau des transports en commun, il faut surtout noter la présence de la station SNCF menant à PARIS-NORD ; des dessertes par car intéressent notamment le transport scolaire (car assurant le ramassage de SEUGY, ASNIERES-SUR-OISE, BELLOY-EN-FRANCE, SAINT-MARTIN, VILLAINES).

18- L'ETAT DES RESAUX – EAU – ASSAINISSEMENT – LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

L'adduction d'eau recouvrant l'ensemble de la commune est gérée par la Société Lyonnaise des Eaux ; le réseau est raccordé à celui de VIARMES à l'Ouest (réservoir de 500m³), à celui de LUZARCHES à l'Est (réservoir de 150m³ - conduite de 150 le long de la RD 922 – station de pompage). L'eau provient des champs captants d'ASNIERES-SUR-OISE.

Une conduite de 150, passant le long du Chemin des ROULIERS, dessert les habitations et les installations du golf de MONT-GRIFFON.

Tout nouvel aménagement, notamment au niveau du CLOS de l'ORME nécessiterait un renforcement de la branche de distribution correspondante du réseau (par ex. passage de 60 à 100).

La collecte des eaux usées recouvre la presque totalité du bâti. La station d'épuration est située à ASNIERES-SUR-OISE (Syndicat Intercommunal). Deux conduites d'eaux usées, passant sous la voie ferrée sont à noter, elles relient les habitations du golf.

Il n'y a pas de réseau d'ensemble d'eaux pluviales mis à part quelques collecteurs réalisés ces dernières années ; à noter les bassins de retenue créés au niveau des habitations du golf et de la rue de GIEZ ; le bassin-versant du ru du PONCEAU recueille la majeure partie des eaux du secteur Ouest (défaut de curage) ; celui des AULNES joue le même rôle à l'Est (calibrage à revoir). Différents puisards sont à noter : ruelle ELUY, ruelle MAHIOT.

La commune de SEUGY adhère au Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères de la région de l'ISLE-ADAM. La collecte est assurée par une entreprise à la fréquence de deux fois par semaine.

Les déchets sont éliminés à l'usine de traitement et de compostage appartenant au Syndicat, située à CHAMPAGNE-SUR-OISE ; par ailleurs, une collecte particulière intéresse les objets encombrants et le verre.

La conduite moyenne tension de l'EDF longe la voie ferrée et permet une bonne desserte de la commune ;

Une canalisation de gaz emprunte le tracé du chemin de ROYAUMONT, celui des rues de GIEZ, de LUZARCHES et de la gare, et longe ensuite la voie ferrée par le chemin de GRIFFON.

L'éclairage public intéresse l'ensemble des secteurs urbanisés ; le secteur le plus ancien est équipé de candélabres.

EAU - ASSAINISSEMENT

Le réseau d'eau est raccordé, à l'Ouest à celui de VIARMES (réservoir de 500m³), à l'Est à celui de LUZARCHES (réservoir de 150m³) – Une conduite longe le chemin des ROULIERS, desservant le réseau privé des installations et des habitations du golf – L'assainissement est du type séparatif – La collecte des eaux usées recouvre la presque totalité du territoire bâti – Mis à part quelques collecteurs, il n'y a pas de réseau d'eaux pluviales – Les bassins-versants du PONCEAU et des AULNES recueillent la majeure partie des eaux.

41



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME
EAU - ASSAINISSEMENT

16a

Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte

2010

■ EAU
■ ASSAINISSEMENT

EAUX USEES – EAUX PLUVIALES



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME
EAUX USEES – EAUX PLUVIALES

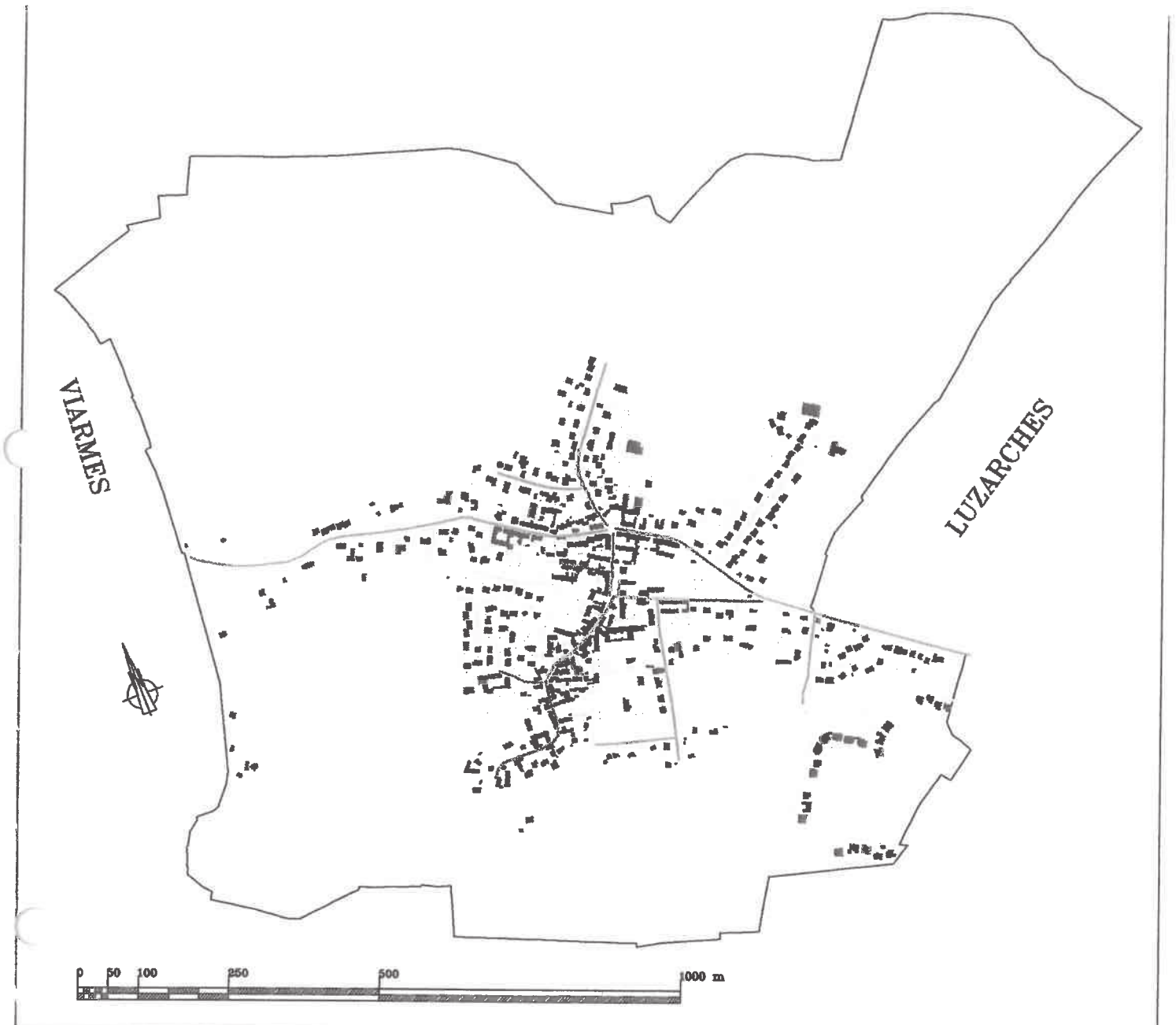
16c

EAUX USEES
EAUX PLUVIALES

ECLAIRAGE PUBLIC

Plusieurs types d'éclairage sont à noter :

- Des globes sur des mâts de faible hauteur dans les lotissements (échelle du piéton) –
- Candélabres sur les voies communales (échelle de la circulation) –
- Lanternes sur potence ou en applique au centre du village.



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

**PLAN LOCAL D'URBANISME
ECLAIRAGE PUBLIC**

17

-  CANDELABRE
-  LANTERNE
-  GLOBE

19- LES FINANCES COMMUNALES

Le budget des cinq dernières années s'établit comme suit :

Années	Recettes		Dépenses	
	Fonctionnement	Investissement	Fonctionnement	Investissement
1998	498 437 €	475 254 €	411 098 €	129 085 €
1999	572 997 €	682 128 €	477 853 €	928 444 €
2000	564 842 €	338 299 €	497 012 €	732 686 €
2001	612 792 €	817 427 €	527 335 €	598 376 €
2002	644 950 €	88 737 €	543 788 €	102 670 €
2006	657 743 €	297 453 €	520 956 €	434 347 €

Principaux Postes								
Fonctionnement				Investissement				
Recettes		Dépenses		Recettes		Dépenses		
1998	Impôts taxes Dotations	306 629 € 155 445 €	Charges génér. Charges pers. Gestion cour.	104 411 € 151 251 € 144 387 €	Subventions Emprunt	24 777 € 304 981 €	Opér. équip. Dép. financ.	118 248 € 10 836 €
1999	Impôts taxes Dotations Produits excep.	322 552 € 182 542 € 28 075 €	Charges génér. Charges pers. Gestion cour.	103 253 € 176 429 € 147 775 €	Subventions	261 501 €	Opér. équip. Dép. financ.	885 269 € 43 175 €
2000	Impôts taxes Dotations	345 520 € 174 628 €	Charges génér. Charges pers. Gestion cour.	116 691 € 192 095 € 164 070 €	Subventions Emprunt	208 763 € 114 336 €	Opér. équip. Dép. financ.	459 204 € 17 165 €
2001	Impôts taxes Dotations	367 582 € 191 753 €	Charges génér. Charges pers. Gestion cour.	126 810 € 191 852 € 180 828 €	Subventions Emprunt	103 458 € 135 201 €	Opér. équip. Dép. financ.	68 597 € 131 751 €
2002	Impôts taxes Dotations	356 141 € 199 428 €	Charges génér. Charges pers. Gestion cour.	114 220 € 227 941 € 181 605 €	Subventions Emprunt	10 473 € 77 285 €	Opér. équip. Dép. financ.	17 355 € 16 153 €
2006	Impôts taxes Dotations	380 454 € 223 015 €	Charges génér. Charges pers. Gestion cour.	156 882 € 253 166 € 111 806 €	Subventions Emprunt	95 266 € 100 000 €	Opér. équip. Dép. financ.	378 444 € 27 017 €

Il faut remarquer l'importance prise ces dernières années par les investissements consacrés aux réseaux et aux équipements.

20- LE BILAN DE L'EVOLUTION – L'ETAT DES BESOINS – LES DOSSIERS SPECIFIQUES

Au centre d'un grand paysage boisé qui s'appuie à la fois sur les Bois de SEUGY et de PAROY, l'ensemble du domaine bâti s'est progressivement développé en suivant tous les cheminements, notamment vers VIARMES et LUZARCHES.

La structure du village initial qui se développe le long de la rue de la FONTAINE se retrouve aujourd'hui au centre des développements pavillonnaires, soit organisés (lotissement du CLOS de la FERME), soit beaucoup plus dispersés (Les BROSSES) ou même à l'écart au-delà du PONCEAU, occupant de grandes superficies difficiles à aménager. Des espaces agricoles demeurent, formant des « clairières » particulièrement sensibles.

Au-delà de la voie ferrée, les constructions de villas liées au Golf de MONT-GRIFFON, restent isolées ; la commune, en accord avec les gestionnaires du golf, refuse tout développement, respectant par là-même des espaces agricoles parfaitement entretenus.

Le développement accompli depuis 1970 a précipité les étapes de réalisation des équipements correspondants :

- adduction d'eau, écoulement des eaux usées en suivant tous les cheminements résidentiels, ce qui a conduit à des effets limite,
- équipements scolaires, bientôt satisfaisants grâce aux projets en cours de réalisation.

La vie du village a cependant été préservée, en mettant en valeur patrimoine et traditions. Avec un plafond de 1100 habitants, ce qui correspond à la taille d'un petit bourg, l'équilibre semble être réalisé ; c'est le cas pour les écoles, la bibliothèque et surtout la maison communale accueillant les manifestations de la vie associative ; manque aujourd'hui un terrain sportif d'entraînement.

Au terme de cette évolution, la commune a décidé d'arrêter à court et moyen terme tout développement, hormis les compléments apportés aux tissus existants :

- développements liés au centre-village, notamment au droit d'anciennes fermes,
- compléments touchant les groupements résidentiels qui entourent le village.

Cela doit permettre de conserver une trame de terres agricoles, jardins, petits espaces boisés, qui sont les garants de l'équilibre de la vie du bourg ; la superficie des clairières agricoles ainsi sauvegardées est par ailleurs à la limite de la rentabilité.

Des actions spécifiques s'imposent :

- **La mise en valeur de la structure bâtie ancienne du village**, ce qui touche notamment d'anciennes fermes et permet de réaliser quelques logements dans ce domaine privilégié.
- **La terminaison de tous les écarts bâtis**, comportant encore des parcelles disponibles, ne nécessitant pas la création de nouveaux réseaux.
- **Le regroupement des équipements de loisir et de sport** au droit de la maison communale, à l'Est du Chemin de BERTINVAL.

- **L'aménagement de petits espaces publics, la mise en valeur d'un réseau de sentes**, au cœur même du village, ce qui touche à la fois la circulation, la vie du piéton et l'utilisation des principaux équipements ; c'est le cas notamment de la place LECOQ, et du secteur proche de l'Eglise.

- **La mise en valeur du site de la Chapelle**, qui nécessite des acquisitions foncières par voie d'échange, et permet une meilleure approche de cet élément du patrimoine.

- **L'organisation de cheminements vers la forêt**, notamment dans le secteur Nord vers le Bois de SEUGY et en partie Sud vers le Bois de PAROY, ce qui suppose un passage piétonnier sous la voie ferrée (on peut accéder au Bois de PAROY par l'ARBALETRIER, en passant par la ruelle ELUY).

Il est certes difficile de marquer l'arrêt d'une manière spontanée dans un développement qui vient d'atteindre près de 4% par an. Sans offrir de nouveaux secteurs de développement, il faut donner la possibilité d'une meilleure utilisation des divers sites habités du village. C'est le cas notamment d'anciens corps de ferme, mais également d'un certain nombre de parcelles non encore bâties mais parfaitement desservies. La commune désire toutefois éviter toute construction en second rang, afin de conserver à la structure villageoise son équilibre.

2- L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES

21- L'APPROCHE DES SITES NATURELS – LA SENSIBILITE DES PAYSAGES

Ainsi que VIARMES et LUZARCHES, SEUGY fait partie des communes de la rive gauche de l'YSIEUX affluent de l'OISE. Le périmètre bâti s'est établi à un carrefour de chemins, au pied d'un coteau, lequel culmine à 142 m, juste en limite Sud-Ouest du Bois de PAROY ; l'effet de pente est très lisible, au passage de la voie ferrée qui a creusé un sillon dans la pente.

La consistance des sols est très diverse, maintenant bien l'étagement des différents sédiments de coteau : argile à l'Ouest, terrains sablonneux au Nord et à l'Est, calcaire au Sud.

La continuité boisée de PAROY à BEAUVILLIERS est à peine interrompue par le tissu du village, ce qui crée une succession de clairières sans jamais découvrir un point de vue éloigné ; il faut se rendre dans le site de l'ARBALETRIER, au Sud de la voie ferrée, non loin du golf, pour découvrir les forêts de CHANTILLY, BONNET et du LYS vers le Nord, en même temps que le viaduc de la REINE BLANCHE. C'est tout l'intérêt du passage du chemin de grande randonnée N°1 qui rejoint en tête du village celui menant à la vallée de l'YSIEUX et à l'ancienne Abbaye de ROYAUMONT.

Plusieurs rus marquent les lignes d'écoulement de l'eau en partie Nord :

- le ru du PONCEAU à l'Ouest, parfaitement visible en limite du CLOS de la FERME, près du lotissement,
- le ru des AULNES moins marqué longe à l'Est le Bois de BEAUVILLIERS.

Il faut noter la présence en limite Sud-Est de plusieurs pièces d'eau constituant des bassins de retenue, qui font partie du site du golf.

Les chemins de l'ancien village, touchés par l'urbanisation desservent aujourd'hui tous les sites alentour : chemin de GIEZ, de ROYAUMONT, des GLAISES ; celui des ROULIERS est utilisé par les exploitants agricoles.

Le parcellaire est très morcelé (plus de 3000 parcelles), ne facilitant pas la gestion des espaces naturels, notamment celle de la forêt.

La faune et la flore sont particulièrement riches dans les espaces forestiers. Il faut noter la présence séculaire de châtaigniers qui ont fait la fortune du site au milieu du XIXème siècle ; la grande faune sauvage (chevreuil, cerf, sanglier) se retrouve au droit des forêts de BONNET, LYS et CARNELLE, intéressant en limite le Bois de BEAUVILLIERS. Un important corridor écologique est à noter, à l'Ouest du village (passage du bois de SEUGY à celui de PAROY).

Une zone naturelle d'intérêt écologique faune et flore (ZNIEFF) de type 2, intéresse toute l'extrémité Nord-Est de la commune au-delà de la RD 922. D'une superficie de 4328ha, elle s'étend sur 14 communes.

Cette zone concerne pour la plus large part le Bois de BEAUVILLIERS et tout le versant qui l'accompagne au droit des vallées de la THEVE et de l'YSIEUX ; elle coïncide à SEUGY avec la zone boisée « LES BOULEAUX ou LES CHATAIGNIERS ».

Son intérêt écologique repose pour une grande part sur une population de Cerf Elaphe qui parcourt les différents boisements et sur une population de Chouette Chevêche, que l'on retrouve dans la vallée de l'YSIEUX et autour des villages de la Plaine de France. Elle recouvre par ailleurs les étangs et marais de ROYAUMONT et la Forêt de COYE

Il faut noter la grande sensibilité des paysages qui avoisinent le périmètre du village, notamment les franges boisées Nord très proches du domaine bâti et les espaces en large partie boisés qui accompagnent au Sud-Ouest le ru du PONCEAU.

22- LES CONTRAINTES LIEES A LA PRESENCE DE LA FAUNE SAUVAGE

Le corridor écologique, situé entre les Bois de PAROY, de SEUGY et de BEAUVILLIERS, intéresse toute la zone Ouest du territoire communal, du DERUCHIS en partie Nord jusqu'à la FONTAINE, non loin de la voie ferrée.

Ce corridor concerne les grands animaux, dont il faut préserver le passage. Actuellement, plusieurs constructions interrompent cette continuité, jusqu'en limite des parcelles 1009 et 1011, au Sud de la route allant de VIARMES à LUZARCHES.

Sans doute faut-il rappeler que la préservation de la faune passe par sa liberté de déplacement et la facilité de se rendre d'un espace forestier à l'autre suivant les besoins du moment. Cela concerne les grands animaux que sont le cerf élaphe, le sanglier ou le chevreuil, mais également d'autres plus petits, tels que la martre, la fouine ou le blaireau.

Cette faculté de se déplacer permet également d'accéder aux secteurs les plus favorables sur le plan alimentaire, et de gagner des secteurs plus tranquilles pour échapper à la menace des prédateurs ou des chasseurs.

La préservation du corridor s'oppose à toute urbanisation, de même qu'à la mise en place de clôtures ou grillages infranchissables.

Malgré les infrastructures linéaires, différents « bois relais » du secteur de VIARMES et de SEUGY (BEAUVILLIERS, SEUGY, PAROY des GROVES, CHAVILLE et TOUTEVILLE), ainsi que les cultures intercalées, permettent au cerf élaphe et à la faune de transiter à partir de CHANTILLY et de COYE vers la forêt de CARNELLE. Ce corridor est menacé par l'urbanisation linéaire le long de la route de SEUGY à VIARMES, mais également par la colonisation (constructions illégales) qui se développe sur le coteau..

A noter que le cerf avait disparu de la forêt de CARNELLE depuis plusieurs décennies (aucune population stable ne s'y maintenait), mais qu'il s'y est réinstallé récemment.

Dans le cas de SEUGY, il importe de maintenir en zone naturelle la totalité du corridor en limitant les constructions à l'aménagement et à la reconstruction de l'existant ; le règlement doit par ailleurs préciser que les clôtures doivent comporter trois rangs de fil de fer posés sur poteaux droits, avec ou sans haie végétale.

(cf ; étude ECOTHEME « Etude du corridor écologique Massif de CHANTILLY – Forêt de CARNELLE » avril 2005 - étude B. AUBERT « Aménagement et faune sauvage » Office Nationale de la Chasse)

23- LE RESPECT DE LA STRUCTURE TRADITIONNELLE DU VILLAGE AU CŒUR D'UN IMPORTANT PATRIMOINE

Les éléments témoins de la vie du village depuis plusieurs siècles se retrouvent sur l'axe ruelle du FOUR – rue de la FONTAINE:

- c'est tout d'abord l'Eglise SAINT-MARTIN (construction 1812-1836) édifiée sur les fondations d'un édifice du XVII^{ème} siècle, ouvrant la voie principale du village ; c'est ensuite la Chapelle NOTRE-DAME-du-BON-SECOURS, à l'entrée Est quand on vient de LUZARCHES (construction aux environs de 1800) ; c'est également le puits communal sur la ruelle ELUY, de la même époque.

- c'est surtout le très beau lavoir, conçu en 1843 par Léonard BLOCHET, situé non loin d'une ancienne mare.

La structure même du village est intéressante à la fois :

- par son organisation : corps de bâtiment sur rue et autour d'une cour, jardins plus en arrière se terminant autrefois par des vergers,
- par son unité architecturale relativement bien sauvegardée, où prédominent les valeurs bâties de grosses fermes qui témoignent de la vitalité agricole d'autrefois.

Au second plan s'organisent les ouvertures sur des espaces de jardins et petites cultures qui accompagnent le corps bâti du village.

Il importe à la fois de sauvegarder les éléments bâtis et ces espaces qui enrichissent la structure du village; il importe également de mettre en valeur les espaces publics, distribués ici par l'axe de vie que constitue la rue de la FONTAINE, centrée sur la place LECOQ.

Le patrimoine de la commune s'inscrit dans un ensemble de sites et de témoignages particulièrement remarquables :

Pour le patrimoine bâti, il s'agit en effet de la célèbre abbaye de ROYAUMONT avec ses bassins, et dans la vallée de l'YSIEUX d'une succession de moulins, notamment ceux de GIEZ, de BERTINVAL, de LUZARCHES et de LASSY. LUZARCHES et VIARMES, les deux communes qui entourent SEUGY englobent un ensemble de châteaux (HERIVAUX, SAINT-COME, SAINT-THAURIN), d'églises et de chapelles, de maisons historiques, de même qu'une enceinte, et la fontaine aux MOINES (VIARMES).

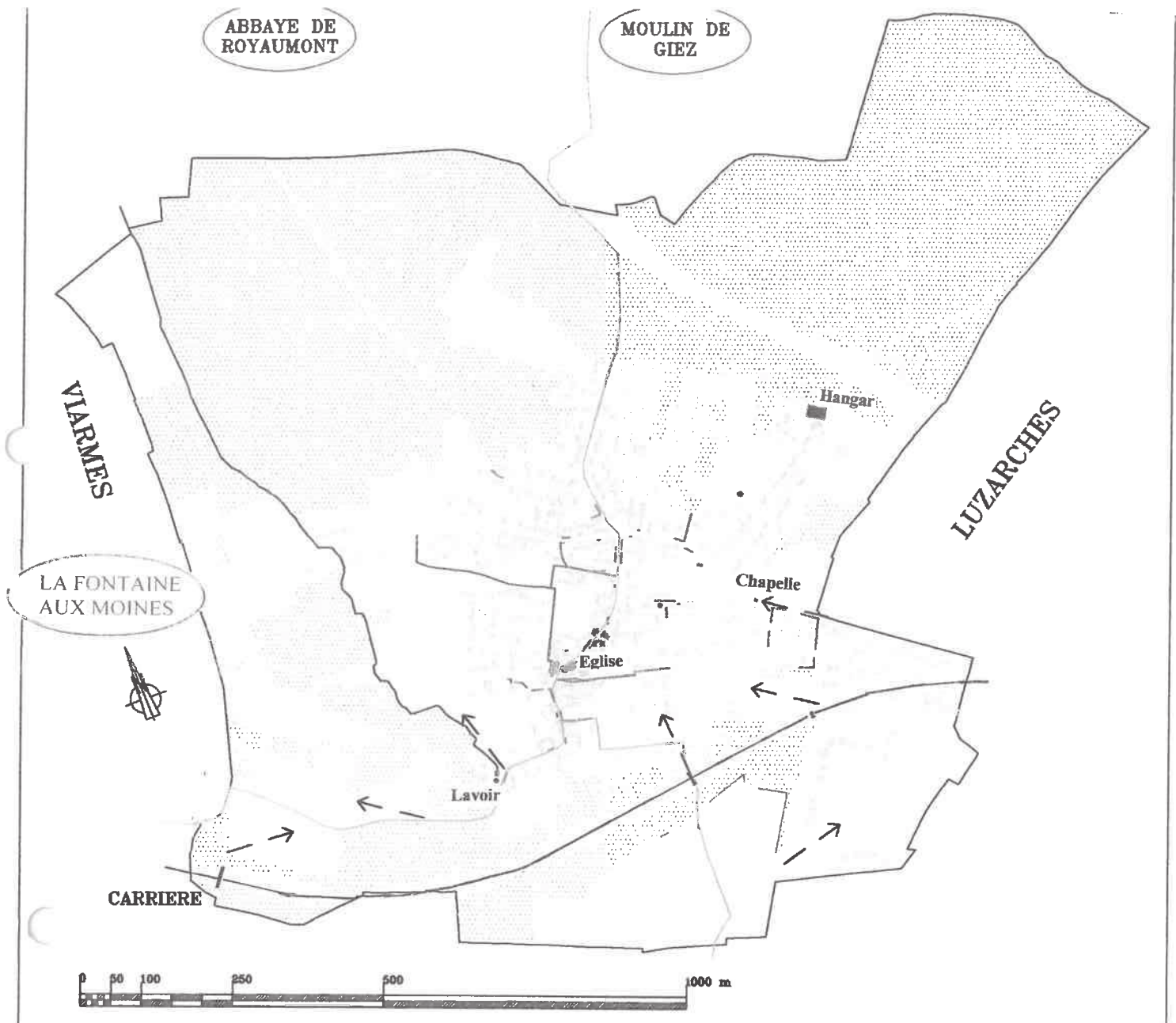
Pour le patrimoine paysager, il s'agit d'un ensemble de boisements (GIEZ, BONNET, BEAUVILLIERS, TREMBLAIS) et plus au Nord des forêts du LYS et de CHANTILLY, ces zones boisées sont ponctuées de centres équestres et de pistes d'entraînement pour les chevaux de course.

Ce patrimoine intercommunal offre à la commune de SEUGY des espaces de promenades et de découvertes, affirmant sa vocation potentielle de tourisme et de loisirs.

La commune de SEUGY appartient au Parc Naturel Régional OISE-PAYS-DE-FRANCE créé le 16 janvier 2004 ; c'est en fait l'une des parties Sud-Ouest de ce parc marquant bien la transition entre la PLAINE de FRANCE (SAINT-BRICE – VIARMES) et la découverte des grands sites forestiers qui accompagnent la vallée de l'OISE. De ce fait, la commune est soumise au respect d'un plan de référence protégeant tout l'environnement naturel du périmètre villageois, notamment à l'Ouest, au droit du corridor écologique; elle est de ce fait soumise à l'application de la charte du Parc.

ELEMENTS DU PATRIMOINE AU TITRE COMMUNAL

Le cœur du village, avec ses maisons les plus anciennes, l'Eglise (XVIIIème siècle) et la chapelle constituent le point le plus fort – D'autres témoignages, comme le lavoir, le puits ou les ponts en pierre enjambant la voie ferrée, marquent les parcours – Les murs de pierre, les portes cochères, les chemins et les sentes, renforcent le caractère villageois ancien.



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

ELEMENTS DU PATRIMOINE
AU TITRE COMMUNAL

19b

Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte

2010

- | | |
|-------------------|---------------------|
| EQUIPEMENT | MURS ANCIENS |
| MAISON DE VILLAGE | PORTAILS ET GRILLES |
| ELEMENT PONCTUEL | CHEMIN GRDE. RAND. |
| COUR ET SENTE | VUE |
| BOISEMENT | RUISSEAU |

24- LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DES QUARTIERS

Plusieurs quartiers se distinguent dont on peut juger le caractère et les possibilités d'évolution.

Le centre-village entre la place LECOQ et le carrefour vers VIARMES et LUZARCHES

Un tissu bâti qui se développe en profondeur (ruelle MAHIOT, rue du FOUR) - continuité des façades et des clôtures le long des voies ; un élément de centralité se dessine place LECOQ, avec l'aspect dominant de la nouvelle mairie – d'importants corps de ferme offrent la possibilité de créer des logements – organisation à prévoir de la place.

Le centre-village entre Eglise et Mairie

Des groupements bâtis continus le long de la rue de la FONTAINE – des corps de ferme – l'avenir de l'actuelle Mairie à préserver, dans le prolongement de l'école – la réunion des espaces de jardin en deux grandes zones naturelles – peu d'évolution en dehors de la mutation des corps de ferme.

Le quartier du lavoir – Chemin de la MADELEINE

Petit groupement autrefois détaché du centre – débouché du ru du PONCEAU sur le lavoir – des limites de constructibilité à prévoir pour privilégier les vues.

Le lotissement du CLOS de la FERME

Ensemble bâti complètement autonome qui s'appuie sur un corps de ferme dont on n'aperçoit que la clôture – aucune évolution possible, en dehors de la ferme – conservation des sentes des CABINETS et MULOT au Nord-Est.

L'entrée du village route de VIARMES

Quartier hétérogène – passage à l'Ouest du ru du PONCEAU – quelques grandes parcelles – deux ensembles bâtis en continuité en limite Est – espaces de jardin à préserver – importance des premiers plans pour la perception de l'entrée (clôtures et portails).

L'entrée Nord et la route de ROYAUMONT

Ensemble pavillonnaire récent, peu homogène – entrée sans caractère - possibilités de densification à terme, en veillant à l'aspect des portails et clôtures.

L'entrée Est – le Chemin de BERTINVAL

Groupements pavillonnaires – la vision de la salle polyvalente et du front boisé qui l'entoure – en arrivant sur la rue de LUZARCHES, importance de la Chapelle et de l'espace naturel qui la précède – aucune possibilité d'évolution en limite Nord, grand hangar à préserver en limite du boisement.

La route de LUZARCHES – les BROTTES – les GUERETS

Ensemble pavillonnaire peu homogène autour du cimetière – lotissement des GUERETS - un grand espace naturel à préserver au niveau des BROTTES – accès de la halte à aménager

Le quartier lié au Golf de MONTGRIFFON

Groupements bâtis parfaitement délimités – importance de l'allée des LACS - maintien du statu quo, dans la continuité de la commune de LUZARCHES.

De l'analyse de ces différents quartiers, il ressort qu'il y a peu d'évolution possible, mis à part l'utilisation des corps de ferme et certaines formes de densification ; l'équilibre des fronts bâtis par rapport au paysage rural et forestier se dessine nettement ; de même pour les continuités de jardins.

25- LA PROTECTION DES SITES ET DU PATRIMOINE

Il s'agit principalement :

- du site classé de la vallée de la THEVE et de l'YSIEUX (décret ministériel du 29 mars 2002) recouvrant à la fois les espaces boisés du Nord de la commune, en liaison avec ceux de VIARMES et de LUZARCHES (Bois de BEAUVILLIERS et de SEUGY), et les sites des CARRIERES et de l'ARBALETRIER accompagnant en partie Sud la voie ferrée.
- de la zone de protection du site inscrit de la Fontaine aux Moines, situé sur le commune de VIARMES.

Différents points de vue sont à noter, notamment en partie Sud :

- entrées du village, privilégiant la vue sur les espaces de culture qui précèdent le front bâti,
- espaces de clairière, aperçus à partir des chemins de randonnée.

Ce sont également les vues du centre-village que l'on découvre le long des anciennes voies, comme la rue de la FONTAINE, ce qui montre l'importance des éléments bâtis, de certains reculs, de petites places qui s'enchaînent tout au long des voies.

L'ensemble des sites bâtis et des différents éléments du patrimoine du village déjà évoqués, parfaitement en équilibre par rapport aux sites naturels environnants malgré les derniers développements, mérite à présent d'être préservé et mis en valeur.

26- LES CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

Les risques naturels

L'écoulement des eaux pluviales s'organise au droit du Ru du PONCEAU, du thalweg qui traverse le Bois de SEUGY vers le Nord-Ouest, et le long de petits ravins au-delà du chemin de BERTINVAL. L'absence de réseau d'eaux pluviales accentue les risques d'inondation dans les parties les plus basses du village ; la commune a subi une inondation en mai 1992.

Le défaut de curage du ru du PONCEAU provoque des inondations dans les jardins des riverains ; il en va de même pour celui des AULNES qui devrait être recalibré jusqu'à sa source.

Dans tous les cas, il y a une nécessité absolue de laisser un passage pour l'eau :

- en zone naturelle, l'axe des thalwegs doit être préservé (bande inconstructible de 20 mètres centrée sur cet axe).
- en zone urbaine des règles de construction sont à respecter, (interdiction des sous-sols).

La zone d'émergence des argiles plastique touchant la partie Nord du village est la plus exposée.

Les risques d'exposition au bruit

(Classement des infrastructures de transport au titre de la lutte contre le bruit)

Ces risques touchent la traversée de la commune par la RD 922 catégorie 3, et par la voie ferrée. (arrêté préfectoral du 27 septembre 2001).

Les contraintes relatives aux infrastructures et équipements.

Deux servitudes sont à prendre en compte :

- le passage d'un collecteur d'eaux usées dans le site du HAUT-BRUN et le long de la RD922Z (passage aux QUATRE CHEMINS), à l'Ouest du village – servitude gérée par le Ministère de l'Agriculture ; le passage d'un gazoduc, du Sud-Ouest au Nord-Est ;
- les servitudes relatives au passage de la voie ferrée (Loi du 15 juillet 1845).

Le risque d'exposition au plomb

La totalité du territoire communal est concernée par ce risque (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

SERVITUDES ET CONTRAINTES



SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Protection sites et monuments naturels classés AC2

Chemin de fer

Pose de canalisations publiques eau et assainissement



RISQUES D'EXPOSITION AU BRUIT (RD 922)

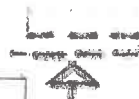


CONTRAINTES GEOTECHNIQUES

Axe de ruissellement temporaire



ESPACES NATURELS PROTEGES - ZNIEFF 2
Corridor écologique



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)	
SERVITUDES ET CONTRAINTES	20
Bernard AUBERT Urbaniste - Séverine WIDAR Architecte	2010

3- LES DONNEES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE REGIONALE

31- LES EFFETS DES SCHEMAS DIRECTEURS : ILE DE FRANCE ET OUEST PLAINE DE FRANCE

Au Schéma Directeur d'Ile-de-France approuvé en 1994 :

Le périmètre urbanisé de la commune est inclus dans une couronne de boisement et d'espace paysager, ce qui exclut toute extension. Par ailleurs, ce Schéma prévoit une protection de 50 mètres au droit des massifs boisés de plus de 100ha, hors des sites urbains constitués, ce qui touche tout développement ultérieur en partie Nord, échappant à ces sites.

Dans le Schéma Directeur Ouest-Plaine de France approuvé le 28 avril 1998, modifié le 27 mai 2006 :

- les espaces urbains (centre ancien et développements résidentiels) recouvrent ce qui est effectivement urbanisé aujourd'hui, montrant la volonté de la commune de ralentir fortement son développement au profit des espaces déjà desservis ; à noter une possibilité d'extension du périmètre urbain au Sud du CLOS de la FERME, que la commune réfute aujourd'hui, à la fois pour contenir son développement à l'intérieur de ce périmètre et pour respecter l'espace très sensible qui accompagne le Ru du PONCEAU ;
- les sites boisés ainsi que les clairières en partie agricoles qui les complètent, constituent un ensemble de sites à préserver dans la continuité de ceux de VIARMES.

Il est utile de rappeler que le Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1989 puis modifié en 1997 et 2002, ne respecte pas sur deux points les dispositions inscrites dans le Schéma Directeur de 1998 ; la zone aménageable à terme III NA près de la voie ferrée devient inconstructible ; celle, classée en UHa (ROYAUMONT) près de la lisière boisée, est bâtie ; toutes les autres zones aménageables à terme sont aujourd'hui bâties.

Par contre d'importantes possibilités sont données, sous l'angle de l'urbanisation à terme au droit du golf de MONT- GRIFFON ; ces zones sont aujourd'hui partiellement bâties, la commune désirant maintenir les secteurs non bâtis en zone naturelle agricole.

Ces dispositions viennent d'ailleurs en continuité de celles arrêtées par la commune de VIARMES ; les problèmes posés par le développement du golf se retrouvent par contre dans le P.O.S. de LUZARCHES.

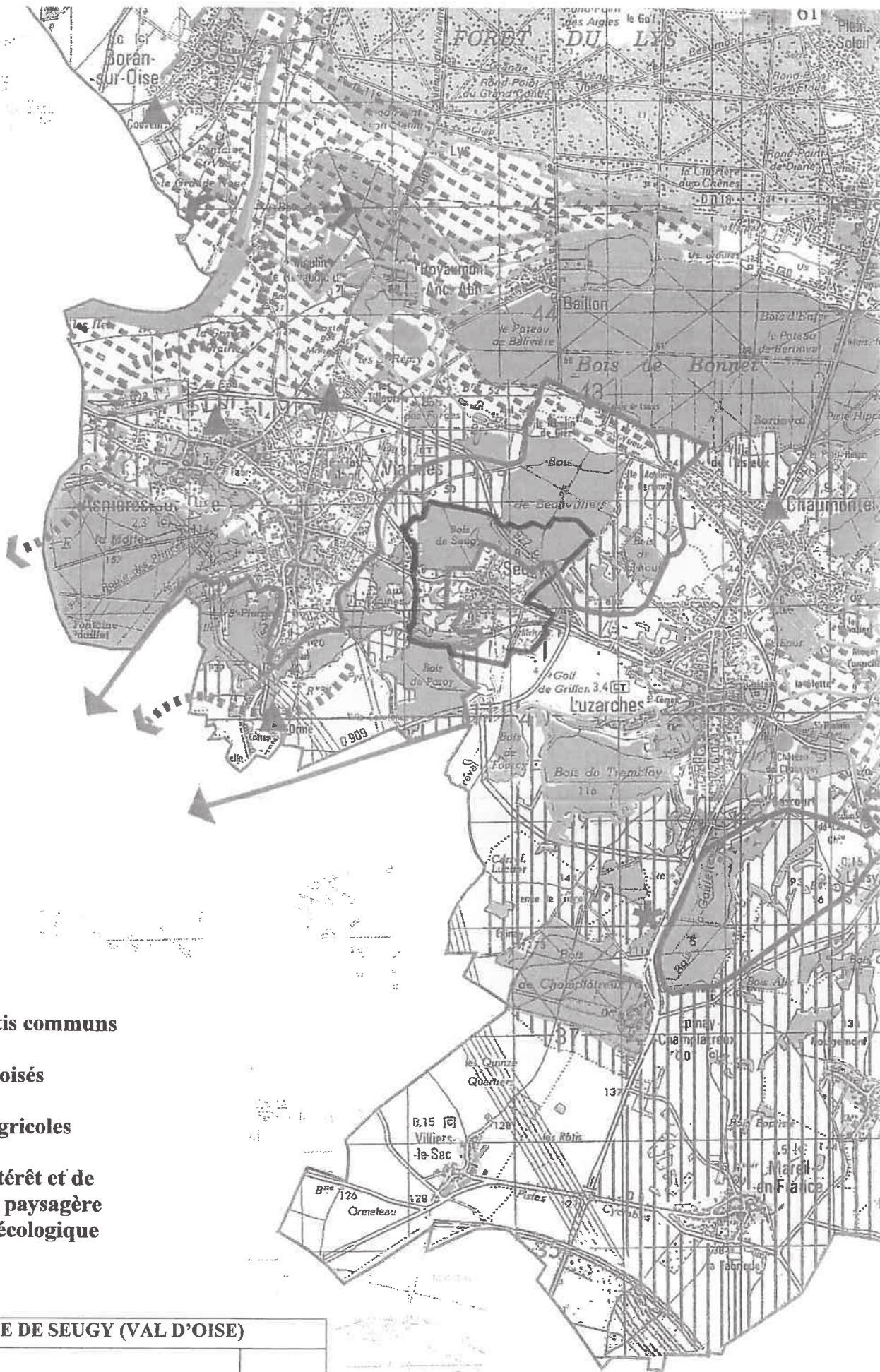
32- LE RESPECT DE LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL OISE-PAYS DE FRANCE







Quelques rappels sur le Parc Naturel Régional Oise Pays de France

Ancien Comté de SENLIS, il recouvre 60 000ha et regroupe 110 000 habitants ; il faut compter une importante surface boisée : 20 000ha pour les Trois Forêts – HALATTE, ERMENONVILLE et CHANTILLY.

Le parc s'est donné pour objectifs :

- la préservation des sites d'un « espace charnière » riche de ses ambiances paysagères et de son patrimoine bâti – c'est « une terre de traditions et de savoir-faire »
- la sauvegarde de ce patrimoine également aux portes de ROISSY, lequel doté d'un important potentiel de croissance, est sans équivalent sur le territoire national,
- le souci d'une forte volonté de développement modéré et de qualité d'aménagement, que l'on retrouve au travers des documents d'urbanisme.



-  Tissus bâtis communs
-  Espaces boisés
-  Espaces agricoles
-  Zone d'intérêt et de sensibilité paysagère
-  Corridor écologique
-  Golf

COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)	
Extrait du Plan de référence du PNR OISE-PAYS DE FRANCE (16-01-04)	22
Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte	2010

En application de l'article R 244-14 du Code Rural, la Charte du Parc s'impose comme document opposable ; en fait, s'ajoutent aux protections réglementaires un volet qualitatif et une véritable dynamique d'aménagement au bénéfice des communes.

Il ne faut sans doute pas oublier les fortes migrations d'emploi vers ROISSY et les pôles d'activité variés, ce qui pose un problème d'équilibre du développement de l'économie, afin que les communes du parc ne deviennent pas le lieu de résidence des actifs de la zone de GONESSE-GOUSSAINVILLE-ROISSY. La mise en parallèle du Schéma Directeur Ouest-Plaine de France et du Schéma de Cohérence Territorial du SIEVO met parfaitement en évidence cette orientation.

La commune de SEUGY fait partie de ce nouveau Parc Naturel Régional, créé le 16 janvier 2004. A ce titre, plusieurs objectifs doivent être rappelés :

- La préservation d'un important patrimoine naturel, à dominante forestière, ce qui concerne toute la couronne boisée qui entoure la commune en partie Ouest; s'inscrit ainsi une véritable continuité de sites rejoignant les vallées de la THEVE et de l'YSIEUX.
- Le choix d'un développement limité, favorisant la reprise des tissus bâtis anciens, ce qui concerne à SEUGY plusieurs corps de ferme ; ce choix va de pair avec une volonté d'éviter la division du parcellaire, pour conserver au village sa structure relativement aérée, et l'équilibre de son domaine bâti.
- La mise en valeur de la fonction « porte du parc », à la faveur de cheminements touristiques traversant la forêt et rejoignant plus au Nord le site de ROYAUMONT (chemins de GIEZ et de BERTINVAL).

Compte tenu de l'ensemble des servitudes et contraintes qui viennent d'être rappelées mais aussi de la détermination de la commune, le Plan Local d'Urbanisme a pour but :

- de définir les modes d'utilisation et de gestion des espaces naturels propres à les mettre en valeur, ce qui concerne de grands espaces forestiers en majeure partie privés, ainsi que des terres agricoles qui débordent largement sur le territoire des deux communes voisines ;
- de montrer comment situer et organiser les développements nécessaires au bon équilibre de la population et des activités dans les tissus déjà urbanisés en respectant le caractère de chaque quartier ;
- d'aider la commune à réaliser la mise en valeur de toutes les formes de liaison, l'aménagement des espaces publics autour des équipements publics, tous les éléments nécessaires à la vie et aux échanges d'un tissu villageois.

**B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
LE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**1- LES OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR
LA PREVISION DES BESOINS
LES POTENTIALITES**

11- LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

Un double équilibre est en voie d'être atteint :

- celui de la progression des quartiers du village sur l'environnement agricole et boisé, que ce soit du côté des Bois de SEUGY et de BEAUVILLIERS, des vergers et boisements accompagnant le PONCEAU, ou plus au Sud du Bois de PAROY et de l'ouverture agricole de L'ARBALETRIER,
- celui du maintien de la continuité de jardins entre les différents groupements bâtis.

Ce sont autant d'ouvertures de paysage, de perspectives permettant de découvrir les fronts boisés voisins, encore présents en dépit de la forte progression du bâti de ces dernières années.

Malgré la multiplicité de parcelles privées que représentent ces espaces, leur maintien est essentiel pour l'avenir du village, ce qui suppose un développement uniquement à l'intérieur du périmètre aggloméré.

La préservation d'une continuité d'espaces naturels de VIARMES à LUZARCHES, enjeu majeur pour le Nord de la Plaine de France, exige un important effort de gestion. La commune de SEUGY reste solidaire de cet effort.

Mis à part les pièces agricoles exploitées par des agriculteurs de communes voisines, les autres espaces naturels souffrent d'une mauvaise gestion ce qui pose le problème des friches qui se développent, notamment à l'emplacement des anciens vergers.

12- L'ORGANISATION ET LA FORME DE VIE D'UN VILLAGE

Ce qui reste essentiel pour l'avenir de la commune, c'est le maintien des contacts et échanges qui sont la vie d'un village. Les nombreuses manifestations qui s'y déroulent aujourd'hui en sont la preuve.

Malheureusement les nouveaux espaces urbains n'ont pas su suivre la structure du village, occupant l'espace au gré de la distribution du parcellaire. Aujourd'hui, les ruptures du bâti sont difficilement rattrapables, sauf par le jeu des clôtures et des plantations.

Deux propositions d'aménagement vont jouer en faveur du maintien d'une structure traditionnelle du village :

- l'aménagement des espaces publics et cheminements qui relient les différents équipements, la réservation des espaces nécessaires, mais également la mise en valeur des témoignages sont les garants de l'identité du village et de la vie qui s'y déroule.
- le développement à l'intérieur des tissus bâtis, la reprise d'éléments vacants, notamment le bâti d'anciennes fermes, donnent la possibilité de prolonger la structure du village pour des groupements restant dans la continuité du bâti ancien.

Cette possibilité doit être exploitée au fur et à mesure, en suivant un schéma défini dans le cadre du PLU soit :

- respect des volumes et de la continuité des murs, en tenant compte du bâti environnant, avec possibilité d'extension suivant un périmètre d'implantation,
- préservation des espaces de cour en évitant toute clôture ; de même, préservation des murs et porches sur rue, dans la continuité du bâti du village.

Cela touche également la mise en valeur des sentes, dont l'important réseau intéresse tout le cœur du village.

13- LES BESOINS A TERME EXPRIMES PAR LA COMMUNE

Au titre du logement, il faut pouvoir répondre à deux types de besoins :

- celui de jeunes ménages issus de la commune, désirant s'installer,
- celui du renouvellement progressif de la population à terme.

La transformation de certains éléments bâtis du village ancien doit être l'occasion de créer des logements, ce qui intéresse surtout les corps de ferme.

Cet équilibre peut se juger également au niveau des équipements à deux titres :

- la limite imposée par les équipements scolaires ; la réalisation du projet introduit par la commune dans la rue de la FONTAINE répond à ces besoins pour une population n'excédant pas 1200 habitants ; il en va de même pour les autres équipements, notamment au plan des sports (projet de terrain d'entraînement) ;

- la limite imposée par la capacité des réseaux, ce qui touche surtout les eaux usées,
- la limite également imposée par des problèmes de circulation et de stationnement.

Un autre élément joue en faveur de cet équilibre : l'espace très limité offert au stationnement des véhicules, au droit de la partie ancienne du village, mais également dans les quartiers de la périphérie.

14- LES ORIENTATIONS DONNEES PAR LA CONCERTATION

L'exposé du bilan d'aménagement et des premières conclusions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a suscité un certain nombre de réactions confirmant les décisions prises par la commune.

- protection des espaces naturels enserrant les espaces bâtis, respect des structures villageoises et des espaces publics :

- volonté de conserver à long terme un équilibre, avec le souci d'obtenir l'adhésion à ce programme des communes avoisinantes ;

- prise de conscience sur l'obligation d'une implantation cohérente des futures constructions ;

- adhésion à la politique communale de valorisation des espaces publics, en veillant toutefois à ne pas multiplier les sentes par souci de sécurité, et à mettre en valeur le réseau existant.

Des remarques importantes concernent la sécurité des voies de circulation, notamment celle joignant LUZARCHES à VIARMES ; de même pour la circulation des piétons au passage de la voie ferrée.

La comparaison des différentes possibilités d'aménagement à terme a mis en évidence divers risques d'inondation, notamment au niveau du CLOS de l'ORME et à l'arrière de la ferme de la rue de LUZARCHES.

Un problème beaucoup plus général est posé par d'éventuelles futures servitudes de bruit provenant d'extensions de l'aéroport de ROISSY ; cette servitude, rappelons-le, n'intéresse actuellement que la zone située plus au Sud traversant le territoire de PISCOP.

15- LES POTENTIALITES D'AMENAGEMENT FACE AUX BESOINS EXPRIMES

Les besoins exprimés par la commune concernent ainsi à la fois :

- un développement très limité de l'habitat pour répondre surtout au desserrement et à l'installation de quelques familles,
- la mise en valeur des espaces publics et cheminements,
- la recherche d'une plus grande sécurité sur les principaux axes de desserte routière.

Il faut noter que les besoins en équipement ont été récemment satisfaits (salle polyvalente en 1995, école en 1998, nouvelle mairie en 2007).

Différentes possibilités de développement doivent être prises en compte :

- 1- l'utilisation de toutes les parcelles actuellement constructibles dans le périmètre urbain, ce qui se résume à moins d'une dizaine de possibilités,
- 2- La transformation du bâti ancien, notamment des corps de ferme avec quelques prolongements dans un périmètre parfaitement défini.

La reprise du bâti ancien introduit des opérations délicates, notamment sur le plan de la desserte des logements et du stationnement, mais permet de préserver à court et moyen terme les espaces agricoles. Il faut noter au passage que les constructions du golf, à l'exception d'une ou deux parcelles, ne peuvent pas dépasser l'existant.

La commune désire ainsi reporter tous ses efforts sur la mise en oeuvre des équipements et le traitement des espaces publics.

La recherche d'un terrain d'entraînement a par ailleurs conduit la municipalité à envisager plusieurs situations : les terrains avoisinant la salle polyvalente, sur le chemin de BERTINVAL, l'utilisation d'un terrain en friche entre les ruelles ELUY et du FOUR; d'autres solutions reposent sur la solidarité intercommunale.

2- LES ENJEUX - LES CHOIX D'AMENAGEMENT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

21- LE MAINTIEN D'UN EQUILIBRE ENTRE LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE ET SON ENVIRONNEMENT NATUREL

Cet équilibre entre le développement du village de ces dernières années et un environnement naturel privilégié où prédomine les boisements joue en fait à deux échelles :

- *au-delà des limites communales*, s'affirme la volonté de conserver d'ASNIERES-SUR-OISE, VIARMES à LUZARCHES – CHAUMONTEL de grandes ouvertures de site qui imposent des limites d'urbanisation. Cela met en cause entre VIARMES et SEUGY le maintien à long terme de petits sites agricoles et boisements marqués par le passage du ru du PONCEAU, de la FONTAINE-AUX-MOINES au HAUT-BRUN. Cela se retrouve entre SEUGY et LUZARCHES, avec cependant la forte rupture qu'impose la RD922, ainsi que la présence du golf de MONT-GRIFFON.

Tous éléments déjà présents dans le Schéma Régional

- *dans les limites même de la commune*, la mise en valeur de chaque quartier s'appuie sur la bonne gestion de petits éléments naturels : - à l'Ouest le PONCEAU, le CLOS de la FERME, la FONTAINE, petites clairières se reboisant lentement qui ne peuvent plus recevoir de cultures, - à l'Est, le CLOS de l'ORME, les TROIS CORNETS, les BROTTES où se maintiennent quelques cultures.

C'est sur la volonté de conserver ces franges que se joue l'équilibre à long terme, choix essentiel du Plan Local d'Urbanisme.

- *l'organisation d'un développement limité* privilégie habitat et activités dans le tissu actuellement bâti. Cette volonté s'appuie à court et moyen termes sur la reprise des corps de ferme et des éléments bâtis du cœur de village ; cet objectif de réhabilitation sans doute difficile à mettre en œuvre, trouve des limites, peut-être insuffisantes pour le long terme que la commune ne veut pas dépasser.

En revanche, la mise en valeur des équipements, des espaces publics, des liaisons ouvre un large champ d'action sur le long terme.

Au-delà de l'objectif réglementaire qui permet de gérer l'existant, le vrai projet repose sur ces actions touchant l'organisation des sites du village dans le respect de ses structures d'origine. De même pour les franges qualifiées d'agricoles ou de naturelles, qui nécessitent surtout un effort de gestion. Telles sont les principales orientations du PADD.

Le rôle de la forêt et des espaces agricoles

Deux objectifs sont en cause :

- *celui de la gestion d'un domaine boisé*, en presque totalité privé, qui fait partie du grand paysage forestier des deux versants de la vallée de l'YSIEUX ; il faut en effet maintenir une qualité de plantation, notamment en limite des zones bâties et des ouvertures agricoles, à l'exclusion de toute friche, et favoriser les cheminements ;

- *celui de l'entretien des clairières*, gérées par des exploitants extérieurs au village, dans la continuité des communes de VIARMES et de LUZARCHES ; il y a cependant une dimension de parcelle minimum pour justifier une telle gestion ; les interstices d'espace naturel qu'enserrent les parcelles bâties posent un problème d'entretien, en dehors de toute préoccupation paysagère ; il

est intéressant d'y associer les fonds de jardins pour constituer une trame cohérente d'espace naturel ; l'absence de construction et l'aspect paysager leur confèrent un caractère plus naturel.

Il faut réaliser une véritable continuité de cheminements, permettant de découvrir les espaces forestiers, ce qui concerne notamment :

- les chemins traversant les Bois de SEUGY et de BEAUVILLIERS, permettant d'atteindre la vallée de L'YSIEUX et de rejoindre l'abbaye de ROYAUMONT, au-delà de l'étang du GRAND-VIVIER (les GR en font partie),
- le chemin à mettre en valeur le long du Ru du PONCEAU, à l'Ouest de la commune (en liaison avec le GR1).

Une concertation est à engager avec les propriétaires agricoles et forestiers pour mener à bien cette action, sans mettre en œuvre une politique systématique d'acquisition de terrains. De même pour tout ce qui concerne la gestion proprement dite (curage du cours d'eau).

22- L'ORGANISATION D'UN DEVELOPPEMENT LIMITE METTANT EN VALEUR LES SITES URBAINS

Cette organisation pose la restructuration des sites urbains et met en jeu plusieurs actions :

La réhabilitation du tissu villageois, action qui ne peut s'envisager sans un véritable consensus, car elle concerne tous les aspects du domaine bâti :

- réhabilitation du bâti ancien pour d'autres usages, ce qui touche plusieurs corps de ferme,
- aménagement de constructions plus récentes, dont le caractère reste étranger à celui du village – peu d'éléments restent à jouer, mis à part des plantations et des jeux de clôtures, mettant en valeur les principaux parcours,

La mise en valeur du bâti, la reconversion des corps de ferme :

- il faut distinguer ce qui a valeur de témoignage et mérite d'être préservé sur le plan des volumes, du caractère architectural et des matériaux, et ce qui, par rajouts successifs, a compromis la composition initiale,
- ce traitement distinctif concerne en particulier les grands corps de ferme susceptibles soit d'offrir des logements, soit d'accueillir des activités.
- une étude a été menée sur une dizaine de corps de ferme pour montrer les possibilités d'aménagement pour reconversion du bâti et ajout de nouveaux volumes, l'essentiel étant d'éviter la division de la parcelle et de conserver l'unité de la cour, élément central de vie, tous éléments repris dans les orientations spécifiques d'aménagement.

L'organisation des équipements en des points privilégiés :

Le regroupement des fonctions de sport et de loisir au droit du chemin de BERTEVAL

- ce qui vaut pour la salle polyvalente et son espace de parc, avec tous les départs de cheminements vers les boisements proches et un développement possible à long terme plus à l'Ouest.
- l'utilisation du site de l'ancienne mairie, en regroupant école, bibliothèque et vie associative, associés à des terrains de jeux plus à l'est et en laissant des possibilités d'extension.
- la poursuite de l'aménagement du site de la nouvelle mairie, à proximité de la place LECOQ.

La rue de la FONTAINE réunit ces éléments de vie villageoise ; le traitement de la voie, des clôtures, la découverte de quelques échappées sur les espaces de jardins : tout doit participer à la mise en valeur de ce site.

Cette objectif de réhabilitation touchant notamment les corps de ferme exige un effort continu s'étalant sur plusieurs années. En revanche, la mise en valeur des équipements, des espaces publics, des liaisons, ouvre un large champ d'action sur le moyen terme.

La mise en valeur du patrimoine et de l'histoire

Beaucoup de témoignages bâtis sont à signaler, à mettre en valeur, ce qui nécessite des aménagements d'espace public, notamment près du lavoir, autour de l'église, près de la grange qui ouvre le chemin du Bois de BEAUVILLIERS et surtout au niveau de l'espace central que représente la place LECOQ.

Une signalisation appropriée, des indications pour le parcours des sentes : tout doit permettre de comprendre à la fois :

- l'histoire du village et de son patrimoine,
- la relation qu'il entretient avec les sites voisins les plus prestigieux, notamment celui très proche de la vallée de la THEVE et de l'ancienne Abbaye de ROYAUMONT.

Différentes sentes sont à mettre en valeur, notamment :

- vers le Bois de SEUGY et la vallée du ru du PONCEAU,
- vers le Bois de BEAUVILLIERS, et de là vers la THEVE et l'Abbaye de ROYAUMONT,

23 - LES BASES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Au-delà de l'objectif réglementaire qui permet de gérer à court terme l'existant, le vrai projet repose sur deux lignes d'action :

- *L'important effort de gestion* des franges agricoles et naturelles qui entourent le village, dont la protection n'est plus à remettre en cause : site classé, ZNIEFF, corridor écologique.
- *L'organisation des éléments bâtis*, des espaces de vie collective, dans le respect de la structure d'origine, au terme d'un développement rapide et peut-être mal contrôlé, en admettant que la commune a atteint un point d'équilibre,

Cela explique toute l'attention apportée aux objectifs d'aménagement touchant chaque quartier, dans une vision à long terme.

3- LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT A TERME DE CHAQUE QUARTIER

31- LE RAPPEL DE QUELQUES PRINCIPES

Dans le cadre du principe de développement durable les objectifs d'aménagement et les actions qui en découlent visent en priorité la remise en valeur de ce qui est déjà urbanisé ; cet effet de densification très ponctuel augmente les possibilités d'accueil tout en mettant en valeur le patrimoine bâti.

Des limites sont conservées vis-à-vis des espaces naturels proches en mettant en évidence des points de vue privilégiés. Les cheminements qui parcourent le village se prolongent à travers tout un réseau pénétrant dans l'espace naturel environnant, rejoignant notamment la Vallée de la THEVE et le site de ROYAUMONT ; ces cheminements redonnent une véritable unité au territoire communal.

Les actions qui vont être énoncées constituent un programme, s'étalant sur plusieurs années, ce qui permet à la fois de donner un cadre d'aménagement, voire de composition dans l'espace, des projets à venir, et de proposer les moyens à mettre en œuvre pour leur réalisation.

Tout à fait en amont le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** s'affirme ici comme un mode d'organisation donnant pour chaque secteur des principes d'aménagement s'inscrivant dans le long terme.

Des choix d'actions privilégiées qui en découlent donnent les bases des **Orientations Spécifiques**.

32- LE CENTRE-VILLAGE

Entre la rue de la FONTAINE et la ruelle ELUY s'organisent les principaux témoignages de la vie villageoise ; c'est l'occasion de redonner une unité de composition, en mettant en valeur équipements et espaces publics.

Des choix d'aménagement touchent les équipements :

- installation d'une nouvelle mairie, entourée d'annexes techniques dans une propriété rachetée par la commune ; une succession de jardins permet de rejoindre la Chapelle du BON-SECOURS,
- développement de la garderie péri-scolaire, des salles de vie associative, de la bibliothèque au centre du parcours, en liaison plus à l'Est avec un terrain de jeux,
- mise en valeur des espaces autour de l'Eglise et du lavoir.

Des espaces de jardins sont réservés à l'arrière :

- front paysager au droit du lotissement du CLOS de la FERME, à l'Ouest du centre,
- succession de jardins à l'Est, en conservant la possibilité de réaliser des aménagements à proximité de la nouvelle mairie.

En partie Sud, l'aménagement prévu de corps de ferme permet d'introduire des développements à l'intérieur des tissus urbains existants ; la reconversion de certains bâtiments agricoles permet la création d'activités.

Beaucoup de logements anciens sont à réhabiliter, dont quelques-uns sont vacants.

L'aménagement de la rue de la FONTAINE (traitement du sol, aménagement de la place LECOQ, abords des équipements) devient ainsi une action prioritaire, parce que reliant les principaux lieux de rassemblement de la vie communale et conservant tous les éléments qui donnent au village son identité.

33- DU CENTRE VERS LA GARE ET LE GOLF

L'essentiel est de réaliser un cheminement piéton rejoignant la gare et, au-delà de la voie ferrée, le golf. Cela introduit à la fois :

- la réalisation d'une station
- la mise en œuvre d'une liaison piétonne depuis cette station jusqu'au centre, en passant le long de l'espace naturel des BROSSES et en suivant la sente des AUBEPINES jusqu'à la ruelle ELUY, puis en reprenant la sente de la NACRE, jusqu'au niveau du centre – il s'agit d'un chemin large de 1,50m excluant tout passage de véhicule.

Tout un réseau de cheminements vient ainsi compléter les voies de desserte, en assurant des liaisons entre tous les secteurs du village.

D'un côté, ce réseau se poursuit vers le golf (allée privée des LACS) et l'allée des PINS, avec la découverte de nombreuses percées paysagères.

De l'autre, il rejoint les parcours des rues de la CHAPELLE et de LUZARCHES.

34- LE CHEMIN DE BERTINVAL

Une grande partie du développement de la commune est liée à l'aménagement du secteur situé au niveau des chemins de BERTINVAL et de GIEZ :

- mise en valeur du terrain entourant l'actuelle salle polyvalente, en liaison avec le front agricole Est et les chemins d'accès à la forêt (les châtaigniers),

Une frontière avec les espaces naturels Nord doit être clairement dessinée, dont l'étendue est d'ailleurs limitée par la rupture occasionnée par le passage de la RD 922 déviée.

35- ROUTE DE VIARMES – LE HAUT-BRUN

C'est en fait tout l'intervalle qui sépare les périmètres bâtis de VIARMES et de SEUGY, avec le traitement de l'entrée de village du côté Ouest. Plusieurs éléments s'imposent :

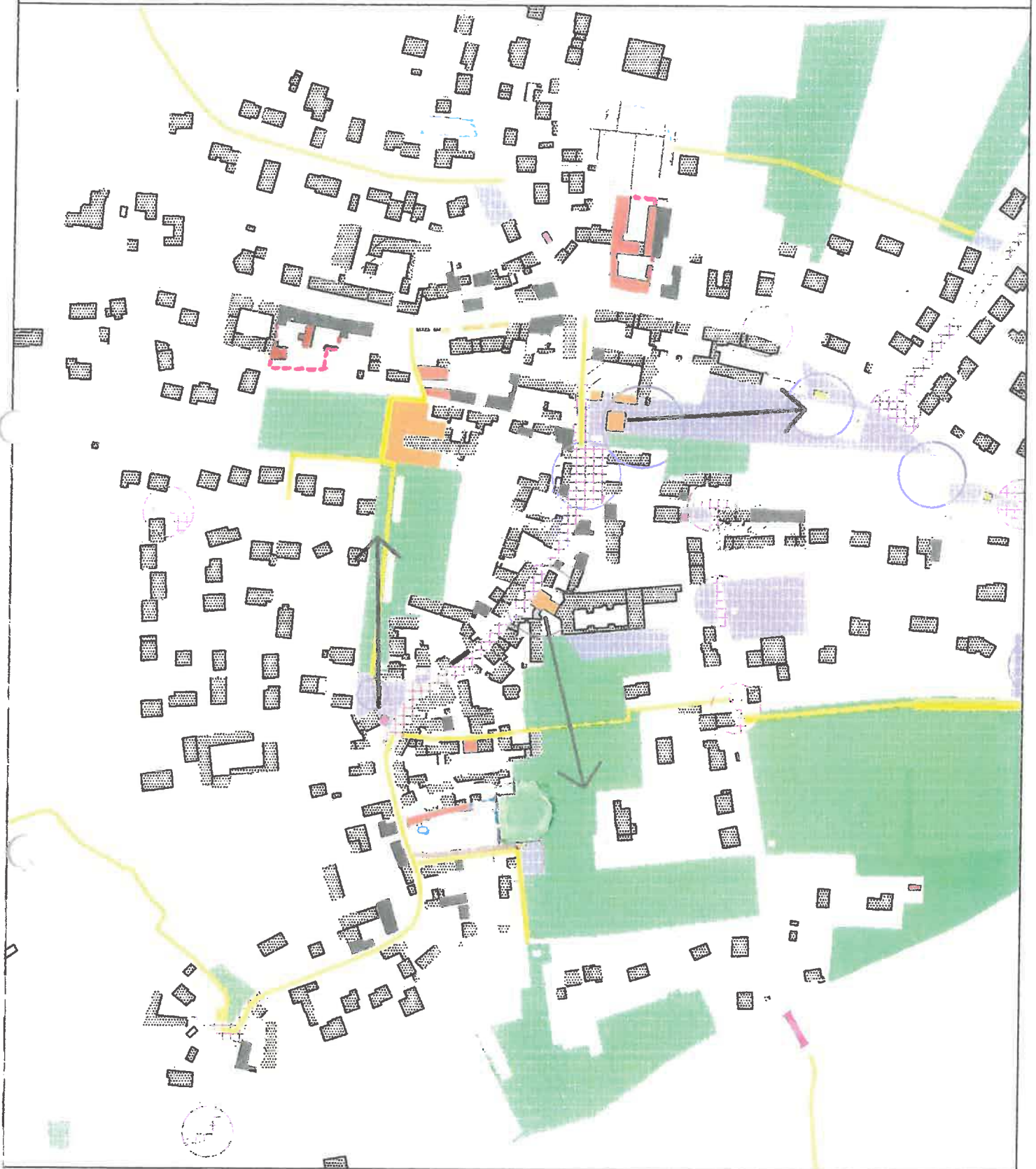
- la conservation des ouvertures agricoles, tant en limite du Bois de SEUGY qu'au droit du Chemin des GLAISES, en évitant toute urbanisation au niveau des QUATRE-CHEMINS ; dans le même esprit, la requalification de l'ancienne carrière, située en fait sur la commune de VIARMES,
- le respect du corridor écologique, passant du PONCEAU au HAUT-BRUN, en évitant toute nouvelle construction et en limitant les clôtures,
- la mise en valeur des sites accompagnant le cours du ru du PONCEAU, ce qui intéresse à la fois des boisements, des vergers, ou plus au Sud des successions de jardins ; un parcours de promenade est à aménager à l'Est, le long du ru du PONCEAU, permettant la découverte de l'ensemble de ces sites.

36- ROUTE DE LUZARCHES – LES AULNES

L'échangeur de la RD 922 déviée a créé une rupture définitive, tant vers le golf, qu'en direction du périmètre bâti de LUZARCHES. Deux espaces demeurent particulièrement sensibles :

- la sortie vers LUZARCHES, du côté Nord, une large part du site appartenant à cette commune ; une petite zone d'activité et deux points habités, situés sur la commune de LUZARCHES, font partie du site de l'entrée de SEUGY, ainsi que les traces d'un ancien sentier arboricole,
- la même sortie, du côté Sud, coïncidant avec les terrains privés du golf ; l'absence à long terme de programme immobilier permet de conserver de larges ouvertures de site.

ACTIONS A METTRE EN OEUVRE (1)



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME
ACTIONS A METTRE EN OEUVRE

1/3000^{ème}

Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte

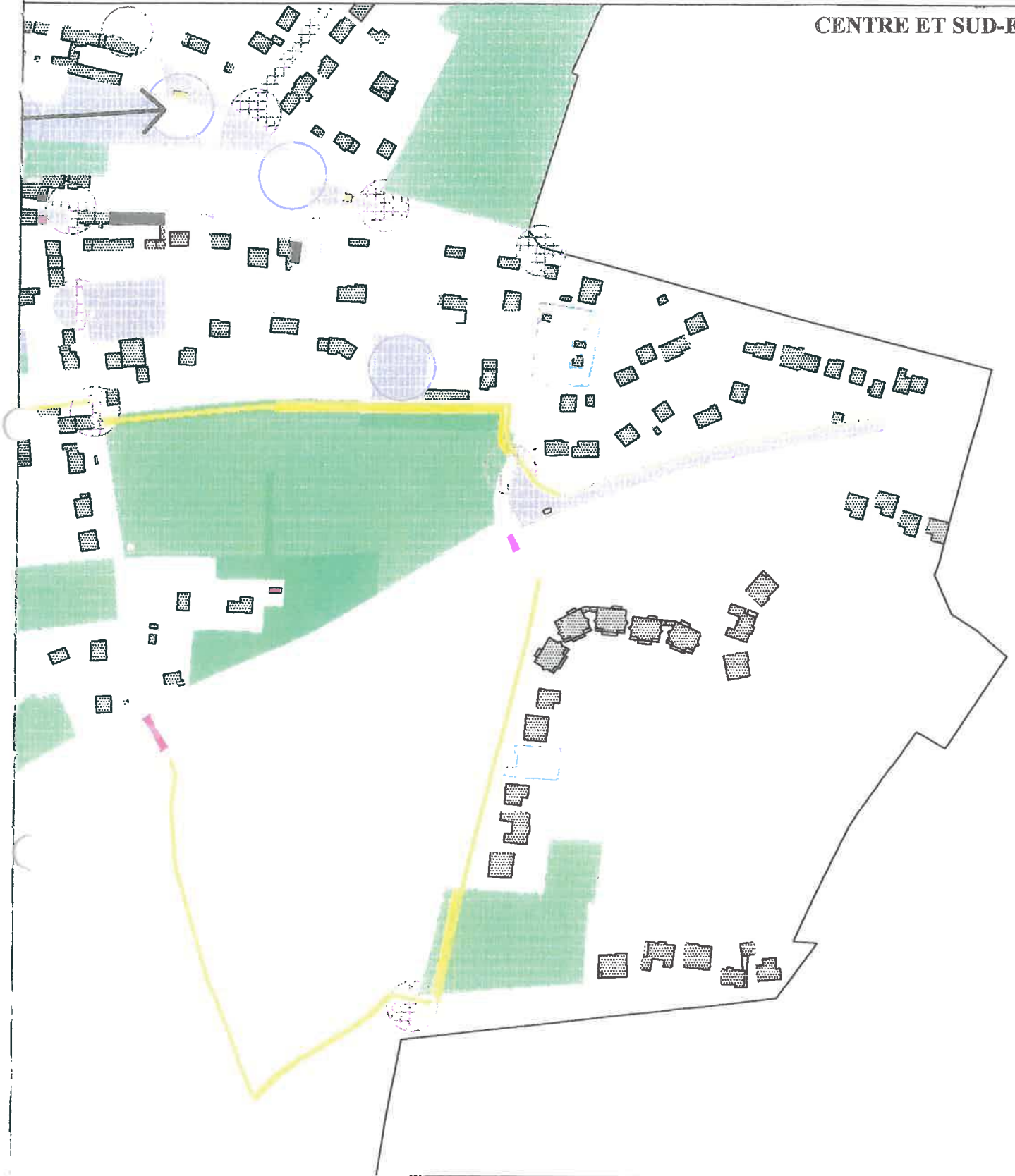
24

2010

- Réhabilitation du bâti
- Espace à mettre en valeur
- Requalification
- Mise en valeur du parcours
- Amélioration du bâti
- Espace paysager à préserver
- Aménagement - Equipement
- Circulation douce
- Espace public à requalifier
- Ouverture à préserver

ACTIONS A METTRE EN OEUVRE (2)

CENTRE ET SUD-EST



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME
ACTIONS A METTRE EN OEUVRE

1/3000^{dmc}

Bernard AUBERT Urbaniste - Séverine WIDARArchitecte

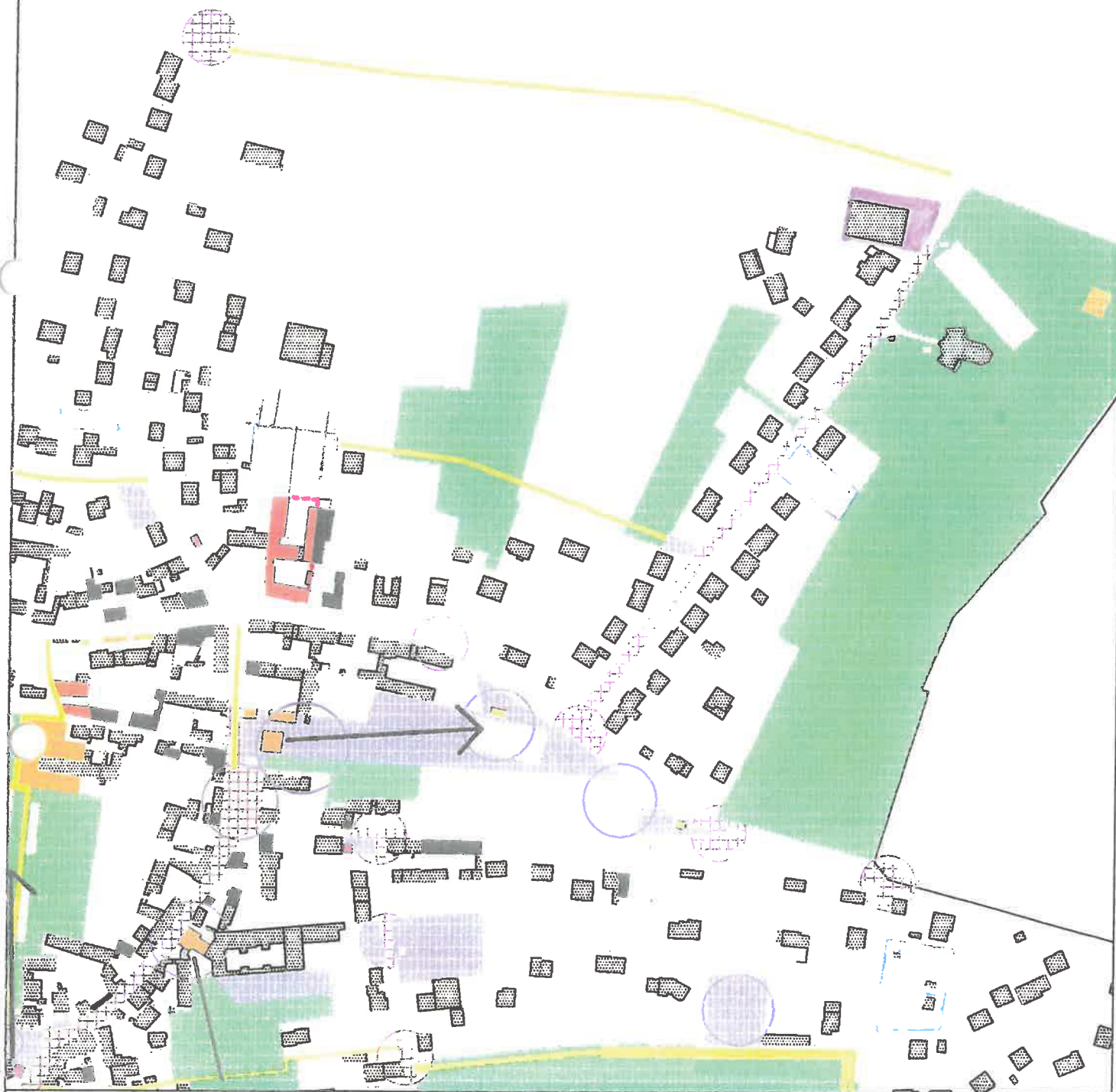
25

2010

- Réhabilitation du bâti
- Espace à mettre en valeur
- Requalification
- Mise en valeur du parcours
- Amélioration du bâti
- Espace paysager à préserver
- Aménagement - Equipement
- Circulation douce
- Espace public à requalifier
- Ouverture à préserver

ACTIONS A METTRE EN OEUVRE (3)

CENTRE ET NORD-EST



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME
ACTIONS A METTRE EN OEUVRE

1/3000^{ème}

Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte

26

2010

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| Réhabilitation du bâti | Ouverture à préserver |
| Espace à mettre en valeur | Espace paysager à préserver |
| Requalification | Aménagement - Equipement |
| Mise en valeur du parcours | Circulation douce |
| Amélioration du bâti | Espace public à requalifier |

**C- LA JUSTIFICATION DU PROJET AU PLAN
REGLEMENTAIRE**

1- L'ORGANISATION DES ZONES URBAINES

11- LES LIMITES DONNEES AUX ZONES URBAINES PAR RAPPORT A LEUR ENVIRONNEMENT NATUREL

Une volonté communale s'affirme dans le projet de P.L.U. : garder sur le long terme les limites actuelles de l'agglomération, tant par rapport aux boisements que par rapport aux clairières agricoles qui touchent les fonds de jardins.

Les espaces formant clairière sont en fait de deux sortes :

- **ouverture agricole et boisements** que l'on retrouve en divers points :
 - en partie Nord, le CLOS de l'ORME, en réservant la possibilité d'utilisation du bâti au niveau de la ferme ; la protection concerne principalement l'espace agricole inclus dans les boisements ;
 - à l'Est du chemin de BERTINVAL, divers sites à préserver dans la continuité de ceux de LUZARCHES au droit de la RD 922 ;
 - de part et d'autre de la voie ferrée, le site des BROSSES, en limite du golf du MONT GRIFFON, comprenant de grandes parcelles agricoles ;
 - en partie Sud, le site des MASURES en large partie boisé, se poursuivant au-delà de la voie ferrée par celui de l'ARBALETRIER ;
 - enfin à l'Ouest, le site du CLOS de la FERME qui s'appuie sur le cours du PONCEAU, site majeur sur le plan du paysage.

- **espaces formant une continuité avec les jardins**, tels ceux que l'on retrouve à l'Ouest de la rue de la FONTAINE, et à l'Est de la ruelle du FOUR, à protéger de tout développement d'urbanisation en second rang.

12- LA CONSERVATION D'UNE STRUCTURE GROUPEE AUTOUR DES ESPACES PUBLICS

Le corps ancien du village constitue un ensemble très groupé le long de la rue de LA FONTAINE et des voies qui la rejoignent (rues de VIARMES et de LUZARCHES, rue de LA CHAPELLE) ; ces constructions alignées le long des voies comprennent plus à l'arrière des cours refermés par du bâti, auxquelles succèdent les espaces de jardins. Les aménagements et réhabilitations à venir doivent respecter cette succession d'espaces et de volumes bâtis.

Il faut pour cela éviter toute division ayant pour but la construction en second rang, entraînant la disparition des espaces de cours. L'introduction de logements à la faveur de divisions compromet gravement cet équilibre.

L'essentiel de la vie du village se déroulant autour de la rue de LA FONTAINE, tous les efforts de la commune se concentrent sur la mise en valeur des espaces publics, de la place LECOQ au lavoir, au bord du PONCEAU : le respect d'une parfaite mise en valeur du bâti s'impose au niveau des façades et des clôtures.

Un point particulier concerne le dégagement que l'on peut créer au niveau de l'ancienne mairie, surtout à l'occasion de l'abandon de cette dernière au profit d'une petite place permettant aux enfants de sortir de l'école en toute sécurité.

13- DES PRESCRIPTIONS POUR CONDUIRE L'EVOLUTION D'UN TISSU URBAIN TRES SENSIBLE

Ces prescriptions sont de plusieurs ordres :

- mutation des corps de ferme ; il s'agit de conserver le bâti d'origine en dessinant son évolution à l'intérieur d'un périmètre d'emprise et en conservant l'unité d'espace de la cour,
- préservation des lignes bâties, reprenant les continuités du centre-village et respectant des cônes de vue (perception au droit des voies),
- règles d'architecture (article 11 des zones Ua et Ub) permettant de modifier progressivement les éléments les plus hétérogènes du bâti, ce qui concerne notamment les nouvelles clôtures et les matériaux utilisés pour les constructions.

Le plan des actions d'aménagement complète ces prescriptions, en rappelant les secteurs où elles sont mises en jeu. Il faut noter cependant la valeur d'orientation d'un tel document qui demeure un outil de gestion pour la commune sur le moyen et le long terme.

La zone Ua reprend dans ses règles toutes les prescriptions permettant cette préservation de la structure bâtie ancienne.

La zone Ub reprend les principales caractéristiques du tissu pavillonnaire, en laissant toutefois, grâce à l'emprise et au coefficient d'occupation du sol, une marge d'action en cas de densification.

14- LA DISTRIBUTION DES ZONES URBAINES – LES REGLES D'AMENAGEMENT

Une distinction est faite entre la zone d'habitat continue correspondant au corps ancien du village et les différents secteurs résidentiels qui s'y sont ajoutés.

Le centre-village ZONE Ua

L'objectif

- Eviter la création de logements par divisions successives de parcelle – encourager une légère densification
 - >> division possible d'un corps de bâtiment existant, par exemple pour créer des logements dans un ancien corps de ferme,
 - >> possibilité de créer un logement sur une parcelle issue d'une première division, en excluant toute autre opération, chaque parcelle déjà divisée ne permettant de créer qu'un seul logement,
 - >> maintien d'une seule habitation par unité foncière.
- Respecter l'ordre continu du bâti le long des voies
 - >> implantation à l'alignement, dans la continuité du bâti existant, ou en continuité d'un bâtiment édifié sur la parcelle voisine et en retrait de l'alignement,
 - >> implantation d'une limite séparative à l'autre ou en retrait.
- Garder l'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis, au niveau des cours et jardins
 - >> emprise au sol limitée à 50% de la superficie du terrain
 - >> implantation de bâtiments sur une même propriété en respectant une distance entre bâtiments égale à la hauteur du plus élevé, sans être inférieur à 4m.

Sont autorisés l'habitat (une habitation par unité foncière), les activités (activité agricole, artisanat, bureaux, commerces, services), à condition que la superficie de planchers développée hors-œuvre ne dépasse pas 500m².

Rappel des principales règles

Emprise limitée à 50%,
Hauteur totale au faîtage limitée à 9m,
COS non limité.

Les corps de ferme reçoivent des prescriptions fixant les conditions d'aménagement en cas d'évolution au profit d'habitat ou d'activités, ce qui touche notamment l'emprise et la hauteur, en recommandant la conservation des cours. Ces prescriptions sont données au titre des orientations spécifiques d'aménagement avec 8 fiches-témoins sur plusieurs corps de ferme.

La ZONE Ub d'habitat résidentiel**L'objectif**

- Reprendre dans leurs grandes lignes les règles ayant permis l'implantation des résidences actuelles, en évitant toute densification par division du parcellaire ;
>> implantation à une distance de l'alignement supérieure à 6m, emprise au sol limitée à 25% de la superficie du terrain – à noter qu'avec un COS de 0,30 les surfaces minimales portées au P.O.S., non reconductibles au P.L.U., donnent en pratique pour un terrain de 600m² en Ub une SHON de 30%, soit 180m².
- >> maintien d'une seule habitation par unité foncière.

Sont autorisés l'habitat, y compris les lotissements, les équipements collectifs, l'utilisation du bâti au profit d'une activité libérale.

- Il faut noter la présence de plusieurs lotissements dont l'aménagement a été assujéti à un cahier des charges.

Rappel des principales règles

Emprise limitée à 25%,
Hauteur totale au faîtage limitée à 7m,
COS limité à 0,30.

La ZONE Uc d'équipements collectifs**L'objectif**

Reprendre les dispositions actuelles du secteur où est implantée la salle polyvalente en laissant une grande liberté d'aménagement ; permettre la création de petits terrains de jeux et de sports, à proximité.

- >> conserver une implantation à au moins 10m de l'alignement, 5m des limites séparatives,
- >> ne pas fixer d'emprise, ni de coefficient d'occupation des sols.

Rappel des principales règles

Emprise non prescrite
Hauteur limitée à 8m,
Coefficient d'occupation des sols non prescrit.

Il faut noter l'absence de zone réservée à l'emprise de la voie SNCF.

Une décision de la SNCF (18 septembre 2003) exclut cette zone n'ayant qu'une fonction, en application du principe de diversité des fonctions rappelé dans la Loi SRU. Le classement de la zone ferroviaire doit ainsi se rattacher à celui de la zone limitrophe, ce qui dans le cas de SEUGY est une zone naturelle protégée n'autorisant aucun aménagement autre que celui de la voie ferrée

proprement dite et des installations techniques qui lui sont liées ; des servitudes peuvent toutefois toucher les propriétés riveraines (consultation de la SNCF pour toute autorisation d'urbanisme).

A noter les contraintes d'exposition au bruit :

- au droit de la RD922 (voie classée 3) – bande de 100m au-delà de la limite de la voie,
- au droit de la voie ferrée (voie classée 3) – bande de 100m au-delà de la voie extérieure.

Cf. arrêté préfectoral du 6 octobre 1978 – modifié par l'arrêté du 23 février 1983 –

Arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 introduisant un nouveau classement.

Il faut noter également les contraintes dues à l'exposition au plomb :

- la totalité du territoire communal – *arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.*

2- L'ORGANISATION DES ZONES NATURELLES

21- LA DIVERSITE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Le village est enserré dans un ensemble de zones naturelles dont les limites sont les garants du développement du bâti à terme. Les situations sont cependant très diverses :

= au Nord et à l'Ouest, une grande part de zone naturelle fait partie du corridor écologique à préserver pour le passage des grands animaux ; cela recouvre des boisements, surtout en partie Nord, mais également en limite de VIARMES quelques parcelles agricoles,

= au Sud, de part et d'autre de la voie ferrée, quelques boisements, puis de grandes ouvertures agricoles, à proximité du golf de MONTGRIFFON ; il faut noter le caractère paysager très sensible de cet ensemble de sites.

Les différentes zones de caractère agricole qui viennent d'être citées sont cultivées par des exploitants venant d'autres communes, n'ayant à priori aucun besoin de construction sur SEUGY.

Il faut enfin mettre à part le site agricole du CLOS de l'ORME, au Nord-Est du village, comprenant une construction agricole dépendant d'une ferme proche en activité.

A l'intérieur même du périmètre bâti, de larges ouvertures de site pour certaines cultivées, viennent en continuité des jardins, en dégagant de nombreux points de vue ; la préservation de ces espaces repose sur plusieurs constats :

= impossibilité dans la plupart des cas d'assurer une desserte, sauf pour quelques parcelles par le jeu de la construction en double rang,

= continuité d'une trame d'espaces jardins qui met en valeur la structure bâtie du village, ce qui représente aussi un choix dans l'équilibre du développement,

= report de la densification escomptée sur les parcelles demeurées vacantes et les anciens corps de ferme.

Ces espaces, d'un caractère et d'une échelle très différents, sont protégés au titre de zones naturelles.

Il faut noter que les zones naturelles recouvrent d'importants espaces boisés dans la continuité des communes de VIARMES et de LUZARCHES. – leur lecture exige la prise en compte d'un périmètre plus vaste au-delà des limites communales (choix déjà donné par le Schéma Directeur).

22- LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR

Il faut rappeler au départ l'existence du site classé qui recouvre une large part des zones naturelles de la commune, ce qui implique une telle préservation.

Dans l'ensemble des zones sont admises les installations techniques strictement liées à la gestion et à l'entretien des sites, ainsi que les équipements liés aux infrastructures et réseaux. Le bâti existant est maintenu sans extension ni transformation. En cas de sinistre, seule est permise la reconstruction de bâtiments régulièrement autorisés.

Il faut relever, par rapport au P.O.S. précédemment appliqué, la transformation en zone naturelle d'un secteur résidentiel pavillonnaire, situé à l'Ouest du village; cette dispersion du bâti est sans doute regrettable, au centre d'une grande continuité de paysage, qui coïncide avec le corridor écologique, la construction est limitée à l'existant ; il faut par ailleurs que les nouvelles clôtures ne fassent pas obstacle au passage des grands animaux.

Plusieurs situations sont à prendre en compte :

Deux sites reçoivent l'appellation de zone agricole :

= le CLOS de l'ORME, avec la faculté d'aménager et d'étendre les constructions agricoles existantes, avec le souci de pérenniser cette gestion. Il s'agit du secteur Aa.

= de l'ARBALETRIER au Golf de MONTGRIFFON, en limite Sud de la commune, un ensemble de terres agricoles doit être maintenu, avec l'obligation de réaliser tout aménagement (ouvrage hydraulique, murs de soutènement,..) dans le cadre des prescriptions paysagères liées au site classé, cela en l'absence de toute construction. Il s'agit du secteur Ap.

L'ensemble des autres sites appartient à la zone naturelle.

= dans les différents sites parcourus par le corridor écologique les aménagements et constructions ne doivent pas créer d'obstacle au passage des grands animaux, dans le respect des prescriptions de la Charte du Parc Naturel Régional. Il s'agit du secteur Nc.

Les constructions existantes peuvent s'aménager dans le même volume.

En cas de sinistre, la possibilité est donnée de reconstruire à l'identique sur l'emprise du bâti antérieur, cela uniquement pour les bâtiments régulièrement autorisés ;

= la zone N recouvre, en dehors du corridor écologique, le grand massif boisé situé au Nord-Est du CD922 avec toutes les obligations liées à la ZNIEFF ; cela comprend :

- les ouvertures de site au contact des zones bâties,
- les sites accompagnant la voie ferrée, des MASURES et de l'ARBALETRIER aux BROSSES ; il faut noter que l'emprise de la voie ferrée et des sites qui s'y rattachent font partie de la zone naturelle N (décision de la SNCF prise le 18 septembre 2003 d'abandonner toute zone spécifique) ; y sont prévus les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- les espaces non bâtis de la partie du Golf de MONTGRIFFON située au Sud-Est de la commune.

Les règles les plus importantes concernent l'aménagement des constructions autorisées dans les zones A et N : emprise non limitée, hauteur maximale de 7m et COS non fixé.

Le respect de l'écoulement des eaux pluviales le long du ru du PONCEAU se traduit par une bande de protection de 25 mètres à l'Ouest de ce dernier, la partie Est étant occupée partiellement par des constructions.

23- LA PRESERVATION DE VUES PRIVILEGIEES AU DROIT DES ZONES NATURELLES

L'organisation des zones naturelles et le réseau qu'elles constituent au travers même des groupements bâtis favorisent la perception de paysages très variés :

- *Grandes ouvertures de vue* permettant de découvrir les franges agricoles et boisés ; que l'on perçoit à partir des voies sortant du village,

- *Vues plus rapprochées* des petits espaces naturels inclus dans les tissus bâtis.

L'équilibre des zones bâties et, dans leur délimitation par rapport aux espaces qui les entourent, la faculté que l'on a de percevoir de tous les points du village des espaces plantés, sont les garants de la qualité de vie que l'on veut offrir aux habitants sur le long terme.



chemin de bertinval n°07 (terrains 2ème front)



chemin de la madeleine parcelle 102 et 103



rue de luzarches n°33 et suite (terrains)



rue de viarnes n°50 terrain



voirie des glaises



voirie des glaises

La perception des sites naturels au droit des voies et cheminements

3- L'EVOLUTION DU PROJET PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Les propositions du Plan d'Occupation des Sols reflètent les préoccupations d'une commune en voie de développement qui n'a pas encore établi un équilibre entre cette urbanisation et son environnement naturel. Beaucoup d'éléments se retrouvent cependant dans le présent projet.

Les zones d'aménagement à terme du Plan d'Occupation des Sols

Il faut rappeler que l'étude de ce Plan a coïncidé avec la mise en place du Golf de MONTGRIFFON, ce qui explique la présence de zones aménageables à terme et de zones naturelles protégées constituant la base de l'actuelle organisation du golf.

La zone aménageable à plus long terme a été abandonnée au profit d'une protection qui coïncide avec la présence du site classé.

Les zones à urbaniser sont peu à peu aménagées, respectant les secteurs protégés de fond de jardin déjà prévus par le POS, sous la dénomination ND.

La préservation des espaces naturels définie dans le Plan d'Occupation des Sols

La reconnaissance du corridor écologique sous le vocable de zone naturelle protégée dans le PLU a d'ailleurs effacé la qualification « agricole », bien que de nombreuses parcelles soient effectivement cultivées. La comparaison des deux situations montre d'ailleurs l'abandon progressif des cultures, ce qui pose à terme un problème de gestion qui est distinct de celui propre au corridor.

Une difficulté a été soulevée : l'abandon de toute possibilité de construction dans la zone UH du POS, pénétrant largement dans la zone naturelle, au-delà du PONCEAU. La présence du corridor écologique prescrit par le Parc Naturel Régional efface cette potentialité – tous éléments à juger en concertation avec le Parc, sans qu'il soit possible de revenir sur le respect de cette prescription.

Les délimitations des zones urbanisées ou aménageables se retrouvent dans le PLU, respectant des secteurs de site classé (la COTE de la MADELEINE, l'ARBALETRIER, les boisements du Nord de la commune).

Les zones agricoles mises en évidence dans le Plan d'Occupation des Sols sont conservées et même étendues.

La grande ouverture agricole de l'ARBALETRIER est confirmée par le PLU, malgré un reboisement partiel de cet ensemble de site.

La mise en valeur du village et des sites résidentiels alentour.

Les objectifs du précédent Plan s'intéressent plus au développement qu'à la mise en valeur du village ; le PLU met l'accent sur les espaces publics, la qualité architecturale et surtout la reprise des corps de ferme qui étaient encore en activité du temps du POS.

Sans doute est-il regrettable que les prescriptions architecturales (article 11 du règlement) n'aient pas permis une plus grande homogénéité, ne serait-ce qu'au niveau des clôtures.

**D- LE BILAN DES PROPOSITIONS
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**LA JUSTIFICATION DU PROJET VIS-A-VIS
DES DONNEES DE L'AMENAGEMENT**

1- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

11- LE RAPPEL DE L'ETAT INITIAL

L'équilibre conservé avec les espaces naturels environnants

Durant les dernières années (1990 à 2003), la commune s'est développée jusqu'en limite des sites les plus sensibles qui l'entourent :

- franges boisées au droit des Bois de SEUGY et de BEAUVILLIERS, en partie Nord ; telle l'implantation de la salle polyvalente qui termine l'espace bâti du chemin de BERTINVAL, à moins de trente mètres du boisement ;
- espace semi-boisé accompagnant le ru du PONCEAU, dont s'est rapproché le dernier lotissement.

Le caractère relativement groupé du bâti a su cependant éviter tout dispersement. Seules les habitations accompagnant le golf ont rompu avec ce principe.

L'étendue des territoires boisés – la difficulté de gestion

La superficie globale des boisements atteint plus de 40% de celle de la commune (72ha sur 169), ce qui recouvre en fait des entités très différentes :

- grands massifs du secteur Nord, qui se prolongent sur les communes avoisinantes, dont l'échelle du parcellaire et les clôtures rendent difficile toute gestion ; des corridors écologiques les recouvrent et se poursuivent plus au Sud.

Les espaces naturels conservés vers VIARMES et LUZARCHES

Un important espace naturel est préservé au droit des QUATRE-CHEMINS, en direction de VIARMES, qui respecte la continuité des terrains agricoles et boisés.

Du côté de LUZARCHES, quelques implantations d'habitat se remarquent au droit de la RD922Z. La vraie rupture provient cependant de l'échangeur de la voie de contournement, au centre d'un important territoire rural.

L'écoulement des eaux

Des axes d'écoulement sont préservés au droit des principaux thalwegs de la périphérie :

- au travers du Bois de SEUGY, en limite Nord-Ouest, vers la TUILERIE,
- au travers du Bois de BEAUVILLIERS, vers le Nord et l'Est, en limite du périmètre communal.

L'axe du PONCEAU, rassemblant les eaux en partie Ouest, est également préservé de tout aménagement.

Les ouvertures de paysage

Ce sont celles des franges Nord, au droit des chemins de GIEZ et de BERTINVAL, au départ des cheminements forestiers.

Ce sont également celles que l'on observe à la sortie Ouest, après avoir franchi le PONCEAU et celle, moins importante, au droit de la route de LUZARCHES.

Des ouvertures plus restreintes se retrouvent à l'intérieur du tissu urbain, au droit de grandes continuités de jardins.

12- LES INCIDENCES DU PROJET

Le développement à l'intérieur des tissus urbains

Le principe d'utilisation des tissus déjà urbanisés se retrouve au moins à deux niveaux :

- à celui de la transformation d'anciens corps de ferme permettant la création de petits logements, voire d'activités, au centre même du village,
- à celui de l'occupation de toutes les parcelles disponibles déjà desservies (tout au plus une dizaine).

L'aménagement des espaces publics autour des équipements

L'effort de la commune se porte sur des espaces privilégiés, au droit de la nouvelle mairie, le long de la rue de la FONTAINE, au niveau des écoles et aux abords de l'église. Il se porte également sur la réalisation de cheminements mettant en relation les divers secteurs du village, de même que sur celle des principaux accès aux massifs forestiers.

La mise en valeur des éléments du patrimoine

Cela touche les témoignages de l'ancien village, mais également le respect de la structure bâtie, avec ses caractéristiques architecturales. Cela touche le maintien des principaux éléments de paysage (plantations, haies, ouvertures sur des sites,...), qui font aussi partie du patrimoine.

L'influence sur la gestion de l'eau.

La réalisation d'un grand nombre d'habitations individuelles durant la dernière quinzaine d'années a développé l'écoulement des eaux pluviales venant rejoindre les principaux thalwegs. Le parti de conserver libres de toute construction de grandes continuités de jardins à l'intérieur des tissus urbains permet de prendre en charge de nombreux ruissellements en ralentissant l'écoulement des eaux.

2- L'APPARTENANCE AU PARC NATUREL REGIONAL OISE-PAYS DE FRANCE

21- LA JUSTIFICATION DU PROJET VIS-A-VIS DE LA CHARTE DU PARC

Le respect des espaces naturels, la volonté de limiter l'urbanisation à l'existant, le souci d'une mise en valeur du patrimoine bâti : toutes ces préoccupations relèvent des objectifs que le Parc a désignés dans sa Charte.

L'étude du corridor écologique « massif de CHANTILLY / Forêt de CARNELLE » (Ecothème – avril 2005) a conduit la commune à préserver de toute construction le secteur de passage Ouest permettant de franchir la RD922Z (secteur Nc du Plan Local d'Urbanisme).

Sans doute est-il utile de rappeler les quatre orientations définies dès 1998 en vue de la création du Parc :

1- Maîtriser l'évolution de l'espace, ce qui suppose :

- l'intégrité et la continuité des espaces naturels

>> espace forestier pratiquement continu constituant une couronne autour de SEUGY (Bois d'HALATTE, SEUGY, PAROY et TREMBLAY)

- une économie intelligente de l'espace

>> maîtrise du développement résidentiel et continuité des espaces jardins

- un accroissement modéré de population et une offre de logements diversifiés

>> perspective d'évolution extrêmement modéré de SEUGY – possibilité d'offrir une nouvelle gamme de logements dans les anciens corps de ferme

- la maîtrise des cheminements

>> l'organisation du réseau de sentes et l'aménagement des accès aux chemins forestiers de SEUGY sont à ce titre exemplaires.

2- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, ce qui suppose :

- une gestion durable des espaces forestiers et agricoles

>> au-delà du P.L.U., des plans de gestion forestiers mettant en valeur la tradition du châtaignier, l'entretien des espaces agricoles grâce aux derniers exploitants

- une gestion des milieux naturels, révélant leur intérêt écologique

>> cela concerne pour SEUGY essentiellement le corridor écologique Ouest parfaitement respecté à l'Ouest du cours du PONCEAU (zone naturelle - parcelle protégée pour le passage des animaux).

3- Assurer les développements qualitatif et durable du territoire, ce qui suppose :

- un développement modéré du patrimoine bâti

>> arrêt des lotissements, en évitant les constructions en double rang et recherche d'utilisation du bâti vacant (les fermes) dans un esprit de qualité

- un équilibre entre patrimoine bâti et espace naturel

>> tout un réseau d'espaces jardins et dessertes assure l'équilibre durable d'un paysage villageois, avec une grande diversité

4- faire du Parc un territoire d'échanges, ce qui suppose :

- l'organisation d'une vie commune entre les différentes communautés rassemblées dans le Parc
- >> les échanges avec VIARMES, au niveau des liaisons et cheminements, mais surtout à celui du commerce et de l'emploi; VIARMES apporte une grande diversité des services, de même pour LUZARCHES, avec le partage du territoire du golf de MONTGRIFFON.

22- LES ACTIONS A ENGAGER DANS LE CADRE DU PARC

Des actions sont prévues, qui constituent la partie dynamique de la Charte :

- la mise en valeur du patrimoine historique et culturel

>> c'est pour SEUGY la sensibilisation au petit patrimoine rural : lavoir, puits, église, chapelle..., en sensibilisant la population à l'histoire du lieu,

- la préservation de la qualité et de la spécificité des paysages

>> le P.L.U. a été l'occasion pour SEUGY de réfléchir à la conservation de la structure du bâti héritée de l'histoire, un respect des ouvertures de vue sur les jardins, dûment protégés

>> le P.L.U. a également débouché sur un véritable plan des paysages, tant à la périphérie de l'agglomération qu'à l'intérieur du tissu bâti

>> le PADD a permis d'exprimer ces différentes caractéristiques, en montrant les quelques évolutions du bâti encore envisageables.

- la formation d'un développement économique, respectueux des équilibres

>> cela passe par le soutien des dernières exploitations agricoles, par un développement de la filière bois, par un soutien à l'activité artisanale, dans le prolongement du P.L.U., tous éléments qui dépassent le cadre de la commune de SEUGY.

>> la commune est trop petite pour promouvoir un accueil touristique, mais elle peut sensibiliser les promeneurs aux découvertes des témoignages d'une tradition tout au long des parcours.

Le Plan local d'Urbanisme de SEUGY, à l'image du Parc, devient ainsi un outil privilégié pour suivre les actions, provoquer des échanges, et susciter un souci permanent de formation et de recherche.

**3- LE RESPECT DES PRESCRIPTIONS DU
SCHEMA DE COHERENCE
TERRITORIALE DE
L'OUEST PLAINE DE FRANCE**

Les limites fixées à l'urbanisation sont respectées. Une possibilité de développement en partie Sud-Ouest est abandonnée au profit de la protection du vallon du PONCEAU.

Dans le cadre du domaine bâti lié au Golf de MONTGRIFFON, le Schéma de Cohérence Territoriale a prévu l'inconstructibilité du site de l'ARBALETRIER.

Le secteur de LUZARCHES ne bénéficiant pas en l'état actuel d'un Schéma comparable, la continuité de protection n'est pas assurée sur le long terme.

Lors de sa révision, le Schéma de Cohérence Territoriale devra faire une évaluation des besoins de développement en limite immédiate du tissu bâti; cela concerne par exemple des équipements de sport et de loisir en liaison avec le site de BERTINVAL.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

ER1- extension du terrain des écoles – jeux et équipements de loisir – 900m²

ER2- terrain venant compléter la place LECOQ au Nord-Est - 250m²

ER3- extension du cimetière - 750m²

ER4- passage le long de la rue de la gare – 1,50m

ER5- cheminement entre rue de la gare et ruelle ELUY, le long des BROSSES (sente des AUBEPINES) - 1,50m

ER6- cheminement entre ruelle ELUY et centre en direction de la rue de la FONTAINE (sente de la NACRE) élargissement à concurrence d'1,50m

ER7- aménagement du départ du chemin devant longer à l'Est le ru du PONCEAU, ainsi que des abords du lavoir - 220m²

ER8- terrain à l'angle de la ruelle du FOUR - 300m² (attente pour croisement des véhicules) - réserve pour un passage piéton de 1,50m à l'arrière du mur existant et continuité du cheminement le long de la ruelle du FOUR – élargissement à concurrence d'1,50m

ER9- espace à mettre en valeur à l'Ouest de la Chapelle sous forme de parc – 260m² – cheminement piéton faisant suite, le long de la rue de LUZARCHES – 1,50m

ER10 et ER11 - passages à réserver entre le chemin de BERTINVAL et le CLOS de l'ORME – 150m² et 200m²

ER12 – terrain et ancien hangar agricole – en liaison avec la salle polyvalente, sur le chemin de BERTINVAL – 1300m²

ER13 – terrain et hangar à l'entrée du village, sur le chemin du GIEZ - traitement paysager du départ du chemin de randonnée du Bois de BEAUVILLIERS – 520m²

Ces emplacements sont réservés au bénéfice de la commune.

Il est à noter que l'emplacement réservé prévu sur la terminaison Sud de l'allée plantée au droit de la voie menant aux résidences du golf (allée des LACS), reliant l'allée des PINS, a été abandonné au profit d'une servitude de passage (décision faisant suite à l'enquête publique).

TABLEAU DES SUPERFICIES

ZONES URBAINES (ha)

ZONES	SUPERFICIES		
Ua	9		
Ub	20,5		
Uc	2		
TOTAL	31,5		

ZONES AMENAGEABLES A TERME (ha)

AU	0		
TOTAL	0		

ZONES NATURELLES (ha)

Aa	4	Espace agricole
Ap	6,5	Espace agricole à caractère paysager
N	74	Espace Naturel
Nc	53	Corridor écologique
TOTAL	137,5	

TOTAL global	169		
--------------	-----	--	--

ANNEXES

1a- PORTER A CONNAISSANCE (Texte du 29 avril 2003)

PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION DE
L'AMÉNAGEMENT ET
DES COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Bureau de l'Aménagement
du Territoire

DDE 95/SUA/BDS

Cergy-Pontoise, le **29 AVR. 2003**
Le préfet du Val d'Oise

à

**Monsieur le Maire
de Seugy**

0813

Objet : "Porter à la Connaissance" des contraintes supra communales pour la révision du POS de votre commune

P.J. : 1 annexe 1 "Contenu du plan local d'urbanisme",
1 annexe 2 « Autres informations utiles »,
1 plan et 1 tableau des servitudes d'utilité publique,
1 plan des contraintes géotechniques,
1 carte des ZNIEFF

Par délibération du 6 décembre 2002, votre conseil municipal a décidé d'engager les études de révision du POS, selon la procédure d'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) conformément aux articles R. 123-15 et suivants du code de l'urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

Les objectifs de cette révision sont notamment les suivants :

- Limiter l'augmentation de la population conformément aux perspectives fixées dans le schéma de cohérence territoriale de l'Ouest de la Plaine de France,
- Préserver et mettre en valeur le bâti existant ; maintenir une typologie villageoise, respectueuse du patrimoine local et permettant l'intégration d'une architecture contemporaine.
- Améliorer le fonctionnement, la qualité et la lisibilité des espaces publics et des deux entrées de ville, en prenant en compte l'organisation du stationnement à l'échelle du village.
- Préserver les cœurs d'îlots verts existants.
- Améliorer et maintenir les espaces agricoles dans leurs qualités paysagères et écologiques.
- Préserver les espaces naturels et leurs écosystèmes, en prenant en compte la protection des corridors écologiques existants.
- Mettre en valeur le réseau des sentes et des circulations douces existant et le développer en accord avec les orientations du PNR.

En application de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les dispositions législatives ou réglementaires particulières applicables au territoire communal ainsi que les servitudes d'utilité publique.

Les prescriptions et informations fournies seront complétées tout au long de la procédure à chaque fois qu'un élément nouveau interviendra.

I - PRESCRIPTIONS NATIONALES

1 - DISPOSITIONS DE LA LOI SRU :

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 rénove en profondeur le code de l'urbanisme pour placer l'agglomération au cœur des politiques urbaines et donner aux élus de nouveaux documents d'urbanisme plus riches et plus concertés.

Le nouvel article L.121-1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme :

- principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages ;
- principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale qui se traduisent par l'exigence d'un équilibre emploi/habitant, d'une diversité de l'offre concernant les logements (logements sociaux ou non) ;
- principe du respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine.

La loi SRU remplace notamment le POS par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce nouveau document doit permettre de fonder une politique locale d'aménagement, à partir d'un diagnostic et d'un projet d'aménagement durable. Il intègre désormais les dispositions applicables en ZAC (suppression des PAZ) et couvre la totalité du territoire communal.

Prenant en compte l'ensemble des projets d'aménagement de la commune (ZAC, traitements des espaces publics, des paysages, de l'environnement), le PLU sera pour vous, un document plus exigeant que le POS, pour les citoyens un document plus lisible facilitant la concertation à laquelle il sera désormais systématiquement soumis et pour les territoires concernés un document plus riche car plus global et plus prospectif.

Le Plan Local d'Urbanisme diffère du POS par un assouplissement des règles de procédure et par un renforcement de la justification des règles de fond. Il doit exposer le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, préciser les besoins répertoriés et présenter le projet d'aménagement et de développement durable retenu. Il continue à fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, applicables dans les zones urbaines, les zones naturelles à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Dans le but de ne plus limiter le développement ou le renouvellement urbain par des dispositions réglementaires sans justification, certains articles du règlement sont considérablement allégés, tels que l'article 5 relatif aux caractéristiques des terrains. Par ailleurs, seuls les articles 6 et 7, relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, demeurent obligatoires.

En ce qui concerne la révision du POS de votre commune, vous avez engagé les études dans le cadre de la procédure PLU, ce qui a permis notamment de définir les modalités de concertation avec le public et nécessitera la production d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune, qui constituera une pièce essentielle du dossier.

Les dispositions du PLU doivent être compatibles avec celles des documents de portée normative supérieure, soit pour votre commune, le schéma directeur régional d'Ile de France (SDRIF), ainsi que le plan de déplacement urbain (PDU) d'Ile de France.

Je joins en annexe au présent porter à la connaissance une note exposant l'ensemble des nouvelles dispositions de la loi SRU en matière de PLU, et détaillant le contenu et les objectifs de chacun des documents qui le composent. J'attire votre attention sur ces éléments d'éclairage qui ont pour objectif de vous permettre d'accroître la sécurité juridique de votre plan local d'urbanisme.

2 - LOI SUR L'EAU :

La loi sur l'eau fixe le cadre réglementaire selon lequel la collecte, l'évacuation des eaux pluviales et usées et le traitement des eaux usées domestiques peuvent s'effectuer.

A partir d'études préalables intégrant la densité de population, la typologie de l'habitat, l'aptitude du sol à infiltrer et la présence de réserves aquifères, la commune doit délimiter conformément à l'article 35 de la loi sur l'eau des périmètres d'application selon quatre types de zones.

Le plan local d'urbanisme devra justifier les mesures prises pour la préservation de la qualité des eaux et devra prendre en compte les prescriptions du schéma directeur d'assainissement lorsque celui-ci aura été approuvé.

C'est pourquoi, il serait opportun que vous engagiez l'étude d'un schéma directeur d'assainissement, si celui-ci n'a pas encore été prescrit, afin de concilier la politique d'assainissement communale avec les études de PLU.

3 - MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN LE LONG DES VOIES IMPORTANTES :

L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme s'inscrit dans une démarche qualitative visant à réduire les désordres urbains le long des voies routières et autoroutières en incitant les communes à organiser une réflexion préalable à tout projet d'aménagement aux abords des grands axes tels que la D 922 et principalement dans les entrées de ville.

II - PRESCRIPTIONS REGIONALES

1 - SCHEMA DIRECTEUR REGIONAL D'ILE DE FRANCE (SDRIF), SCHEMA DIRECTEUR OUEST-PLAINE DE FRANCE (SDOPF), CHARTE DU PNR « OISE-PAYS DE FRANCE »

Je vous rappelle que votre PLU devra être compatible avec les orientations du SDRIF qui stipule que :

« Les bourgs ruraux et les villages devront être préservés, tant dans leur forme et leur identité que dans les services qu'ils apportent aux populations résidentes. Leur développement s'effectuera par utilisation des espaces déjà urbanisés et mutation du bâti existant... ».

La commune est concernée par un massif boisé de plus de 100 ha. A ce sujet, en dehors des sites urbains constitués, une bande de 50 mètres de profondeur à compter de la lisière forestière est inconstructible.

Le schéma directeur de l'ouest Plaine de France (SDOPF) qui a valeur de schéma de cohérence territoriale (SCOT) situe la zone III NA en espace boisé et en espace naturel à grande sensibilité, ce qui entraîne son inconstructibilité.

Enfin, je vous rappelle que le PLU devra être compatible avec la charte du PNR « Oise-Pays de France » lorsque celle-ci sera approuvée.

2 – PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE DE FRANCE

La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie entraîne la nécessité de maîtriser la demande des déplacements et de prendre en compte la qualité de l'air, ce qui a rendu obligatoire l'élaboration, à l'initiative de l'Etat, d'un plan de déplacement urbain (PDU) en région Ile de France, dont les orientations majeures sont, je vous le rappelle :

- la diminution du trafic automobile,
- le développement des transports collectifs et des moyens de transports économes et moins polluants (bicyclette, marche à pied),
- l'aménagement et l'exploitation hiérarchisés du réseau principal de voirie d'agglomération,
- l'organisation du stationnement,
- la réduction des impacts sur l'environnement du transport et de la livraison des marchandises,
- un encouragement à utiliser les transports en commun et le covoiturage.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur les points particuliers à étudier pour assurer la meilleure compatibilité possible du PLU avec le PDUIF :

- la définition de normes de stationnements en matière de logements
- l'identification des circulations douces à favoriser (cheminements piétons, vélos, en particulier des zones d'habitat vers les équipements et les commerces), pouvant susciter éventuellement l'instauration d'emplacements réservés, ou justifier le réaménagement de voiries existantes,
- l'identification, en tant que de besoin, d'éventuels aménagements nécessaires à l'amélioration de la circulation des bus et de leur desserte.

La loi SRU qui allie les enjeux d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, confirme la prise en compte des objectifs du PDU dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) par une maîtrise des déplacements et la gestion du stationnement au niveau communal. En particulier, elle limite l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement des commerces soumis à autorisation de la commission départementale d'équipement commercial.

III – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1 - RISQUES NATURELS :

1.1.- Contraintes du sol et du sous-sol :

Risque d'inondation pluviale :

L'article 35 de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 impose aux élus des communes l'élaboration d'un document opposable en matière de prise en compte du risque d'inondation pluviale. L'outil le mieux adapté pour parvenir à cet objectif est le schéma directeur d'assainissement (SDA), qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques et réglementaires propres à en limiter les effets.

Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons.

La commune de Seugy a subi une inondation en mai 1992 et un arrêté interministériel portant constatation de l'état de catastrophe naturelle a été pris le 21 août 1992.

Le PLU devra montrer que la préoccupation de lutte contre ce risque naturel a été prise en considération. Il est nécessaire de préserver les zones d'extensions futures, susceptibles d'être touchées par ce risque, en maintenant un axe inconstructible au droit des thalwegs, afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Ces thalwegs devront être délimités sur le plan de zonage du PLU par un graphisme spécifique comme indiqué au plan joint, accompagné de prescriptions réglementaires.

Dans la mesure où la localisation des thalwegs sur le plan des contraintes pourrait avoir une précision insuffisante, la commune est fondée à lui apporter les corrections qui s'imposent. Ces corrections devront être effectuées en accord avec la DDE/SUA/BPR, à qui le plan corrigé devra être communiqué.

Les prescriptions réglementaires pourront être les suivantes :

- dans tous les cas de figure, il y a une nécessité absolue de laisser un passage pour l'eau, il convient donc d'interdire toute construction dans l'axe des thalwegs ;
- dans le cas général, il y aura obligation de laisser une bande inconstructible de 20 mètres de large centrée sur l'axe du thalweg ;
- dans certains cas particuliers, en zone urbaine notamment, et dans la mesure où le risque d'inondation est effectivement pris en compte, il y aura possibilité d'interpréter la règle ci-dessus dans le sens de son assouplissement, et de l'affiner pour réduire l'emprise inconstructible ou pour la remplacer partiellement par des règles de construction ou d'implantation. Ces règles peuvent, selon les situations et selon les autres contraintes découlant du PLU, consister, par exemple, en une distance de retrait par rapport à la rue ; la surélévation de la construction ; l'interdiction des sous-sols ; l'obligation de mettre en place une protection individuelle (muret, dispositif d'occultation des ouvertures...) .

Le détail de ces prescriptions figurera au règlement du PLU et leur justification sera exposée dans le rapport de présentation.

1.2. – Protection des espaces naturels :

Zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique (ZNIEFF) et site classé :

Une partie du territoire communal est identifiée comme zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 2.

Le patrimoine naturel de ce site mérite d'être préservé et il convient de prendre les précautions nécessaires avant tout projet d'aménagement ou changement d'utilisation du sol. Il en est de même du site classé de la vallée de la Thève et de l'Ysieux créé par décret ministériel du 29 mars 2002. L'avis de la direction régionale de l'Environnement sera utilement recherché.

2 – RISQUE D'EXPOSITION AU BRUIT :

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de transports terrestres (arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983).

Les documents d'urbanisme délimitent les zones et secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments sont soumis aux conditions d'isolation acoustique aux abords des infrastructures de transports terrestres.

Mon arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 prescrit le nouveau classement de ces infrastructures. Le PLU devra se conformer à ce document et le classement de ces infrastructures ainsi que les secteurs affectés par le bruit devront y figurer en annexe.

3 - RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB :

En application de l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000 déterminant les zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal est concernée.

Cette information devra être inscrite sur les documents graphiques.

4 - INFRASTRUCTURES ROUTIERES :

La déviation de la RD 922 ayant été réalisée, il conviendra de ne plus maintenir l'emplacement réservé à cette infrastructure.

IV - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ce sont des servitudes qui ont été créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme. Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables avec les règles du PLU.

Vous trouverez, sous ce pli, un plan répertoriant l'ensemble des servitudes d'utilité publique affectant votre commune.

Si un projet de construction ou de travaux est situé sur le tracé d'une de ces servitudes ou à proximité immédiate, il est nécessaire dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire, de consulter la personne publique qui en a la gestion.

*
* *

Enfin, je vous informe qu'au cours de la procédure de révision du PLU, en application du code de l'urbanisme, je vous communiquerai dans les meilleurs délais, les prescriptions nationales ou particulières, les servitudes d'utilité publique nouvellement instituées ou modifiées, les nouveaux projets d'intérêt général, ainsi que tout élément d'information nouveau qui seraient susceptibles de vous aider à établir le PLU de votre commune.

Le Préfet,
Pour le Préfet,
du Département du Val-d'Oise
Le Secrétaire Général

Marc VERNHES

08/04/2003

SEUGY

N° INSEE 95594

Num	Codserv	Intitulé de la servitude	Désignation de la servitude	Libelle acte	Date de l'acte
240	A5	Ministère de l'Agriculture - Canalisations d'eau et d'assainissement : - Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.	Passage d'un collecteur d'eaux usées à SEUGY		
4225	AC2	Ministère de l'Environnement - Direction de l'Urbanisme et des Paysages. Protections des sites : Servitudes de protection des sites et des monuments naturels.	Vallée de l'Ysieux et de la Thève (S.Cl.)	Décret	29/03/2002
8320	T1	Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement - Direction générale des transports. Voies ferrées : Servitudes relatives aux chemins de fer.	Voies Ferrées	Loi	15/07/1845

Fin des Servitudes

PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION DE
L'AMÉNAGEMENT ET
DES COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Cergy-Pontoise, le 29 AVR. 2003

Bureau de l'Aménagement
du Territoire

Le préfet du Val d'Oise

à

DDE 95/SUA/BDS

Monsieur le maire de Seugy

0814

OBJET : association des services de l'Etat à l'étude de la révision du PLU de votre commune.

Vous m'avez notifié la délibération du conseil municipal du 6 décembre 2002 prescrivant la mise en œuvre de la procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Je vous propose d'associer à la révision du PLU de votre commune, outre mes services :

- la direction départementale de l'Équipement (DDE) ;
- la direction régionale de l'Environnement (DIREN) ;
- la direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF) ;
- le service départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) ;
- la direction régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE).

La SNCF m'a également fait part de son souhait d'être associée.

Les services de l'Etat pourraient être conviés à au moins deux réunions, une première à l'amont des études, lorsque le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement énoncés à l'article R 123-2 du code de l'urbanisme auront été réalisés et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) décrit à l'article R 123-3 de la commune précisés ; une deuxième en fin d'études lorsque tout ou partie des pièces du PLU auront été produites.

La première réunion aura pour but de :

- présenter le diagnostic dont le but est d'exposer les caractéristiques et l'évolution de la commune afin de définir ses besoins sans négliger ceux en matière de logements sociaux,
- de débattre des besoins ressortant des conclusions du diagnostic,
- de prendre en compte ces besoins dans les objectifs du PADD,
- d'évaluer l'impact de ces objectifs sur l'état initial de l'environnement en fonction de l'état d'avancement des études.

La seconde réunion sera l'occasion de présenter et débattre de l'état d'avancement du PLU dans son ensemble et plus particulièrement du règlement qui, je vous le rappelle, constitue un élément obligatoire du rapport de présentation.

En tant que de besoin, je pourrai être amené à solliciter la tenue de groupes de travail restreints en particulier dans l'objectif de favoriser la meilleure sécurité juridique possible de votre document.

Vous avez toute liberté de convier ces services à d'autres réunions selon les sujets abordés, et de me proposer si nécessaire d'autres services à associer.

De même vous pouvez définir à la place de ce mode d'association que je vous suggère, des groupes de travail par thème et je pourrai en conséquence vous proposer la liste des services de l'Etat à associer.

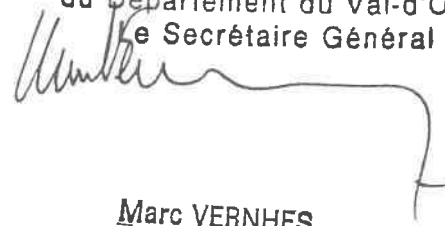
J'attire votre attention sur le fait que le dossier de PLU à soumettre à enquête publique sera celui arrêté par votre conseil municipal accompagné du porter à la connaissance et de l'avis des personnes associées dont celui de l'Etat. Aucune modification ne sera apportée au document après réception de ces avis et avant l'enquête. Je vous recommande donc de communiquer le projet de PADD et tout ou partie des autres pièces du PLU aux personnes associées avant l'arrêt de celui-ci afin de faire apparaître des divergences éventuelles entre la commune et ces personnes publiques. En effet, si des divergences fortes ressortaient des avis des personnes associées, le PLU risquerait de paraître litigieux auprès des citoyens à l'enquête publique et de faire l'objet d'un avis défavorable du commissaire enquêteur.

Par ailleurs, je vous demande d'adresser sept dossiers de PLU arrêté par votre conseil municipal pour avis au bureau du droit des sols/service de l'urbanisme et de l'aménagement (BDS/SUA) de la direction départementale de l'Equipement, en même temps que vous transmettez la délibération d'arrêt du PLU en sous-préfecture (sans dossier joint).

En effet, je vous rappelle que je dispose d'un délai de trois mois pour vous rendre mon avis à compter de la réception des dossiers précités. En revanche, vous adresserez directement un dossier aux personnes publiques autres que l'Etat associées à l'étude de votre PLU.

Enfin, je précise qu'outre la chambre d'agriculture, en cas de réduction des terres agricoles, le centre régional de la propriété forestière (43, rue du Bœuf Saint Patern - 45000 ORLEANS) doit être consulté en cas de réduction des espaces forestiers, en application de l'article R 123-17 du code de l'urbanisme.

Le Préfet. Pour le Préfet,
du Département du Val-d'Oise
Le Secrétaire Général



Marc VERNHES

1b- PORTER A CONNAISSANCE COMPLEMENTAIRE

Autres informations utiles

Je vous communique toutes les informations concernant votre commune, que j'ai pu recueillir à ce jour et qui sont susceptibles de vous aider à la révision de votre POS.

1 - DONNEES DEMOGRAPHIQUES/LOGEMENTS

1. Population

1.1 - Croissance démographique

La commune de Seugy dénombrait 1 049 habitants au recensement de mars 1999 soit une augmentation de 287 habitants depuis le recensement de 1990. Le taux de croissance de la population a augmenté de 0,39 points entre 1982 et 1990 et de 0,64 points entre 1990 et 1999.

Cette variation est due à un solde naturel positif et en augmentation de 0,39 % en 1999 par rapport à 1990, et à un solde migratoire positif (+2,94 points) en 1999, très supérieur à celui du Val d'Oise 0,58 %.

Population		SEUGY						VAL D'OISE
		Période	Taux annuel moyen	Solde Naturel		Solde Migratoire		Taux annuel moyen
				nbre	taux	nbre	taux	
1982	603	75-82	2,58 %	13	+0,34 %	86	+2,24 %	+1,40 %
1990	762	82-90	2,97 %	15	+0,28 %	144	+2,69 %	+1,65 %
1999	1 049	90-99	3,61 %	53	+0,67 %	234	+2,94 %	+0,58 %

INSEE© - RGP population SDC

1.2 - Structure par âge

Classe d'âge	Seugy				Val d'Oise		Île de France	
	1990		1999		1999		1999	
0 - 4 ans	41	5,38%	51	4,86%	66 421	6,01%	627 265	5,73%
0 - 19 ans	213	27,95%	270	25,74%	321 246	29,07%	2 763 993	25,24%
5 - 14 ans	95	12,47%	145	13,82%	170 661	15,44%	1 434 599	13,10%
15 - 34 ans	215	28,22%	299	28,50%	323 488	29,27%	3 267 009	29,83%
35 - 59 ans	307	40,29%	422	40,23%	387 981	35,10%	3 802 014	34,72%
60 ans et plus	104	13,65%	132	12,58%	156 673	14,18%	1 820 249	16,62%
90 ans et plus	1	0,13%	4	0,38%	6 009	0,54%	78 705	0,72%
Population totale	762		1 049		1 105 224		10 951 136	

INSEE© - RGP Exhaustif

Taux de croissance annuelle (90 à 99)	SEUGY	VAL D'OISE
0 - 19 ans	+2,67 %	-0,02 %
60 ans & +	+2,68 %	+1,85 %

INSEE© - RGP 1999 Exhaustif

Population Active Ayant un Emploi	Seugy	Val d'Oise	Île de France
non salariés	100,00%	100,00%	100,00%
non sal-indépendants	32,69%	45,26%	48,22%
non sal-employeurs	61,54%	48,83%	42,39%
non sal-aides famil	5,77%	5,91%	9,39%
Salariés	100,00%	100,00%	100,00%
sal-pos prof non déclarée	8,35%	11,27%	10,58%
sal-manoeuvres, OS	3,34%	6,65%	11,15%
sal-OQ, OTQ	9,19%	11,28%	14,61%
sal-agent serv,aide soignant	3,34%	6,85%	8,45%
sal-employé commerce bureau, cadre C-D fct pub	24,84%	24,07%	20,37%
sal-maît encad ouvriers	8,77%	7,08%	4,88%
sal-maît encad techniciens	3,13%	2,12%	1,45%
sal-technicien, dessinateur, VRP	8,35%	6,08%	5,49%
sal-instituteur, infirmier, cadre B fct pub	9,60%	7,91%	8,61%
sal-ingénieur, cadres d'entreprise	13,57%	11,02%	7,80%
sal-cadre A fct pub, assimilé	7,52%	5,67%	6,60%

INSEE© - RGP 1999 Exhaustif

2. Habitat

2.1 - Le parc de logements

Le nombre de logements recensés en 1990 sur la commune de Seugy était de 306 dont 264 résidences principales occupées par un ménage soit 86,27 % des logements. Ce nombre a évolué pour atteindre en 1999 : 412 logements dont 384 résidences principales soit 93,20 %.

La proportion de logements vacants était de 6,21 % en 1990 et donc supérieure à celle du Val d'Oise (4,9 %) alors que pour 1999 le taux de vacance diminue de 5 points à 1,21 % inférieur à celui du département (6,2 %).

Le tableau ci-dessous montre qu'une part importante du parc de logements de SEUGY date d'avant 1949 (28,16%) et d'après 1990 (1990-99 : 29,13%). D'autre part en 1999, les résidences principales étaient occupées par 77,34 % de leur propriétaire, taux supérieur au département (56,1 %). Le parc locatif privé représentait 22,66 % des résidences principales.

Ancienneté de résidences principales

date de construction	SEUGY	VAL D'OISE
avant 1949	28,16%	19,80%
1949-1967	7,28%	22,90%
1968-1974	13,59%	19,80%
1975-1981	9,22%	13,40%
1982-1989	12,62%	13%
1990-1999	29,13%	11%

INSEE© - RGP 1999 Exhaustif

Le parc de logements dans son ensemble compte une part élevée de grands logements (T5 et +).

Type de logements	SEUGY	VAL D'OISE
T1 & T2	15,6 %	19,8 %
T3 & T4	36,2 %	67,1 %
T5 & +	48,2%	27,7 %

INSEE© - RGP 1999 Exhaustif

2.2 - La construction neuve

Le tableau ci-après donne la dynamique de construction depuis 1990 et révèle une construction principalement individuelle. La construction a été en moyenne de 72 logements individuels pour 40 collectifs par an de 1990 à 2001.

Année	Individuel Pur	Individuel Groupé	Collectif	Total logements
1990	19	4	9	32
1991	7	7	22	36
1992	5	3	7	15
1993	2	0	0	2
1994	3	0	0	3
1995	8	0	0	8
1996	3	0	0	3
1997	0	0	0	0
1998	1	0	0	1
1999	2	0	2	4
2000	3	0	0	3
2001	5	0	0	5

©DREIF - SITADEL logements commencés en date réelle

2- BILAN DE LA CONCERTATION

COMMUNE DE SEUGY – JOURNEES DE CONCERTATION DU 13 DECEMBRE 2003
ET DU 31 JANVIER 2004

La présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme :

- SEUGY resitué dans le contexte des sites du Nord Val d'OISE, entre VIARMES et LUZARCHES : vallée de la THEVE et de l'YSIEUX, continuité des boisements de la couronne Ouest (BEAUVILLIERS, SEUGY, PAROY) ;
- le village en équilibre dans son environnement naturel : les franges boisées Nord, le ru du PONCEAU et les sites agricoles et boisés qui l'accompagnent, la rupture du côté de LUZARCHES – la présence de nombreuses percées paysagères au centre du tissu urbanisé ;
- la présence du Golf du MONT-GRIFFON en partie Sud (20ha sur les 160 du golf de 18 trous) ;
- l'importance du patrimoine ;
- le rappel des principales données sur le plan de la population, de l'emploi et du logement – l'importante progression de ces dernières années (comparaison avec VIARMES et LUZARCHES), la difficulté du suivi des équipements (réseaux, écoles, autres équipements) ;
- la nécessité pour ce village de 1100 habitants de faire un bilan et d'envisager une requalification du bâti et des espaces publics – le P.L.U. au service de cette politique très fine d'actions de mise en valeur ;
- la présentation du P.A.D.D., en tenant compte des faibles potentialités de développement – une politique sur le long terme de préservation des espaces naturels et bâtis – réponse cependant à des besoins : logements pour les jeunes, quelques équipements pour la vie sportive et associative, amélioration du commerce – l'élément nouveau du transfert de la Mairie ;
- projet de P.L.U. s'exprimant sous deux faces : le zonage du court et moyen terme, le plan d'actions sur bâti et espaces publics, véritable programme de mise en valeur étalé sur dix à quinze années, entraînant une politique foncière.

Les remarques des participants :

- accord sur la requalification, en faisant ressortir les difficultés qu'il y a à projeter des aménagements sur des parcelles privées : l'exemple de la ferme ouvrant la petite possibilité de développement au Nord – le problème des sols humides ;
- le danger de multiplier les sentes, au regard de la sécurité des habitants (mis à part celle menant à la gare) ;
- question posée sur l'accord intercommunal pour suivre une politique de protection (le rôle du Schéma Directeur en cours de modification) ;
- problème soulevé de la servitude de bruit liée au développement de l'aéroport de ROISSY (le classement des terrains qui vont être soumis à servitude) ;

3- ANALYSE DU DOMAINE BATI

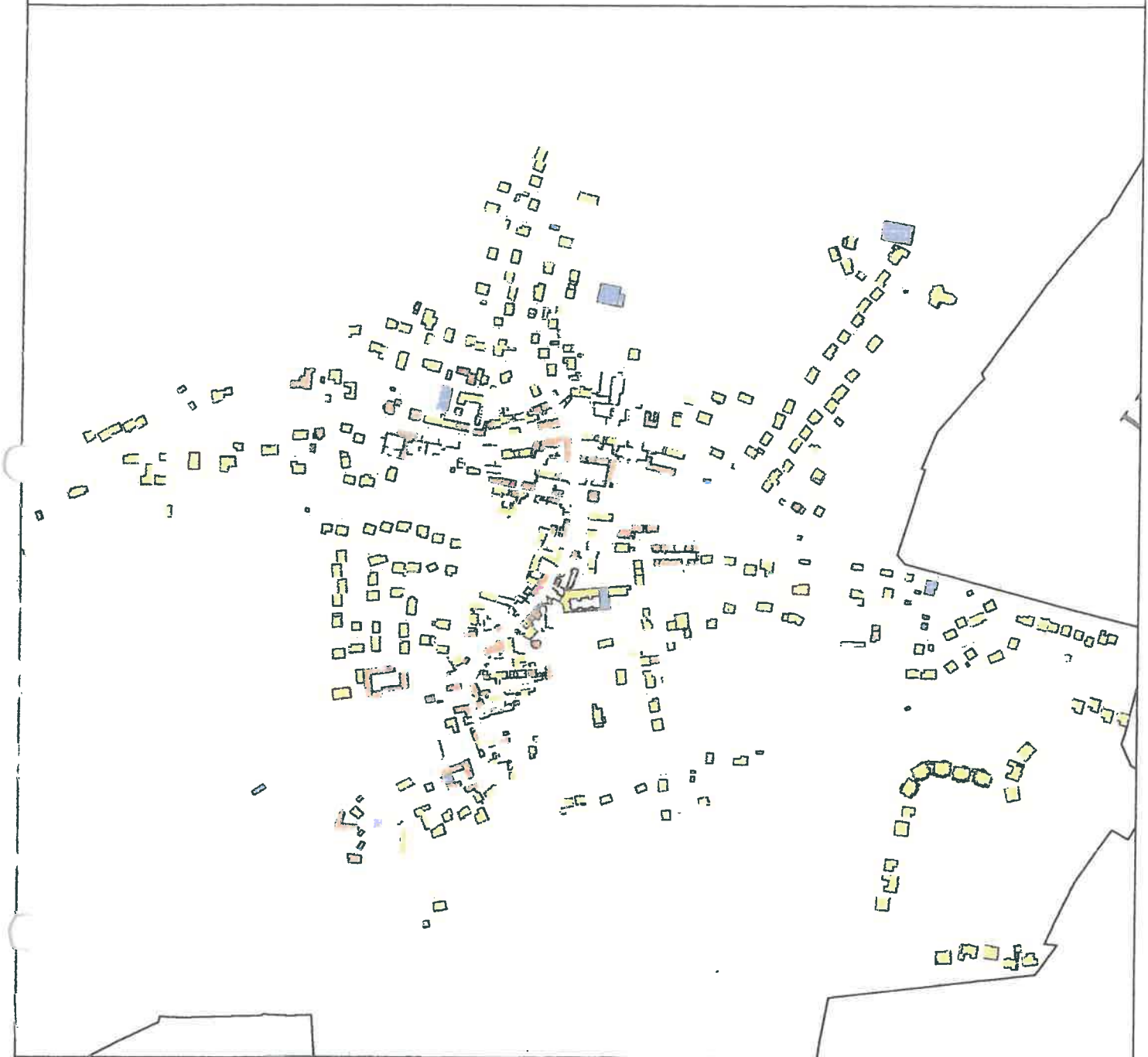
COMMUNE DE SEUGY
 ETAT DU BATI



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)	
PLAN LOCAL D'URBANISME ETAT DU BATI	27
Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte	2010

	EN TRAVAUX
	ABANDONNE
	MAUVAIS ETAT
	ETAT MOYEN
	BON ETAT/ NEUF

MATERIAUX DES FACADES



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME
MATERIAUX DE FACADES

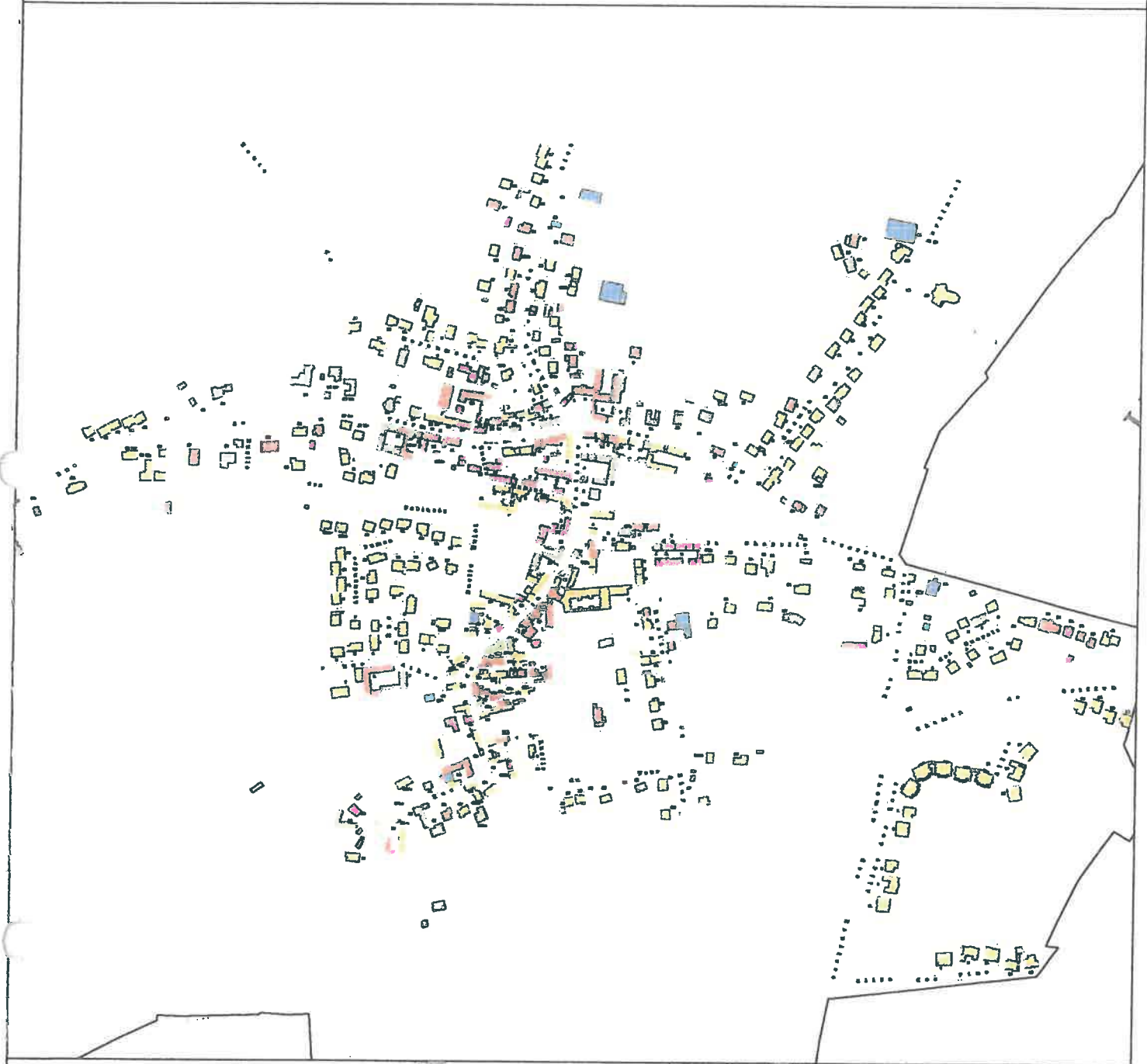
28

Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte

2010

- PIERRE
- PLATRE
- BRIQUE
- ENDUIT
- BARDAGE

MATERIAUX DES TOITURES



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME
MATERIAUX DES TOITURES

29

Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte

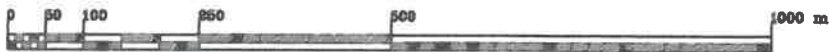
2010

- TUILES PLATES
- ARDOISES OU ZINC
- TUILES MECANQUES
- TUILES BETON
- PLAQUES CIMENT OU TOLES

PROBLEMES PONCTUELS D'AMENAGEMENT

VIARMES

LUZARCHES



COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME
PROBLEMES PONCTUELS D'AMENAGEMENT

31

Bernard AUBERT Urbaniste – Séverine WIDARArchitecte

2010

	MAUVAIS ETAT		MURS ANCIENS
	DEGRADATION-TAGS		PORTAILS ET GRILLES
	ABSENCE TROTTOIR		VERGERS
	MAUV. VISIBILITE		FRICHES
	PANNEAU PREFA.		

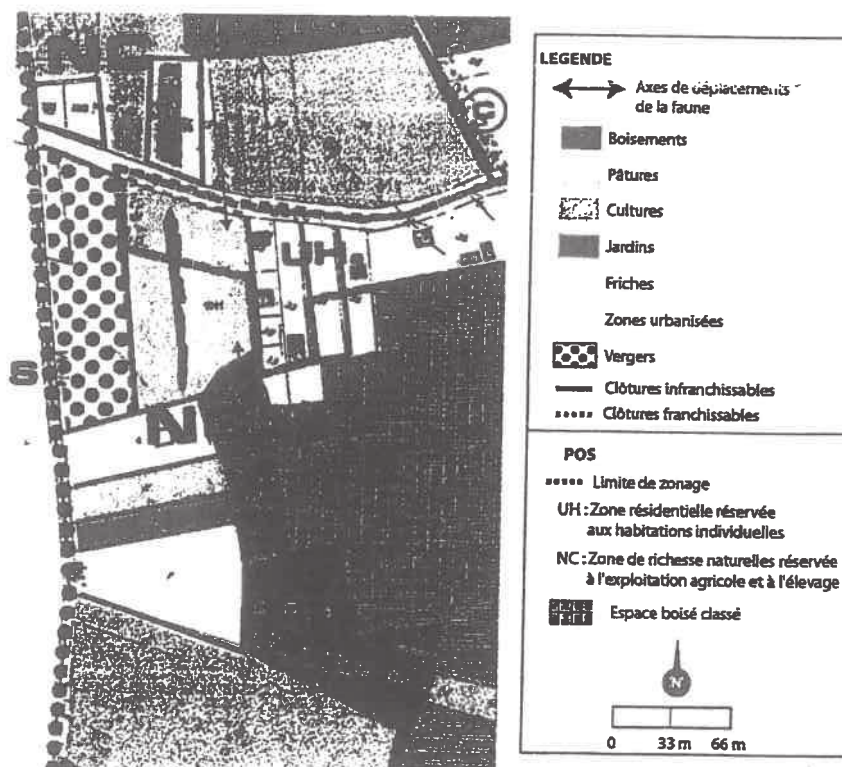
► - Mesures préconisées pour le corridor :

MESURES PRÉCONISÉES (cf. carte 21)	STRUCTURES / MOYENS
Pose de panneaux « traversée faune » et de ralentisseurs sur la RD 922, en amont et en aval de « la Remise de Giez »	Commune de Viarmes

6.3.2.3 - Zone n°3 : « village de Seugy »

À l'ouest du village de Seugy, la fonctionnalité générale du corridor est très compromise puisque le passage des animaux n'est plus possible que sur une seule parcelle. Il s'agit actuellement d'une pâture à chevaux. Précisons que ce site est inclus dans le territoire du PNR

Enjeux écologiques (cf. carte 15)	Menaces et contraintes	Classements, mesures de protection et aménagements existants
Rétrécissement du corridor entre Viarmes et Seugy à l'échelle d'une parcelle. Passage obligatoire entre le Bois de Seugy et le Bois de Paroy (commune de Seugy)	Urbanisation de la parcelle (classement en zone UH au POS)	Site classé « Vallée de la Thève et de l'Ysieux » (en partie) Situé à proximité d'un « Espace Boisé Classé »



Passage à l'ouest de Seugy - Occupation du sol et POS

► - Mesures préconisées pour le corridor :

MESURES PRÉCONISÉES (cf. carte 21)	STRUCTURES / MOYENS
Classement en zone N de la parcelle n°1011 actuellement classée en UH. Le cas échéant, classement en zone A avec interdiction des constructions liées aux activités agricoles	Nouveau PLU
Classement en zone N des parcelles n°23, 22, 21, 20, 19, 18, 1050, 1051, 16, 15, 14, 12 situées au sud de la parcelle n°1011 et actuellement classées en zone NC. Le cas échéant, classement en zone A avec interdiction des constructions liées aux activités agricoles	Nouveau PLU
Classement en zone N des parcelles situées au nord de la RD 922 (779 à 805 et 78) actuellement classées en NC. Le cas échéant, classement en zone A avec interdiction des constructions liées aux activités agricoles	Nouveau PLU
Maîtrise foncière des parcelles 791, 793, 795 en vue de résorber la cabanisation et de mettre en place un continuum boisé du Bois de Seugy jusqu'à la route.	Site classé, SAFER Ile-de-France, Commune de Seugy, PNR, ENS
Maîtrise foncière des parcelles 1011, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17 en vue de s'assurer de la pérennité du corridor	SAFER Ile-de-France, Commune de Seugy, PNR, ENS
Actualiser les limites de l'Espace Boisé Classé en incluant la plupart des parcelles boisées qui y sont attenantes.	Nouveau PLU
Gestion de la hauteur des clôtures de la pâture	Convention avec le propriétaire, nouveau PLU
Interdire la clôture du champ au nord de la RD 922	Site classé, Convention avec le propriétaire, Nouveau PLU
Création de haies hautes et denses le long des habitations le long du verger et en partie le long de la route	CAD, Convention avec les propriétaires
Pose de panneaux « traversée faune » et de ralentisseurs sur la RD 922	Commune de Seugy, Conseil général, DDE
Limiter l'extension des vergers en lisière nord du Bois de Paroy (commune de Seugy)	Règlement du nouveau PLU de la commune de Seugy

Maintien / restauration d'un corridor écologique à Seugy

Rapport transmis par le Parc Naturel Régional en avril 2006

Rappels

Le Parc naturel régional Oise – Pays de France s'est donné comme objectif prioritaire « la préservation, la gestion et le renforcement des continuités écologiques majeures, permettant la mise en réseau des espaces naturels du territoire entre eux et avec les entités naturelles voisines ». Pour atteindre cet objectif, le Parc conduit des études pour mieux connaître le fonctionnement de ces corridors et développer des programmes d'actions.

L'étude du corridor écologique « massif de Chantilly / forêt de Carnelle », réalisée en 2004-2005, a mis en évidence l'importance des échanges écologiques qui s'effectue entre ces deux entités forestières qui permettent, plus largement, la mise en réseau des forêts du nord de l'Île de France avec les forêts du Nord-est de l'Oise.

Les continuités écologiques (Bois de Bonnet, le bois de Beauvilliers, le bois de Seugy et le bois de Paroy) situées entre les agglomérations de Viarmes et de Seugy ont un rôle prépondérant dans le fonctionnement de ce corridor écologique.

Le ru du Ponceau : un lien naturel

Le ru du ponceau qui s'écoule à l'Est de l'agglomération de Seugy constitue un lien naturel entre le bois de Paroy, au sud, et le bois de Seugy, au nord, en passant par une succession de boisements.

Le maintien, voire le renforcement du rôle écologique de « l'infrastructure » naturelle constituée par le ru du ponceau et de ses abords nécessite la préservation d'une bande sans obstacles d'une largeur suffisante.

Une bande préservée de 20 à 25m

Le maintien d'une bande de protection le long du ru aura un effet bénéfique pour le ru lui-même (phénomène de pollution...) et pour toutes les espèces qui l'utilise un à moment de leur cycle biologique.

Si la flore et la faune de petite taille peuvent se satisfaire de bande de petite largeur, il n'en va pas de même pour la grande faune qui a des exigences plus importantes.

Les différentes références existantes à ce jour pour la réalisation de passage faune au dessus d'infrastructure routière ou ferroviaire proposent des largeurs minimales de 15 à 25m pour le Cerf, espèce la plus exigeante.

Le maintien du rôle de corridor écologique du ru du Ponceau nécessiterait donc la préservation d'une bande de 10 à 15m de large de chaque côté du ru. Compte tenu de l'urbanisation existante à l'Est du ru à proximité de la route départementale 922, une bande de 20 à 25m devrait être préservée coté Ouest.



**Situation de la parcelle 1011 au droit du corridor écologique
(étude ECOTHEME)**

6- DOSSIER COMMUNAL SUR LES RISQUES MAJEURS

Plusieurs risques majeurs touchent la commune de SEUGY

= en partie Nord, dans la zone boisée, les limites d'un banc d'argile plastique principalement situé dans la commune de VIARMES,

= sur toute la partie Nord, ce qui intéresse la zone urbaine, avec deux retours se limitant à la sente des AUBEPINES, une zone aquifère qui constitue un risque pour les fondations du bâti,

= au droit du PONCEAU, une zone inondable touchant quelques secteurs bâtis.

Le Plan 2.2 joint au Rapport de Présentation reprend le tracé de ces risques.

7- ARRETES MUNICIPAUX (concernant la circulation des poids lourds)

Département
de
VAL D'OISE
—
Arrondissement
de
MONTMORENCY
—
Canton
de
VIARMES
—

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE SEUGY (Val d'Oise)

95270 LUZARCHES

Téléphone : 470-41-29

10.FEV. 5
MONTMORENCY

Le 6 Février 1975

LE MAIRE DE SEUGY
VU LE CODE MUNICIPAL
VU LE CODE DE LA ROUTE,

CONSIDERANT LA NECESSITE DE LIMITER A 6 T
LA CIRCULATION DES VEHICULES, RUELLE DU FOUR, RUELLE ELUY ET
CHEMIN DE ROYAUMONT.

VU L'AVIS FAVORABLE DE MONSIEUR L'INGENIEUR
DES T.P.E. DE LUZARCHES.

ARRÊTÉ

ARTICLE 1er ./ La circulation des véhicules Poids Lourds d'un
tonnage supérieur à 6 T, sera interdite, Ruelle
du Four, Ruelle Eluy et Chemin de Royaumont.

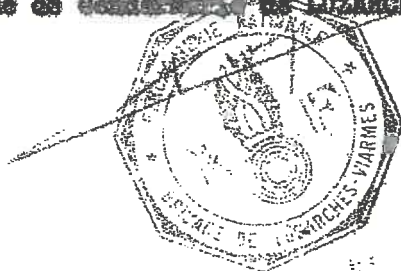
ARTICLE 2 ./ Le présent arrêté sera publié et affiché dans la
Commune de SEUGY et ampliation sera adressée à
Monsieur l'Ingénieur T.P.E. et à Monsieur le Commandant de la
gendarmerie de LUZARCHES.

ARTICLE 3 ./ La signalisation sera mise en place par les soins
de la Commune, conformément aux instructions en vigueur.

ARTICLE 4 ./ Les infractions au présent arrêté seront sanctionnées
conformément à la loi.

AVIS FAVORABLE

à Luzarches, le 7 Février 1975
L'Adjudant LE ROY, Commandant la
Brigade de Gendarmerie de LUZARCHES.



Le Maire,

AVIS FAVORABLE
Villiers-le-Bel, le 7 FEVR. 1975
L'Assistent Technique
chargé de la S.E.E.,

M. LEVARCHAND





VI. les arrêtés intervenus le 22 octobre 1963 et du 24 novembre 1964 relatifs à la signalisation routière.

VII. les arrêtés des Maires de Luzarches, Belloy et Tiarumes de décembre 1975 limitant le tonnage et la vitesse sur le chemin dit "de St Martin du Tertre à Luzarches"

Considérant que le C.V. n°1 dit "Chemin des Pouliers" d'accès à la dite voie s'impose les mêmes règles de sécurité.

ARRÊTÉ:

Article 1. - Sur le C.V. n°1 dit "Chemin des Pouliers" la vitesse pour tout véhicule est limitée à 60 km/h.

Article 2. - Sur la voie précitée, la circulation est interdite aux véhicules dont le poids total en charge est supérieure à 3T.5.

Article 3. - La limitation de tonnage visée à l'article II n'est pas applicable aux véhicules et engins agricoles utilisés par les riverains.

Article 4. - Les panneaux de signalisation nécessaires seront affixés pour permettre l'application des présentes dispositions.

Article 5. - Les infractions au présent arrêté seront constatées par des procès-verbaux et poursuivies conformément à la loi.

vu à Pontivy le 31 Mars 1976
le Sous-Prefet
Michel Gillard

Arrêté du 22 juillet 1976.

Nous, Maire de la Commune de Seugy,
Vu, les articles 97 et 98 du code de
l'Administration Communale.

Vu, le Code de la route notamment
en son article R225

Considérant qu'au centre du village
la place 1509 a lieu d'être préservée

Considérant qu'elle ne peut supporter
des charges trop lourdes.

Considérant qu'elle ne peut constituer
un garage véritable à toute entreprise
Commerciale.

Et pour mettre un terme à ces abus

Ordonnons :

article 1. - le stationnement des Camions et poids
lourds de plus de 3 tonnes est rigou-
reusement interdit sur la place 1509

article 2. - le stationnement des véhicules de
toutes natures, autres que ceux désignés
à l'article 1 est autorisé occasionnellement

article 3. - la signalisation nécessaire sera apposée
pour permettre l'application des présentes
dispositions

article 4. - le présent arrêté sera publié et affiché
dans la Commune de Seugy et ampliation
sera adressée à Monsieur l'ingénieur T.P.E.
de la division est et à Monsieur l'adjudant
de Gendarmerie de Luzarches.

article 5. - les infractions au présent arrêté seront constatées
par des procès-verbaux et poursuivies conformément

Vu à Montargis
le 3 août 1976.

Avis favorable
MDL chef Cousin, adjoint

à la loi
Avis favorable
Villiers le Bel le 28 juillet 1976

Signé
G. Leconte

DÉPARTEMENT
VAL D'OISE
CANTON
VIARMES
COMMUNE
SEUGY

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3

Liberté - Égalité - Fraternité

ARRÊTÉ DU MAIRE**LIMITATION DE TONNAGE, RUE DE LA GARE**

REÇU L
- 2. JUIL. 1990
S/p^{re} MONTMOREN

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SEUGY,

Vu le Code de la Route,

Vu le Code des Communes,

Etant donné que la Rue de la Gare s'arrête à un pont de chemin de fer très étroit

- est continuée par le Chemin des Rouliers appelé à subir un trafic important de poids lourds. que la chaussée de la Rue de la Gare ne pourrait supporter

- que l'accès au dit Chemin des Rouliers peut se faire différemment ,

ARRETE**Article 1** - Sur la Rue de la Gare, la circulation est interdite aux véhicules dont le poids total en charge est supérieur à 3,5 tonnes,**Article 2** - Les panneaux de signalisation nécessaires seront apposés pour permettre l'application des présentes dispositions,**Article 3** - Les infractions au présent arrêté seront constatées et poursuivies conformément à la Loi

Ampliation sera adressée à =

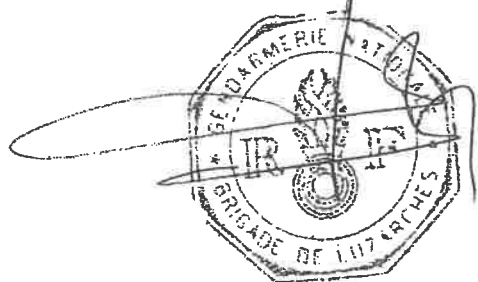
- Monsieur le Sous-Préfet de Montmorency

- Monsieur l'Adjudant chef de la Brigade de Gendarmerie de Luzarches

Fait à SEUGY, le dix neuf Juin mil neuf cent quatre vingt dix.

LE MAIRE

25 JUIN 1990



[Handwritten signature]

VIARMES
COMMUNE
SEUGY

ARRÊTÉ DU MAIRE

24.FEV.1993 14

S/p^o MONTMORENCY

ARRETE PERMANENT MUNICIPAL INTERDISANT LA
 CIRCULATION DES VEHICULES de plus de 7T500
 - Rue de Giez
 - Chemin de Royaumont

LE MAIRE DE SEUGY

- Vu le Code des Communes art. L131-1 à 4
- Vu le Code de la Route
- Vu les instructions ministérielles sur la circulation routi

CONSIDERANT QU'IL Y A LIEU DE REGLEMENTER LA CIRCULATION LOUR
 dans la RUE DE GIEZ et le CHEMIN DE ROYAUMONT.

A R R E T E

ARTICLE 1 - La circulation de véhicules de plus de 7T500 sera
 interdite dans la Rue de Giez et le Chemin de
 Royaumont.

ARTICLE 2 - Les panneaux de signalisation nécessaires seront
 apposés pour permettre l'application des présentes
 dispositions par les soins de la DIRECTION DEPARTE
 MENTALE DE L'EQUIPEMENT.

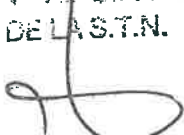
ARTICLE 3 - Toute infraction au présent arrêté sera constatée
 par Procès-verbal et poursuivie conformément aux
 règlements en vigueur.

ARTICLE 4 - Monsieur le Sous-Préfet,
 Monsieur le Maire de SEUGY
 Monsieur le Commandant de la Brigade de Gendarmerie
 de Luzarches,
 Monsieur l'Ingénieur des T.P.E.
 Monsieur l'Inspecteur Départemental des Services
 d'Incendie et de Secours
 sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du
 présent arrêté.

Fait à SEUGY, le seize Février mil neuf cent quatre vingt treiz

Vu et transmis sans observation
 quant aux prescriptions techniques
 à GONESSE, le 18/2/1993

LE CHEF DE BUREAU PRINCIPAL DES T.P.E.
 CHARGE DE LA S.T.N.



B. BELON AVIS FAVORABLE
 A Luzarches, le

17 FEV. 1993

LE MAIRE

