Département du Val d'Oise

Commune de BANTHELU

Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Réalisation
S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche - 75003 PARIS

en collaboration avec
Direction Départementale des Territoires
S.A.T.O.

P.L.U. APPROUVÉ LE : 6 octobre 2011

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 5 mai 2008, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le **Plan Local d'Urbanisme** au Plan d'Occupation des Sols.

Ce nouveau document a pour objectif de fonder une **politique locale d'aménagement ;** il comporte plusieurs volets, tous complémentaires :

- Le **diagnostic** qui constitue la première partie du présent **rapport de présentation** est établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il doit permettre de préciser les besoins répertoriés en matière de développements économiques, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

L'élaboration prévoit une **concertation avec les habitants** dès le début de la procédure ; les modalités de cette concertation avec la population sont fixées par délibération du Conseil Municipal.

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**, établi à partir du diagnostic préalable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.

- Les **Orientations d'Aménagement** (facultatives) et le **règlement** qui ont pour objet de compléter le P.A.D.D. afin de fixer les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le plan local d'urbanisme qui remplace les plans d'occupation des sols donnera ainsi aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent tout en continuant, comme par le passé, à préciser **le droit des sols.**

SOMMAIRE : *Pages*

A - Diagnostic territorial et évaluation environnementale

I - INTRODUCTION 5
I - 1 Droit existant 6
I - 2 Objectifs du P.L.U. et perspectives de développement 6
I - 3 Enjeux environnementaux et Développement Durable 6
I - 4 Présentation de la commune dans son contexte régional 7

II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES 9
II - 1Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme

III – ÉVOLUTION DES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET PREVISIONS DES BESOINS
III - 1 Évolution démographique 13
III - 2 Évolution du parc de logements 22
III - 3 Équipements publics et services 29
III - 4 Modes de déplacement 31
III - 5 Développement économique 33
III - 6 Activités économiques 35

IV – CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT, RÉSEAUX ET SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE
IV – 1 Préventions des risques naturels 38
IV – 2 Préventions des risques technologiques 39
IV - 3 Réseaux et collecte des déchets 40
IV - 4 Servitudes d'utilité publique 41

V – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT et PERSPECTIVES d'ÉVOLUTION
V - 1 Analyse du site naturel 42
V-1-1 Spécificités géographiques du territoire 42
V-1-2 Géologie 48
V-1-3 Hydrologie 50
V-1-4 Cadre de vie, paysages, patrimoine naturel 52
V - 2 Analyse du site bâti
V-2-1 Disposition urbain110
e et réseau viaire 61
V-2-2 Vestiges archéologiques et développement historique du bourg 65
V-2-3 Composition urbaine et typologie du bâti 70
V-2-4 Eléments patrimoniaux bâtis identifiés 75

B –Objectifs d'aménagement retenus au regard du diagnostic préalable

VI – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 78
pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
VI - 1 Définition des enjeux de développement au regard du diagnostic 79
VI - 2 Objectifs du PADD et explication des choix retenus 80

C – Justifications du dispositif réglementaire 84

VII –JUSTIFICATIONS DU ZONAGE 85
VII -1 Rappel 85
VII -2 Zonage 85
VII -3 Évolution des zonages entre le POS et le PLU 87
VII -4 Évolution des espaces boisés classés 88
VII -5 Emplacements réservés pour équipements publics ou d'intérêt collectif 89
VII -6 Superficie des zones 90
VIII - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES 91
IX – PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES 99

D – Analyse des incidences notables du plan sur l'environnement

X - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS
DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT 104
XI - BANTHELU ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE- synthèse 107
XII - MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU
APRES ENQUETE PUBLIQUE 110

-A-

Diagnostic territorial et analyse de l'état initial du site et de l'environnement

I - INTRODUCTION

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.
Préfecture du Val d'Oise – 13 janvier 2009

Le Plan Local d'Urbanisme traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans un document juridique opposable aux tiers.
Il définit les modes d'utilisation des sols, en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui fixent les modalités d'élaboration des P.L.U et donnent à la commune l'initiative et la responsabilité de cette élaboration.
Celle-ci doit s'appuyer sur :
- Le respect des contraintes supra communales :
    - Les principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme énoncés dans les articles L. 110 et L. 121.1 ;
    - La loi sur l'Eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des Paysages, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement, la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

    Les prescriptions particulières :
    - Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret du 26 avril 1994 et mis en révision le 31 aout 2005.
    - La charte du Parc naturel régional du Vexin français adoptée par décret le 30 juillet 2008.
      En application des dispositions de la charte du PNR, une charte paysagère communale définissant un ensemble de recommandations a été signée le 16 octobre 2007.
    - Le Plan de Déplacement Urbain Île de France (P.D.U.I.F.)

    Les autres prescriptions :
    - Les risques naturels,
    - Le risque d'exposition au plomb,
    - Les sites archéologiques,
    - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol conjointement aux règles du P.L.U.

- L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement et le diagnostic des facteurs d'évolution de la commune : *Rapport de présentation.*

- Les objectifs d'aménagement de la municipalité qui doivent guider le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune : *P.A.D.D.*

Ces objectifs seront retranscrits au P.L.U. sous forme juridique et réglementaire : *plans de zones et règlement.*

Conformément aux articles L 123.1, R.123.1 à R. 123.14 du Code de l'Urbanisme le dossier de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) comprend :
- Le rapport de présentation,
- Le projet d'aménagement et de développement durable : P.A.D.D.
- Les documents graphiques,
- Le règlement du P.L.U.
- Les annexes.

I - 1 Le droit existant

La commune de BANTHELU est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 5 juillet 1991.
Par délibération en date du **5 mai 2008**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) sur l'ensemble du territoire communal, selon les modalités fixées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

I - 2 Objectifs du P.L.U. et perspectives de développement

Le village de BANTHELU se situe au centre du plateau du Vexin Français, à l'ouest du département du Val d'Oise. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a pour objectifs :

- d'intégrer les recommandations de la charte paysagère, signée le 16 octobre 2007,
- de permettre un développement modéré du village,
- d'étudier le devenir de la zone NA à l'entrée sud de la commune,
- d'examiner la reconversion des corps de fermes pour un nouvel usage si leur vocation agricole venait à disparaître,
- d'actualiser et d'adapter le règlement et le zonage en fonction des besoins des habitants et de l'évolution de la réglementation.

I - 3 Enjeux environnementaux et Développement Durable

A travers une **démarche globale et transversale**, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme peut être considérée comme un acte fondateur de la volonté communale d'inscrire son développement dans une **dynamique environnementale durable.**
Pour parvenir, à terme, à un projet d'aménagement de qualité où les préoccupations environnementales et le cadre de vie sont prioritaires, la collectivité a engagé son P.L.U. afin de traduire les possibilités de renouvellement urbain, pour favoriser la mixité sociale, pour mettre en valeur le paysage, protéger les ressources locales, encourager les déplacements alternatifs.
L'ensemble a permis l'affichage dans le cadre du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de volontés politiques à moyen et long terme, relayées par sa traduction réglementaire et justifiées dans le rapport de présentation selon une grille de thématiques prenant en compte les enjeux de développement durable: répondre aux besoins de la population et du logement pour tous, développer le territoire de façon équilibrée en limitant l'artificialisation des terres naturelles et agricoles, favoriser la mixité fonctionnelle (habitat, activités, équipements…), assurer le développement économique (agricole et tourisme vert), assurer le développement harmonieux des divers modes de transport et notamment les circulations douces, préserver les ressources naturelles et la biodiversité (qualité de l'air et de l'eau), restaurer, protéger les milieux naturels, préserver les sites, lutter contre le bruit, assurer la prévention des risques, organiser le transport et la valorisation des déchets. **Une synthèse sur la prise en compte du Développement Durable est effectuée à la fin de chaque chapitre/thématique et un tableau de synthèse sur la prise en compte de ces enjeux de développement durable est joint en fin du rapport de présentation.**



Église de Banthelu

I - 4 Présentation de la commune dans son contexte régional

BANTHELU est une commune de **810 hectares** située au centre du plateau du Vexin Français, à l'ouest du département du Val d'Oise. C'est un ancien village rural qui fait partie du canton de Magny-en-Vexin. Il est distant de 20 km de Cergy-Pontoise et de 50 km de Paris. Il a adhéré au Parc Naturel Régional du Vexin.

Le territoire communal s'étend du Nord au Sud sur une longueur d'environ 4 km par 2, 2 km en largeur.
Le site est caractérisé par un vaste espace agricole entaillé en son centre par une vallée, d'orientation Nord-Ouest / Sud Est, parcourue par un cours d'eau intermittent : le ru du Lavoir et bordé de quelques massifs boisés.
Le village s'est implanté dans cette vallée.

Les coteaux remontent vers les plateaux du Vexin dominé au nord-est par la Butte de Cléry (cote 179m NGF) et au sud-ouest par la butte d'Arthies. L'altitude du territoire varie de la cote 156 au Nord (RD14) à la cote 116 en creux de vallée, soit une dénivelée de 40 m.
Au nord, le territoire est traversé d'est en ouest par une voie à grande circulation : la route départementale **RD 14** axe de liaison à grande circulation entre PARIS- CERGY-PONTOISE et ROUEN

Le village est composé d'un noyau principal, homogène, protégé en creux de vallée entouré d'un site vallonné très boisé qui offre des points de vue remarquables sur un horizon lointain. 2 ensembles bâtis se situent à l'écart : le Domaine de Plessis-le-Veneur, vaste propriété comprenant un château et une ferme à laquelle on accède par une superbe allée de tilleuls en double alignement et entouré d'un grand parc et le Maroc composé de 2 maisons semblables le long de la route.

Le centre bourg se situe à la croisée de 2 routes secondaires (RD 175 et route d'Arthies) qui le relie aux villages voisins. Il bénéficie de la proximité de la RD 14 tout en étant à l'abri des nuisances du fort trafic qu'il génère.

Sa situation géographique est caractérisée par :

- La qualité remarquable de son site naturel, repéré comme zone naturelle d'intérêt paysager prioritaire au plan de référence du PNR du Vexin français ; cet ensemble est également protégé au titre du site inscrit du Vexin Français ; le territoire se compose d'entités paysagères diversifiées constituées de plateaux agricoles, de coteaux boisés et d'une vallée humide qui confère au paysage rural une harmonie exceptionnelle.

- Un territoire traversé d'est en ouest, sur sa partie nord par un axe de grande circulation : la RD 14 qui relie Rouen à Cergy-Pontoise et Paris

- Une composition bâtie très homogène du village, à l'abri et bien protégée en cœur de vallée par des coteaux boisés.


Situation de l'aire d'étude
Axes de circulation
Géographie du Val d'Oise - Musée Départemental de l'Education
"Carte économique du département du Val d'Oise"
BANTHELU
EURE
OISE
YVELINES
HAUTS-DE-SEINE
PARIS
PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN
Rouen
Beauvais
Dieppe
Chantilly
BEAUVAIS AMIENS TUNNEL SOUS LA MANCHE LONDRES
L'Epte
La Seine
L'Oise
Mantes-la-Jolie
CERGY-PONTOISE
ARGENTEUIL
MONTMORENCY
LÉGENDE - KEY
Voie rapide
Highway
Voie rapide en projet
Projected highway
Route de liaison
Major road
Autre route
Secondary road
T.G.V.
High speed train
S.N.C.F.
French railways
R.E.R
Rapid transit
Aéroport
Airport
Aérodrome
Airfield
Héliport
Heliport
Port fluvial
River harbour
Zone d'activités
Industrial park
Bureaux
Office facilities
Centre de dédouanement
Customs
Enseignement supérieur
Higher education
Lycée d'enseignement général ou technique
High school or Vicational High school
Centre de formation
Training centre
Golf
Golf course
Centre équestre
Riding centre
Port de plaisance
Marina
Base de loisirs
Recreational area
VAL D'OISE
COMITÉ D'EXPANSION ÉCONOMIQUE
CONSEIL GÉNÉRAL DU VAL D'OISE

- 8 -

II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES

II-1 Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.
Préfecture du Val d'Oise : 12 janvier 2009

Le Plan Local d'Urbanisme doit être **compatible** avec les politiques territoriales et sectorielles existantes :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,

Révisé et approuvé par décret en Conseil d'État, le 26 avril 1994, il détermine en fonction du contexte géographique et du contexte régional les grandes orientations de développement de la commune.
Il a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement (art. L 141.1 du Code de l'Urbanisme) et s'impose pour la définition des orientations d'aménagement et la recherche des équilibres. Il est en cours de révision.
La destination générale des sols figurant sur la carte du S.D.R.I.F. pour le territoire de BANTHELU comprend :

- un espace urbanisé existant correspondant au village (trame "saumon clair"),
- des espaces naturels paysagers ou espace vert (trame "vert clair") à préserver sur deux parties du territoire,
- un espace boisé (trame "vert foncé") correspondant aux massifs boisés du bois de Banthelu et du Parc du Plessis. Toutes les formes d'utilisation des sols y sont interdites ou limitativement autorisées. Ces zones ont vocation à être classées en "N" au P.L.U. et à être couvertes par une protection d'espace boisé classé,
- un espace agricole (trame jaune) sur la majeure partie du territoire.

- Le Plan du Parc Naturel Régional du Vexin Français
La commune fait partie du Syndicat Mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Vexin Français et son territoire est à présent en totalité inclus dans le Parc. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et mesures de la Charte révisée, approuvée par décret le **30 juillet 2008.**

Les communes du Parc, en adoptant la charte, se sont engagées :
- à ne pas connaître de développement urbain en dehors des zones urbaines ou urbanisables retenues dans le plan de référence du Parc, afin de ne pas compromettre la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire,
- à transcrire dans leurs documents d'urbanisme les orientations et mesures prévues pour chaque zone définie dans le plan du Parc.
- à ne pas dépasser en moyenne et sur la durée de la Charte 0,75 % par an de croissance de leur population,
- à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour les nouvelles constructions et infrastructures,
- à préserver les paysages naturels et agricoles les plus sensibles aux aménagements et constructions,
- à maîtriser l'évolution du bâti pour préserver les bourgs et villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale,
- à favoriser l'équilibre social et intergénérationnel par la mixité dans les opérations d'habitat,
- à dynamiser la vie locale en favorisant une offre de services de proximité, d'activités culturelles et de loisirs,
- à développer les activités et l'emploi dans un cadre intercommunal afin d'éviter le mitage et la dispersion des moyens.



Plan Local d'Urbanisme de BANTHELU

Le plan de référence du P.N.R. du Vexin Français précise les diverses zones du territoire du Parc dont les vocations préférentielles pour BANTHELU, sont rappelées ci-après :

Les zones naturelles , forestières et agricoles :

Le territoire de BANTHELU est classé :

- espaces naturels d'intérêt paysager prioritaire au sud de la RD 14,
- espaces à vocation agricole ou naturel à préserver sur l'ensemble du territoire,

Les massifs boisés du Bois de Banthelu, bois des Dames et le Parc du Plessis sont repérés en zone à vocation forestière.

Les zones urbaines ou urbanisables :

Les zones blanches correspondent aux zones urbaines existantes et aux éventuelles zones d'extension urbanisables.

Les extensions urbaines sont limitées aux zones inscrites en blanc dans le plan de référence du Parc ; elles sont implantées sous forme de greffe en continuité du bâti existant.

- La Charte Paysagère Communale

La **charte paysagère communale** de BANTHELU a été signée le **16 octobre 2007**.
Ce document se compose d'une phase diagnostic, d'un cahier de recommandations et d'un programme d'actions qui sont pris en considération dans l'élaboration du PLU.

Synthèse de l'articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme, les normes supérieures et documents relatifs à la protection de l'environnement
Enjeux et perspectives d'évolution

Les directives régionales qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme sont le Schéma Directeur de la Région Île de France et la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français qui définissent les grandes orientations d'aménagement et les enjeux de développement durable de la commune :

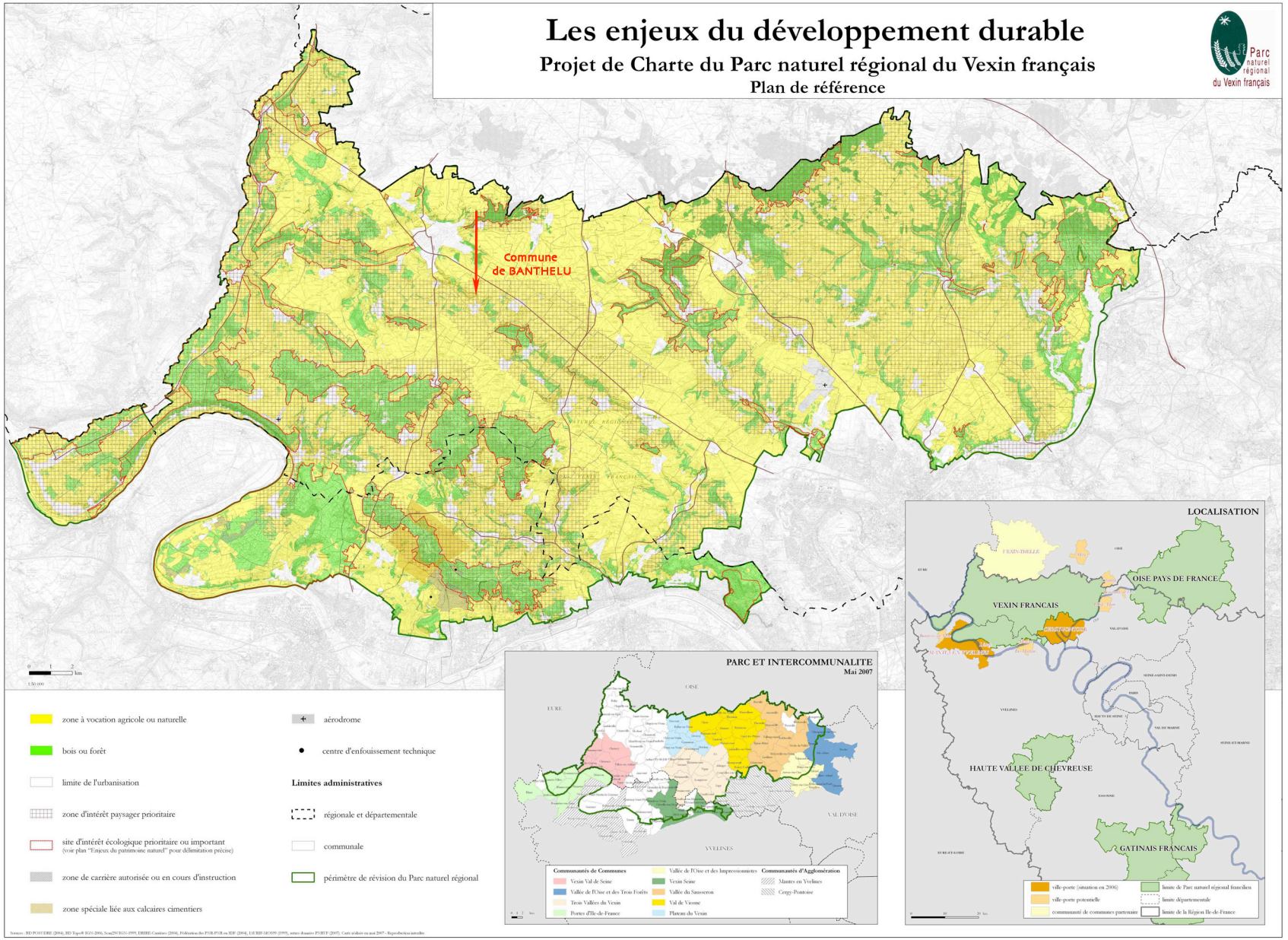
- zone naturelle d'intérêt paysager prioritaire à préserver,
- espaces agricoles à conforter ou à reconquérir,
- une croissance démographique limitée à 0,75 % par an sur la durée de la Charte (12 ans).

Dans ce contexte particulier, la municipalité souhaite promouvoir un développement harmonieux de la commune conciliant :

- **les possibilités de développement modéré et maitrisé de l'urbanisation,**
- **la préservation de la qualité de vie du village et son environnement remarquable,**
- **la prise en considération des dispositions de la charte paysagère communale.**

Plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français

Charte révisée adoptée le 30 juillet 2008



- 12 -

III – EVOLUTION DES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET PREVISIONS DES BESOINS

Sources : Fiches Communes-Profils INSEE-RGP 82 -90 -99 - Données Mairie 2004-2008-
Recensement partiel INSEE 2004 - Porter à connaissance du 13 janvier 2009
Rapport de présentation POS de Banthelu - approuvé le 5 juillet 1991

III -1 Évolution démographique

III - 1 -1 Variations démographiques

Tableau des variations

ANNEES	Population sans doubles comptes	Variation	Taux de variation annuel	Solde naturel annuel	Solde migratoire annuel
1975	123				
1982	119	-4	-0,47%	1,29%	-1,76%
1990	125	6	0,62%	0,00%	0,62%
1999	138	13	1,10%	0,51%	0,59%
2006	115	-23	-3,67%	0,80%	-2,60%

En **1999**, la population municipale comprenait **138** habitants.
Le tableau des variations précise le mouvement démographique de la commune sur les 24 dernières années :

- de **1975 à 1982 :** période de léger déclin démographique ; la population diminue de 123 à 119 personnes, soit une baisse de **4** habitants correspondant à un taux de variation annuel de -0,47 % sur ces 7 ans ; ce mouvement est dû principalement à la baisse du **solde migratoire** *(différence entre les arrivées et les départs de personnes sur la commune)*, le **solde naturel** *(différence entre les naissances et les décès)* restant positif : taux de variation annuel moyen de la population dû au mouvement migratoire : -1,76 % /an et celui dû au mouvement naturel : +1,29 % /an.

- de **1982 à 1990 :** la tendance s'inverse et la croissance démographique reprend avec une augmentation de **6** habitants, due essentiellement à l'augmentation du solde migratoire (taux de variation de 0,62 % en moyenne par an) tandis que le solde naturel reste nul sur cette période.

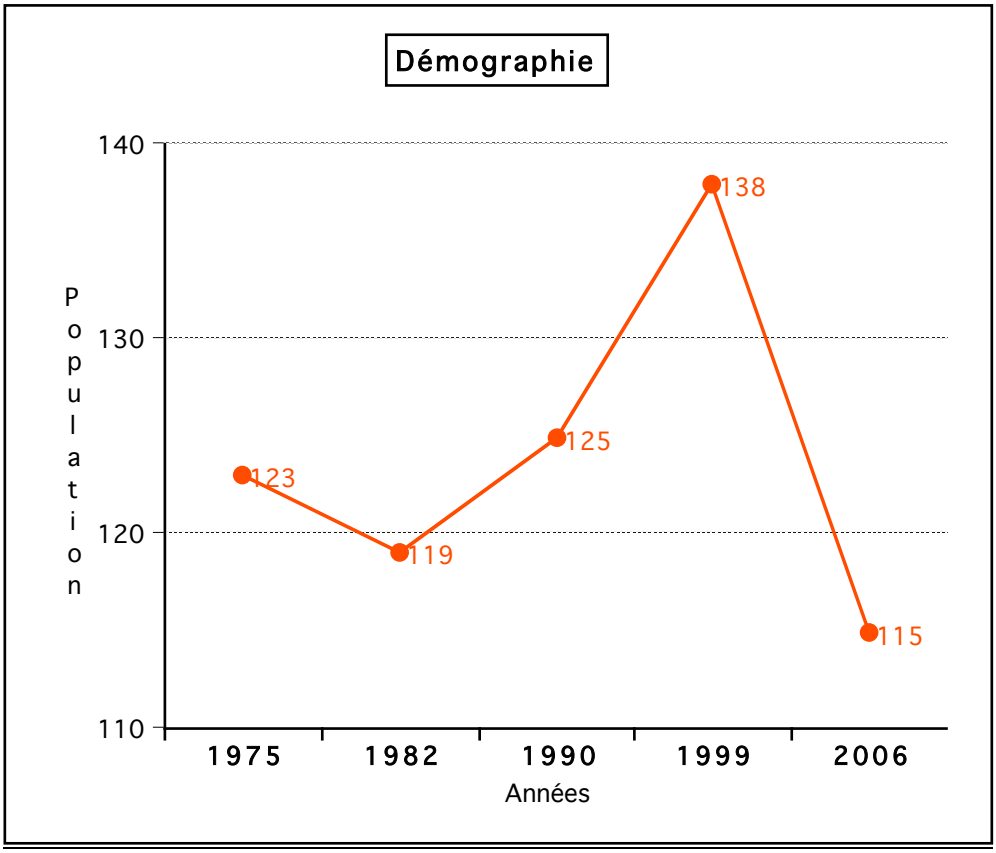
- de **1990 à 1999 :** la croissance se poursuit (+1,10 % an) et en 1999, la commune compte **138** habitants. La population a ainsi progressé de 12 % entre 1975 et 1999.
Les soldes naturel et migratoire ont progressé de façon identique (+0,51 et 0,59 %/an).

Évolution de 1999 à 2006 :
Au recensement partiel de **2006,** la population du BANTHELU compte **115** habitants (-23 personnes en 7 ans), soit une **baisse de 8,3 %**. Le phénomène de croissance démographique modérée s'est arrêté.
Le taux de variation annuel moyen baisse sensiblement à **-3,67 %/an**, et le desserrement est affirmé. Il résulte d'un **solde migratoire** fortement **négatif**, le solde naturel restant positif.

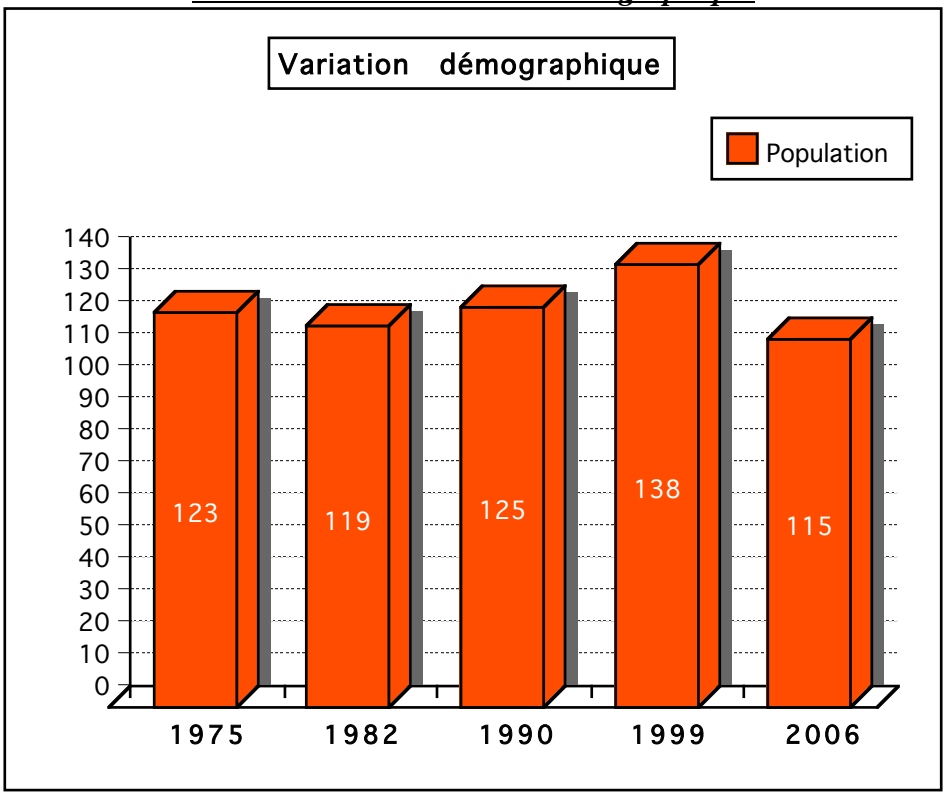
Après une période de développement modéré entre 1982 et 1999 (+12 %), la population du village de Banthelu est inférieure à celle du recensement de 1975 : ***123 habitants en 1975 et 115 en 2006.*** *Le phénomène de croissance s'est interrompu. Le taux de variation annuel moyen baisse sensiblement à* ***-3,67 %/an*** *depuis 7 ans.*

Cette évolution résulte du faible renouvellement des constructions dans le tissu bâti existant, d'une baisse significative de nouveaux arrivants et d'un desserrement de la population avec un taux d'occupation à la baisse.

BANTHELU — Évolution démographique



BANTHELU — Variation démographique



III -1 - 2 Évolutions comparées de la croissance démographique de BANTHELU avec celle du canton et du département :

Ce tableau comparatif permet d'apprécier les caractéristiques démographiques au regard de territoires environnants, plus vastes.

Territoires	1975	75-82 en % par an	1982	82-90 en % par an	1990	90-99 en % par an	1999
BANTHELU	123	-0,47%	119	0,62%	125	1,10%	138
Canton de Magny-en-Vexin	8028	1,37%	12414	1,85%	13982	1,28%	15679
Magny-en-Vexin	4077	1,60%	4558	1,29%	5050	1,27%	5656
Département du Val d'Oise	840885	1,30%	920598	1,65%	1049598	0,58%	1105464

De 1975 à 1990, le département du Val d'Oise enregistre une progression démographique continue et régulière avec un taux de variation annuel moyen compris entre 1,30 % et 1,65 %. Le taux de variation stagne en revanche sur la dernière décennie à 0,58 %/an. La population a globalement augmenté de 30 % entre 1975 et 1999.

Le canton de Magny-en-Vexin a connu une évolution sensible entre 1975 et 1990, puis une baisse sur la dernière décennie. En proportion, la population a augmenté de 39 % entre 1975 et 1999.

L'évolution de la commune de Magny-en-Vexin est identique : hausse de 39 % de la population sur cette période avec une augmentation plus marquée dans les années 80 et plus modérée jusqu'à nos jours.

Au regard des territoires environnants, le village de BANTHELU a connu un développement très modéré de sa démographie entre 1975 et 1999 avec une augmentation de 12 %.

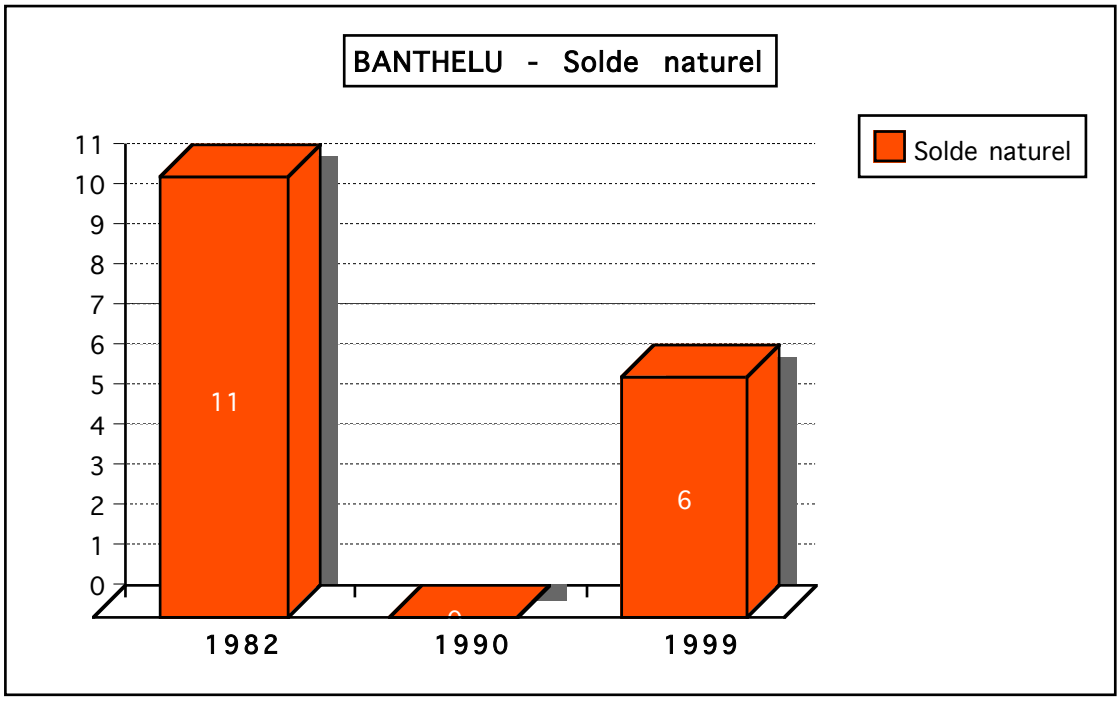
Le déclin démographique apparu entre 1999 et 2006 (- 3,67 %/an) correspond à un taux de variation très inférieur à l'évolution autorisée par la charte du PNRVF qui est de 0,75 %/an.

III - 1 -3 Analyse du solde naturel et du solde migratoire :

Taux de croissance annuel des soldes naturels et migratoires

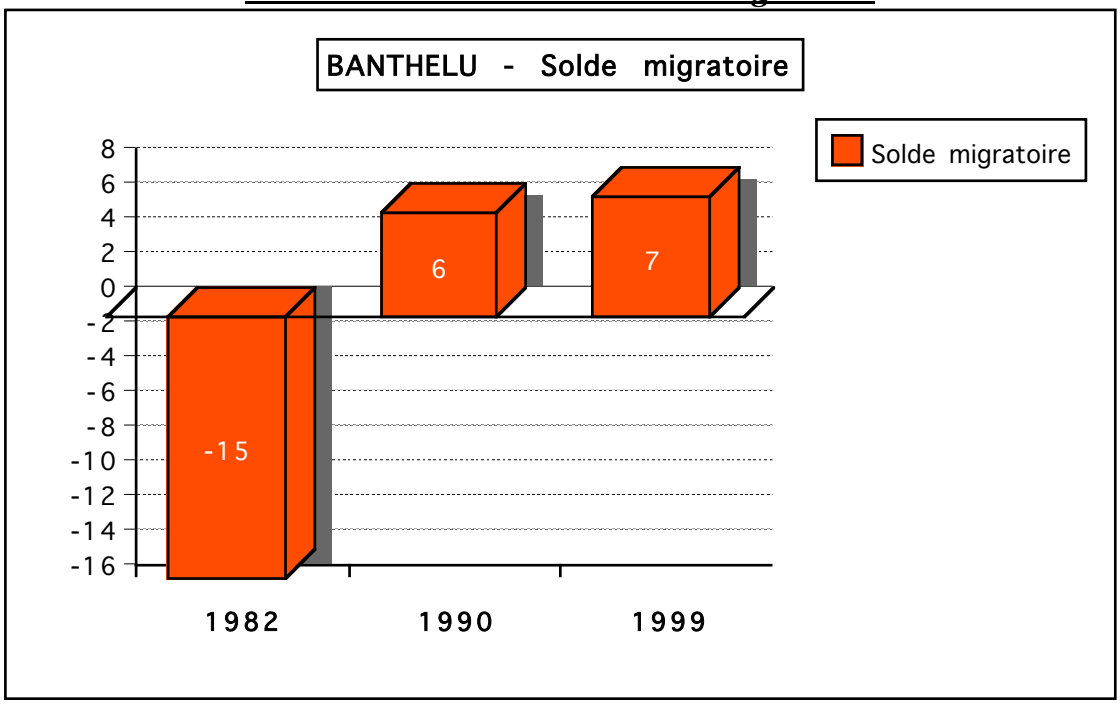
Variations de population	1975	1982	1990	1999
Population sans doubles comptes	123	119	125	138
Naissances		21	6	10
Décès		10	6	4
Solde naturel		11	0	6
Solde migratoire		-15	6	7
Variation absolue de population		-4	6	13
Taux - solde naturel		1,29%	0,00%	0,51%
Taux - solde migratoire		-1,76%	0,62%	0,59%
Taux de variation annuel		-0,47%	0,62%	1,10%
Taux var. annuel VAL d'OISE		1,30%	1,65%	0,58%

Les mouvements démographiques constatés résultent de deux principaux facteurs : *l'évolution du parc immobilier (Ch. I-2) et les mouvements migratoires des populations*.
Le tableau ci-dessus met en évidence la chute du solde migratoire dans les années 80 (taux de variation annuel moyen de -1,76 %/an) ; puis les soldes naturel et migratoire ont augmenté modérément sur la dernière décennie dans les mêmes proportions.
Ce tableau doit être rapproché de celui de l'évolution du nombre de logements réalisés *(Ch. I-2)*.



BANTHELU — Variation du solde naturel

Banthelu - Variation du solde migratoire



Sur la période 1990-99, les soldes naturel et migratoire ont évolué faiblement à la hausse ; ce phénomène semble lié aux faibles disponibilités foncières existantes ; la croissance de la population résulte autant de l'arrivée de personnes extérieures à la commune que du renouvellement interne au village.
De 1999 à 2006, le mouvement s'est inversé : le recensement indique des pourcentages en forte baisse du solde migratoire : - 2,6 % /an et positif pour le solde naturel : 0,8 %/an

III - 1 - 3 Densité de la population :

Par sa superficie de **8,10 km2**., le territoire du BANTHELU se classe les 88 plus grandes communes du Val d'Oise.

Répartition des 185 communes selon leur superficie

De 0 à 40 ha	de 41 à 80 ha	de 81 à 160 ha	de 161 à 320 ha	de 321 à 640 ha	de 641 à 1280 ha	de 1281 à 2560 ha
1	2	2	24	68	75	13

De 1975 à 1999 la densité de la population communale est restée stable : **15,5 hbts./ km²** ;
Sur le Val d'Oise la densité moyenne est en 1999 :

- dans le canton de Magny-en-Vexin : 78,8 hbts. /km²
- sur l'ensemble du département : 887 hbts./ km².

*En 2006 la densité de population de BANTHELU est de **14,2 hbts./ km²** ; elle est très inférieure à la moyenne du canton qui était de 78,8 hbts/ km².*

III -1 - 4 Analyse de la pyramide des âges :

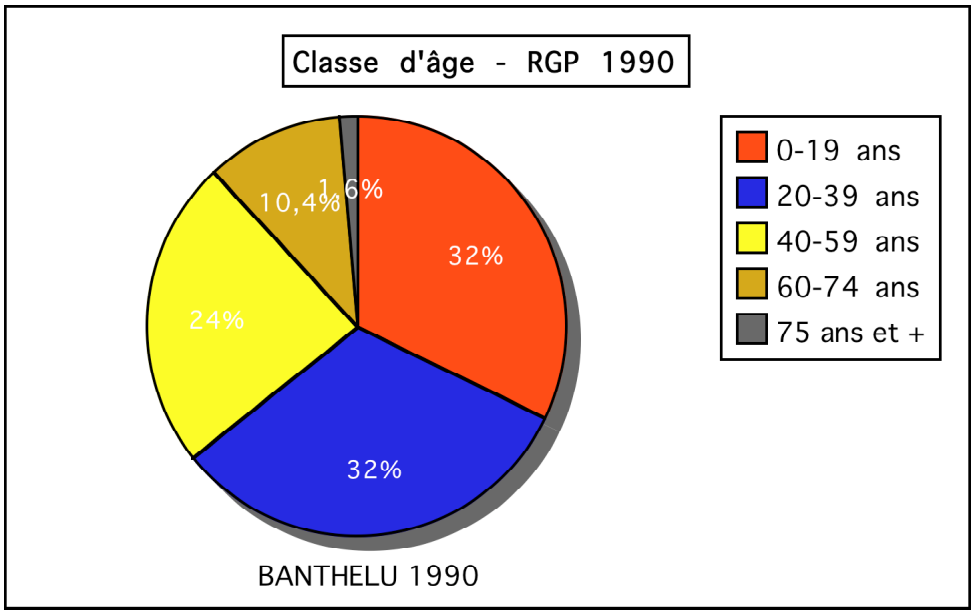
Répartition par tranches d'âge en pourcentage de la population des ménages de BANTHELU

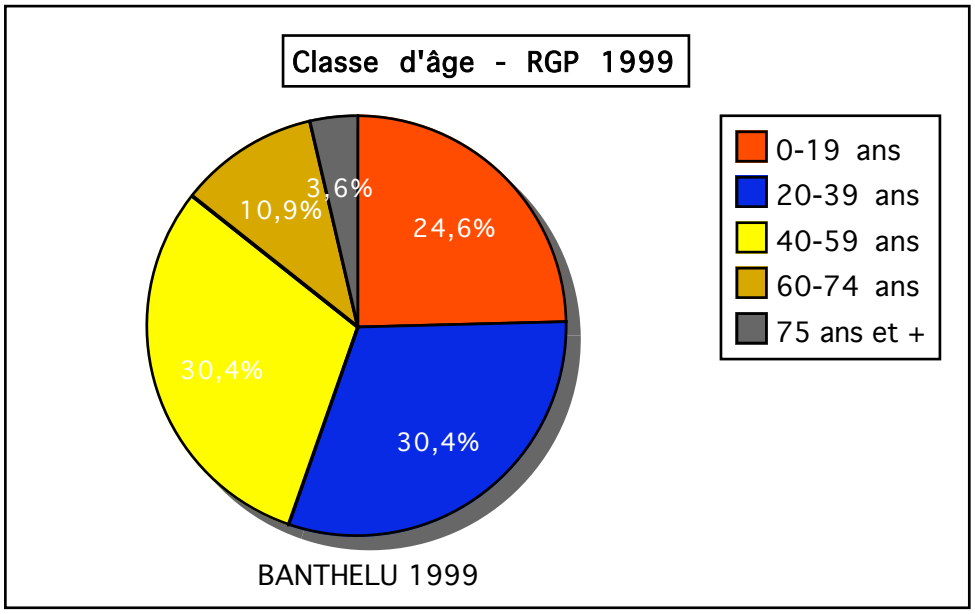
Classes d'âge	0-19ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et+	TOTAL
En nombre - 1990	40	40	30	13	2	125
Pourcentage - 1990	32,00%	32,00%	24,00%	10,40%	1,60%	100,00%
En nombre - 1999	34	42	42	15	5	138
Pourcentage - 1999	24,64%	30,43%	30,43%	10,87%	3,62%	100,00%
En nombre canton Magny - 1999	4518	4197	4277	1638	1056	15686
Pourcentage canton - 1999	28,80%	26,76%	27,27%	10,44%	6,73%	100,00%
En nombre Val d'Oise - 1999	321246	328084	299221	106718	49955	1105224
Pourcentage Val d'Oise - 1999	29,07%	29,68%	27,07%	9,66%	4,52%	100,00%

La tranche "**0-39 ans**" qui représentait 64 % de la population en 1990, constitue **55,07 %** en **1999,** soit une baisse de 9 points sur cette décennie. Elle est similaire à celle du canton (55,6 %) et inférieure à celle du département (58,75 %) en 1999.

La tranche des "**40 à 60 ans** ", qui constituaient 24,0 % de la population des ménages en 1999, croît proportionnellement à **30,4 %** en **1999** (+ 6 points) ;

Le pourcentage de la catégorie la plus âgée (60 ans et +) augmente également sur les dix dernières années : respectivement 12 % en 90 et **14,49 %** en 99 ; il est inférieur à celui du canton (17,77 %) et équivalent à celui du département (14,18 %).





Les tableaux comparatifs de la structure des âges mettent en évidence la jeunesse de la population pour la période 1990-1999. Plus de 55 % des habitants ont moins de 40 ans. Cependant, la proportion des personnes plus âgées est en nette progression et ***la population a tendance à vieillir****.*

Globalement les 3 tranches d'âge de la population "0-19" – « 20-39" et "40-59" ans sont représentées à parts sensiblement égales (25 à 30 %).
Avec un rapport de 34 jeunes de moins de 19 ans pour 20 personnes de plus de 60 ans, ***l'indice de jeunesse*** *est de* ***1,7*** *en 1999 sur la commune. Il était de 2,7 en 1990.*

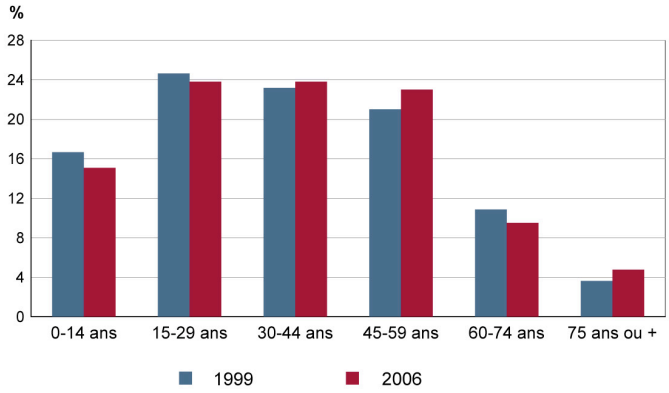
Évolution 1999-2006

POP T3 - Population par sexe et âge en 2006

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	**55**	**100,0**	**60**	**100,0**
0 à 14 ans	6	11,7	11	18,2
15 à 29 ans	14	25,0	14	22,7
30 à 44 ans	14	25,0	14	22,7
45 à 59 ans	15	26,7	12	19,7
60 à 74 ans	5	10,0	5	9,1
75 à 89 ans	1	1,7	4	6,1
90 ans ou plus	0	0,0	1	1,5
0 à 19 ans	9	16,7	15	24,2
20 à 64 ans	41	75,0	37	62,1
65 ans ou plus	5	8,3	8	13,6

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Au recensement de 2006, les classes d'âge ont été modifiées et ne sont plus comparables avec le recensement antérieur.
On observe que la composition de la population reste majoritairement jeune : ***63,6 % de la population à moins de 44 ans.***
Avec un rapport de 24 jeunes de moins de 19 ans pour 13 personnes de plus de 65 ans, ***l'indice de jeunesse*** *est de* ***1,84*** *en 2006.*

III -1 - 5 Composition des ménages :

On appelle "**ménage**", l'ensemble des occupants d'un même logement quels que soient les liens qui les unissent.

Composition des ménages de BANTHELU

		1982	%	1990	%	1999	%
Total des ménages		36		40		50	
Population des ménages		119	3,3	125	3,12	135	2,7
Ménage composé de			%		%		%
1 personne		7	19,44%	7	17,50%	9	18,00%
2 personnes		7	19,44%	6	15,00%	14	28,00%
3 personnes		5	13,89%	10	25,00%	14	28,00%
4 personnes		8	22,22%	10	25,00%	9	18,00%
5 personnes		5	13,89%	6	15,00%	4	8,00%
6 personnes et +		4	11,11%	1	2,54%	0	3,34%
TOTAL		36	100,00%	40	100,00%	50	100,00%

L'analyse des données statistiques met en évidence des changements sensibles dans la composition des ménages entre 1982 et 1999.

Ainsi les **ménages** composés de **deux personnes** qui constituaient 19 % des ménages en 1982, représentent 28 % en 1999 soit une augmentation de **47 %.** L'évolution est encore plus marquée pour les ménages de 3 personnes (14 % à 28 %).
La proportion globale des **ménages de 2 et 3 personnes** évolue ainsi de 33,3 % en 1982 à **56 %** en 1999.

En revanche, les **ménages de 4 et 5 personnes** (couples et 2 à 3 enfants) diminuent sensiblement entre 1982 et 1999 de 22 % à 18 % et de 14 % à 8 %, soit globalement de 36,1 % à **26 %**.

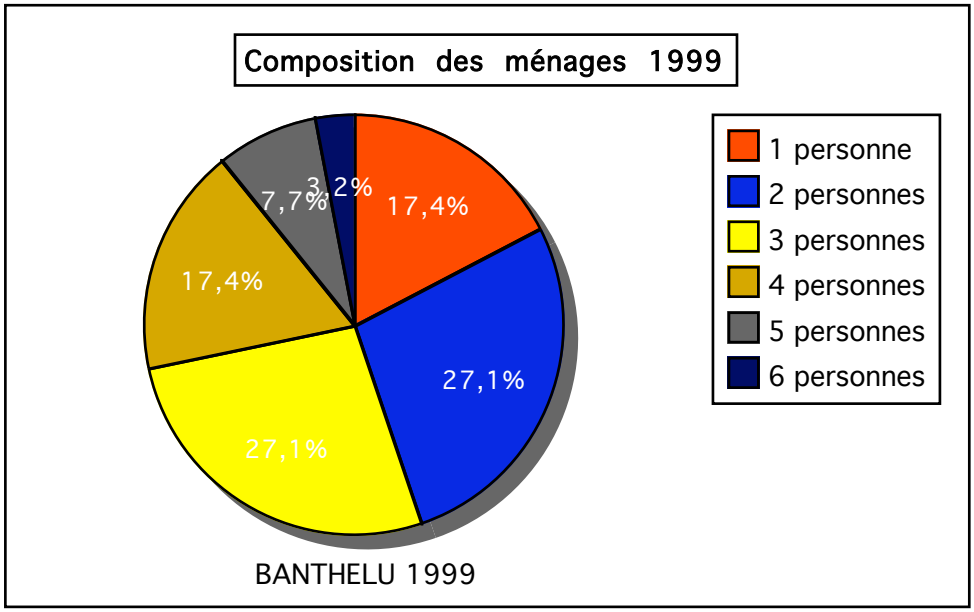
Ceci confirme la tendance au vieillissement de la population des ménages sur cette période avec une diminution du nombre de jeunes couples avec enfants et une augmentation des couples plus âgés n'ayant plus d'enfant ou un seul enfant à charge.

*Globalement, la proportion des **ménages de 1 à 3 personnes** représente près des **3/4** de l'ensemble des ménages (**74,0 %**). Elle correspond à des couples plus âgés, dont la proportion est en nette progression : 33,0 % en 1982 - **56 % en 1999**.*
Cela confirme la pyramide des âges présentant une forte hausse de la catégorie "40-59 ans" la période 1990-1999.

*Par ailleurs, les **familles nombreuses** (cinq personnes et plus) **ont fortement diminué** : 25 % en 1982 - **11,3 %** en **1999**. Leur pourcentage diminue de plus de moitié en 20 ans.*

*En **2004** la commune comptait 2 ménages supplémentaires soit une augmentation de 4,0 %.*

Composition des ménages de BANTHELU
1999

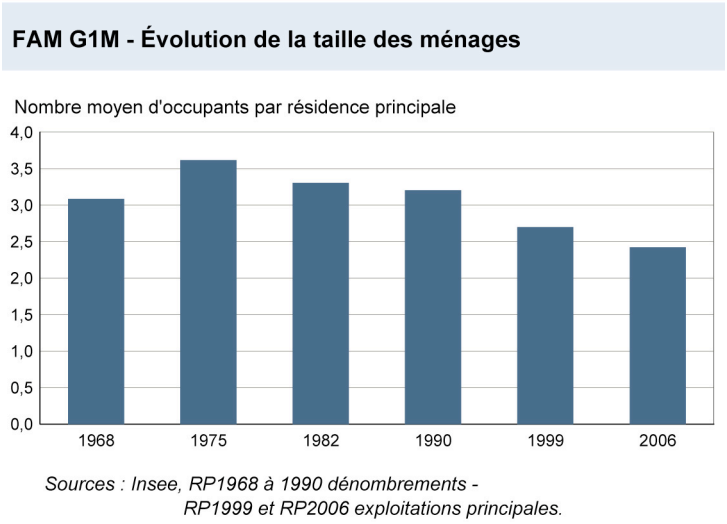


La taille des ménages (*rapport du nombre d'habitants représentant la population des ménages sur le nombre de ménages*), conformément au détail de leur composition développée tend à diminuer très sensiblement depuis 20 ans :3,30 en 1982 - 2,40 en 2004.

Taille des ménages de BANTHELU

TAILLE DES MENAGES	BANTHELU	CANTON	VAL D'OISE	ILE DE FRANCE
1982	3,30	2,94	2,90	2,48
1990	3,12	2,81	2,87	2,46
1999	2,70	2,74	2,74	2,38
2004	2,40	-	-	-

Évolution 1968 - 2006



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

En 1999, la taille des ménages de la population de BANTHELU (2,70) est légèrement inférieure à celle du canton et du département (2,74) et supérieure à celle de la région (2,38). En 1982, elle était largement supérieure au canton et au département ce qui confirme la forte baisse des familles nombreuses.

Cette tendance s'accentue sur les 7 dernières années avec une taille des ménages qui est de ***2,4 en 2006****.*

Parc de logements	1990	1999	2004	1999-Canton
Résidences principales:	40	50	52	3879
Résidences secondaires et occas.	5	6	5	251
Logements vacants:	4	1	2	210
TOTAL logements	**49**	**57**	**59**	**4340**
Variation	-	8	2	4281
% R. principales	81,6%	87,7%	88,1%	89,4%
% R. secondaires et occas.	10,2%	10,5%	8,5%	5,8%
% Logements vacants	8,2%	1,8%	3,4%	4,8%

III -2 Évolution du parc de logements

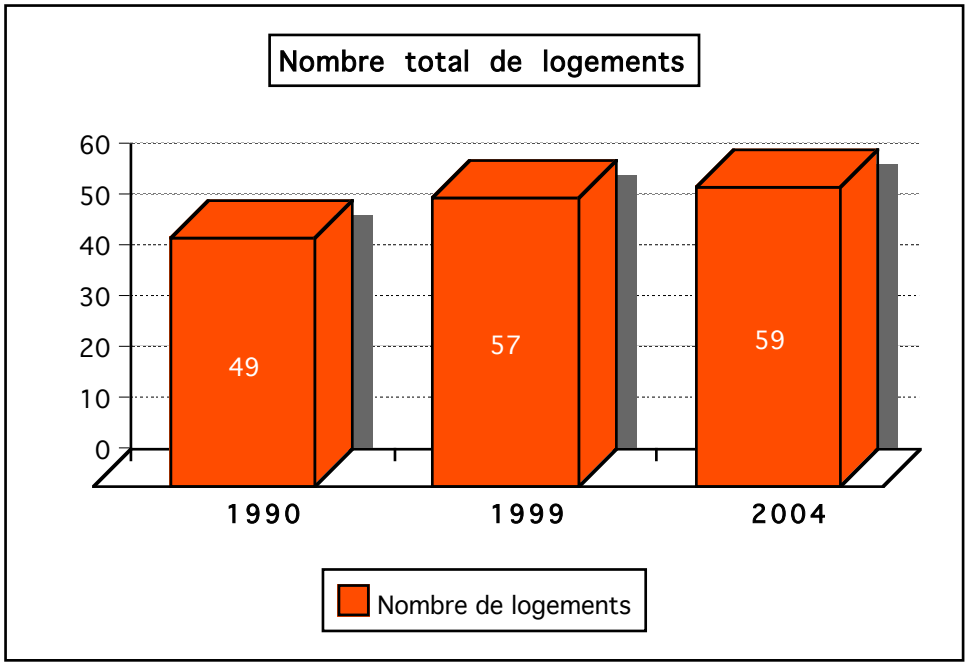
III -2 - 1 Type d'occupation et évolution du parc immobilier

En **2004**, le parc immobilier de BANTHELU comprend **59 logements**, soit dix de plus qu'en 1990.

On note une baisse du nombre de **résidences secondaires** en 15 ans dont la proportion passe de 10,2 % en 1990 à **8,5 % en 2004**. Ce pourcentage est supérieur à celui du canton en 1999 (5,8 %) et devient marginal.
Le nombre de **logements vacants** qui représentait un pourcentage de 8 % en 1990 diminue fortement en 99 (1,8 %) puis augmente en 2004 à **3,4 %**. Il est inférieur à celui du canton (4,8 %).
En revanche la proportion du nombre de **résidences principales**, en nette augmentation devient très largement majoritaire ; de 81,6 % en 1975, elle représente **88,1 %** du parc immobilier en 2004.

De 1999 à 2004, *la proportion de résidences principales est très largement majoritaire (88,1 %), celle des résidences secondaires est en nette diminution (8,5 %) ; celle des logements vacants est fluctuante (3,4 %). Deux nouvelles résidences principales sont recensées sur les 5 dernières années soit une augmentation de* ***4 % ;*** *corrélativement, 2 logements vacants disparaissent.*
Le nombre de résidences principales a augmenté de 12 unités entre 1990 et 2004, ce qui correspond à la réalisation de ***moins d'un logement par an*** *en moyenne. Il n'y a pas eu de création de lotissements.*
Sur les ***5 dernières années****, 2 maisons ont été réalisées soit une moyenne de* ***0,4 logement/an.***

BANTHELU — Parc immobilier



Variations du parc immobilier jusqu'en 2004

Parc de logements	*Evolut. 90/99*	*Evolut. 99/04*
Résidences principales:	10	2
Résidences secondaires ou occas.:	1	-1
Logements vacants:	-3	1
TOTAL logements	8	2

La croissance du parc de résidences principales entre 1990 et 2004 est liée essentiellement à la réhabilitation de bâtiments existants. Après la réalisation de 6 constructions neuves entre 1975 et 1981, l'augmentation du parc immobilier de Banthelu est dû à la reconversion ou à la division de bâtiments existants anciens en logements.

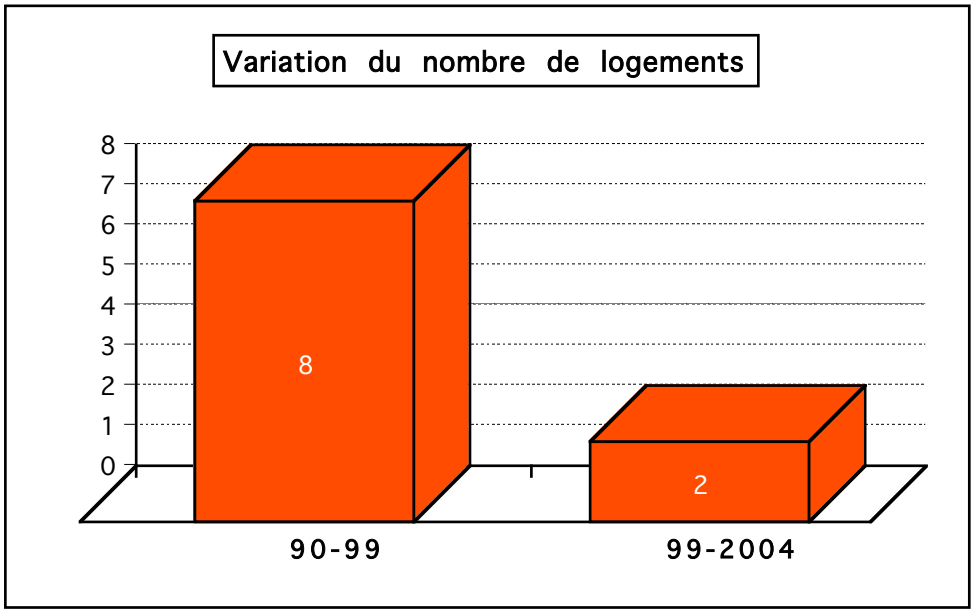
De **1990 à 1999 :**
Le parc total de logements croît de 8 unités : le nombre de résidences principales augmente fortement (10 u) ; celui des résidences secondaires augmente d'1 unité.
Cette croissance est due principalement à la réalisation au début des années 90 de 7 logements locatifs dans un bâtiment existant (SCI- rue du Pavé) et le réaménagement de 3 logements vacants.

De **mars 1999 à 2004 :** Deux nouvelles résidences principales ont été créées (dont la reconversion de 1 résidence secondaire). Le parc total de logements augmente de 2 logements.
*Depuis les années 90, la variation du parc global de logements est caractérisée par une augmentation modérée du nombre de résidences principales : **près de 1 logement/an en moyenne de 1990 à 1999 et 0,4 lgts /an de 1999 à 2004** ; corrélativement, on constate une baisse du parc de résidences secondaires ou occasionnelles.*

***De 1999 à 2004**, il y a eu **deux** nouvelles résidences principales sur la commune.*

Réactualisation 2004 – 2008
Sur les quatre dernières années, deux logements ont été créés par agrandissement-restructuration de bâtiments anciens.

BANTHELU — Variation du nombre de logements



III -2 - 2 Typologie des résidences principales et statut d'occupation

Typologie des résidences principales :

Type de résidences principales	BANTHELU 1999	BANTHELU 1999	BANTHELU 2004	Canton	Val d'Oise
	(en nombre)	*(en pourcentage)*	*(en pourcentage)*		
Maisons individuelles/fermes	41	82,0%	82,7%	82,5%	48,2%
Collectifs	7	14,0%	13,5%	14,3%	49,4%
Autres	2	4,0%	3,8%	3,2%	2,4%
TOTAL	50	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Après rectification des statistiques INSEE 99 et 2004 par la Municipalité, le parc des 50 résidences principales était composé en 1999 de maisons individuelles en grande majorité : 41 unités soit 82,0 %, de logements collectifs : 7 unités soit 14,0 %, et 2 RP « autres » soit 4,0 %.
En 2004, la proportion est pratiquement identique : les maisons individuelles représentent 82,7 % des 52 résidences principales, les collectifs : 13,5 % et les RP « autres » : 3,8 %.

En 1999, la proportion de maisons individuelles était équivalente à celle du canton (82,5 %).
Comparativement, la proportion des maisons individuelles ne représente sur le département que 48,2 % du parc de résidences principales, la part de logements collectifs lui étant légèrement supérieure (49,4 %).

Statut d'occupation des résidences principales (*RGP-90/99)*

	Ensemble	Propriétaire	Locataire privé	Logés gratuitement
1990	40	29	8	3
Pourcentage	100,0%	72,5%	20,0%	7,5%
1999	50	31	16	3
Pourcentage	100,0%	62,0%	32,0%	6,0%

***En 1999**, **62 %** des logements de BANTHELU sont habités par leur propriétaire contre 57 % dans le département et **32 % sont loués**;*
De 1990 à 1999, le nombre de propriétaires de résidences principales est en baisse sensible (72 % à 62 %) ; le pourcentage de locataires est inversement en hausse (+12 %) et les personnes logées gratuitement sont moins nombreuses.
Les **16 logements locatifs** correspondent à des logements privés créés par reconversion du bâti existant, à des logements de fonction et à des maisons de village : SCI- rue du Pavé, maisons au lieu-dit « le Maroc ».
Le rythme des constructions sur les 9 dernières années (1999 - 2008) est de **4 logements** soit une moyenne de **0,4 logt. / an**.

*Le **pourcentage important de logements collectifs et locatifs** illustre la **relative diversité de l'offre en logements** à l'échelle d'une petite commune rurale. Celle-ci résulte de l'existence de maisons individuelles louées et de la réhabilitation d'un bâtiment ancien en logements locatifs qui a permis par ailleurs de préserver cette construction, caractéristique du patrimoine local.*

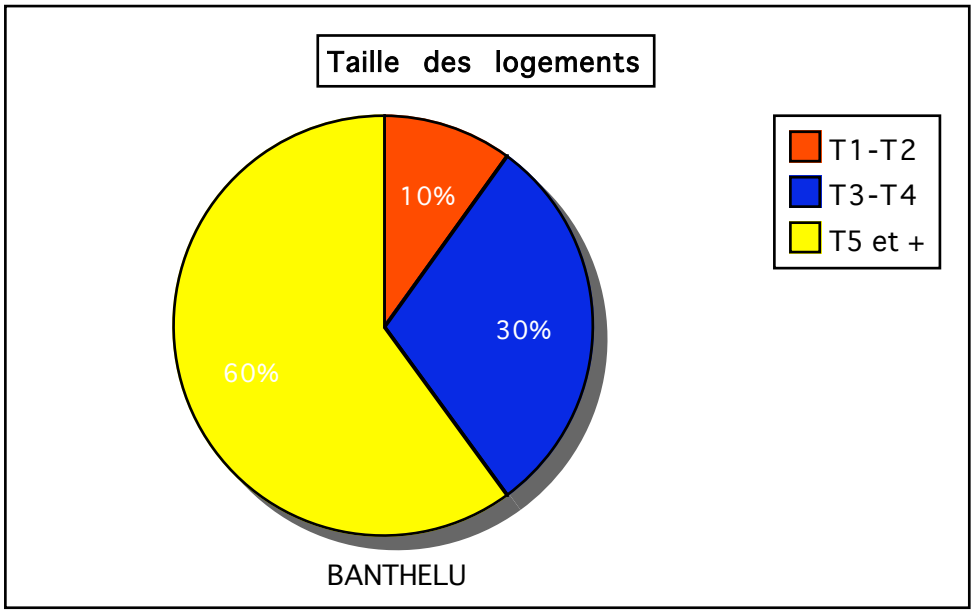
La Municipalité évalue le nombre de propriétés vendues sur la commune à environ 1 à 2 par an.

III - 2 - 3 Taille des logements

Taille des résidences principales de BANTHELU en 1999

Type de logements	BANTHELU (nbre)	BANTHELU (%)	CANTON	VAL D'OISE
T1 et T2	5/50	10,00%	13,05%	16,90%
T3 et T4	15/50	30,00%	44,51%	55,40%
T5 et +	30/50	60,00%	42,44%	27,70%

*Comparativement au département du Val d'Oise et au canton de Magny-en-Vexin, le parc immobilier dans son ensemble comprend **une part très élevée de grands logements de plus de 5 pièces (60 %)** et inversement une part faible de logements de petite taille de 1 à 2 pièces (10 %).*



III -2 - 4 Besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat

L'analyse des données statistiques communales de 1999 met en évidence une **relative diversité dans l'offre de logements** de petite taille (1 à 2 pièces) ; ceux-ci représentent 10 % du nombre de résidences principales ce qui est significatif pour une commune rurale, mais cette proportion reste inférieure à la moyenne du canton (13,05 %) et du département (16,90 %).

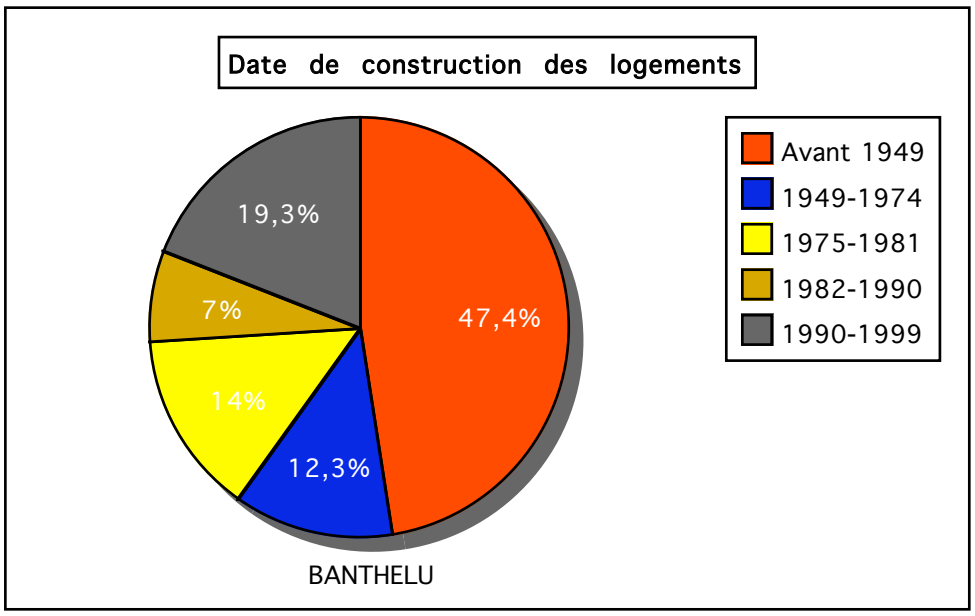
Pour l'avenir, la configuration de plusieurs bâtiments agricoles désaffectés pourrait **offrir des possibilités de réhabilitation** en plusieurs logements de tailles différenciées pour la location afin de répondre à une forte demande de jeunes couples ou de personnes âgées.

En revanche, l'offre en maisons de grande taille est fortement majoritaire ; la part de logements de 3 et 4 pièces représente 30 % du parc immobilier et celle de logements de 5 pièces, 60 %. Cette situation résulte du caractère très rural du village.
En termes de production de logements sociaux programmés, il n'y a aucun projet en cours d'élaboration sur la commune. Cependant, la Municipalité souhaite favoriser la création de logements locatifs de petite taille dans le bâti ancien pour diversifier le parc de logements existant.

III - 2 - 5 Âge des logements

Répartition des logements suivant leur époque d'achèvement en 1999

Date de construction	BANTHELU	BANTHELU	Canton	VAL D'OISE
	Logements en nombre	Logements en %	en %	en %
Avant 1949	27	47,4%	49,5%	19,8%
1949-1974	7	12,3%	20,2%	42,8%
1975-1981	8	14,0%	7,7%	13,4%
1982-1989	4	7,0%	12,1%	13,0%
1990 -1999	11	19,3%	10,5%	11,0%
TOTAL	57	100,0%	100,0%	100,0%



*La part des logements construits **avant 1949** est la plus importante en 1999 ; selon les statistiques INSEE elle représentait seulement 47,4 % du parc total de logements, donnée qui ne semble pas fiable.*

Selon la Municipalité, la part de logements antérieurs à 1949 est supérieure à ces chiffres car hormis quelques pavillons réalisés dans les années 70/80, l'augmentation du parc immobilier depuis les années 90 à nos jours est dû essentiellement à la reconversion et à la division du bâti ancien en logements ainsi qu'à la transformation de résidences secondaires en résidences principales. Les chiffres 1982 à 1999 en particulier ne sont pas fiables.

BANTHELU présente ainsi en grande majorité un parc de logements anciens antérieur à 1949 ; il est composé en majorité de maisons individuelles.

Synthèse - Prévisions démographiques et besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat:

*Au recensement partiel de **2006,** la population du BANTHELU compte **115** habitants.*
*Après une période de développement modéré entre 1982 et 1999 (+12 %), la population du village de Banthelu est inférieure à celle du recensement de 1975 : **123 habitants en 1975 et 115 en 2006.** Le phénomène de croissance s'est interrompu. Le taux de variation annuel moyen baisse sensiblement à **-3,67 %/an depuis 7 ans**.*
Cette évolution résulte du faible renouvellement des constructions dans le tissu bâti existant, d'une baisse significative de nouveaux arrivants et d'un desserrement de la population avec un taux d'occupation à la baisse.
Le déclin démographique entre 1999 et 2006 (-3,67 %/an) correspond à un taux de variation très inférieur à l'évolution autorisée par la charte du PNRVF qui est de 0,75 %/an.

Sur la période 1990-99, les soldes naturel et migratoire ont évolué faiblement à la hausse ; ce phénomène semble lié aux faibles disponibilités foncières existantes ; la croissance de la population résulte autant de l'arrivée de personnes extérieures à la commune que du renouvellement interne au village.
De 1999 à 2006, le mouvement s'est inversé : le recensement indique des pourcentages en forte baisse du solde migratoire : - 2,6 % /an et positif pour le solde naturel : 0,8 %/an

Les tableaux comparatifs de la structure des âges mettent en évidence la jeunesse de la population pour la période 1990-1999. Plus de 55 % des habitants ont moins de 40 ans. Cependant, la proportion des personnes plus âgées est en nette progression et la population a tendance à vieillir.

*Au recensement de 2006, la composition de la population reste majoritairement jeune : **63,6 % de la population à moins de 44 ans.***
*Avec un rapport de 24 jeunes de moins de 19 ans pour 13 personnes de plus de 65 ans, **l'indice de jeunesse** est de **1,84** en 2006.*

Le nombre des ménages de 2 à 3 personnes correspondant majoritairement à des couples plus âgés sans enfant ou un seul enfant à charge est en nette progression : 33,0 % en 1982 - 56 % en 1999. Cela confirme la pyramide des âges présentant une forte hausse de la catégorie "40-59 ans" sur la dernière décennie.
Inversement, le nombre de familles nombreuses est en très nette baisse avec un pourcentage qui diminue de plus de moitié en 20 ans.

En 1999, la taille des ménages de la population de BANTHELU (2,70) est légèrement inférieure à celle du canton et du département (2,74) et supérieure à celle de la région (2,38).
Cette tendance s'accentue au dernier recensement, avec une taille des ménages qui est de 2,4 en 2006.

*L'évolution démographique est étroitement liée à celle **du parc immobilier.***
*En 2004, le parc immobilier de BANTHELU comprend **59 logements**, soit dix de plus qu'en 1990.*

De 1999 à 2004, la proportion de résidences principales est très largement majoritaire (88,1 %), celle des résidences secondaires est en nette diminution (8,5 %) ; celle des logements vacants est fluctuante (3,4 %).
Le nombre de résidences principales a augmenté de 12 unités entre 1990 et 2004, ce qui correspond à la réalisation de moins d'un logement par an en moyenne. Il n'y a pas eu de création de lotissements.

*Sur les **9 dernières années (1999-2008),** 4 résidences principales ont été créées soit une moyenne de **0,4 logement/an.***
La croissance du parc de résidences principales entre 1990 et 2004 est liée essentiellement à la réhabilitation de bâtiments existants. Après la réalisation de 6 constructions neuves entre 1975 et 1981, l'augmentation du parc immobilier de Banthelu est due à la reconversion ou à la division de bâtiments existants anciens en logements.

Après rectification des statistiques INSEE 99 et 2004 par la Municipalité, le parc des 52 résidences principales était composé en 2004 de ***maisons individuelles*** *: 43 unités soit* ***82,7 %,*** *de* ***logements collectifs*** *: 7 unités soit* ***13,5 %,*** *et 2 RP « autres » soit 4,0 %.*
En 1999*,* ***62 %*** *des logements de BANTHELU sont habités par leur propriétaire contre 57 % dans le département et* ***32 % sont loués****;*

Les pourcentages importants de logements collectifs et locatifs *illustre la* ***relative diversité de l'offre en logements*** *à l'échelle d'une petite commune rurale. Celle-ci résulte de l'existence de maisons individuelles louées et de la réhabilitation d'un bâtiment ancien en logements locatifs qui a permis par ailleurs de préserver une construction caractéristique du patrimoine local.*

Comparativement au département du Val d'Oise et au canton de Magny-en-Vexin, le parc immobilier dans son ensemble comprend une part très élevée de grands logements de plus de 5 pièces (60 %) et inversement une part faible de logements de petite taille de 1 à 2 pièces (10 %).

La commune présente une ***relative diversité dans l'offre de logements de petite taille (1 à 2 pièces)*** *; pour l'avenir, la configuration de plusieurs bâtiments agricoles désaffectés pourrait* ***offrir des possibilités de réhabilitation*** *en plusieurs logements de tailles différenciées pour la location afin de répondre à une forte demande de jeunes couples ou de personnes âgées.*

En revanche l'offre en maisons de grande taille est fortement majoritaire ; la part de logements de 3 et 4 pièces représente 30 % du parc immobilier et celle de logements de 5 pièces, 60 %. Cette situation résulte du caractère très rural du village.
En terme de production de logements sociaux programmés, il n'y a aucun projet en cours d'élaboration sur la commune. Cependant la Municipalité souhaite favoriser la création de logements locatifs de petite taille dans le bâti ancien pour diversifier le parc de logements existant.

BANTHELU présente un parc de logements en grande majorité ancien, antérieur à 1949.

BANTHELU et le Développement Durable :

Caractérisation des enjeux liés à l'évolution démographique et au développement du parc immobilier Perspectives d'évolution

- **Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en relançant une dynamique de développement modéré du village par un règlement adapté autorisant:**

- une densification du tissu urbain existant, compatible avec les servitudes existantes de protection du site.

- la création de logements locatifs de petite taille (T1 à T3) dans le bâti ancien pour diversifier le parc de logements existant,

L'objectif est de permettre le renouvellement de population nécessaire au maintien des équipements existants et de diversifier la composition des ménages.

Cette relance est cependant freinée par de nombreuses contraintes (risques naturels et technologiques) qui affectent le village.

III -3 Offres et demandes en équipements et services

Source : Mairie — Rapport de présentation POS de BANTHELU — approuvé 05/07/1991

III -3 - 1 Équipements publics administratifs, socioculturels et cultuels

La commune est dotée des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins de ses habitants :

- la mairie : elle est située en face de l'Église, 3 rue de la Mairie,
- l'Église du Saint - Curé - d'Ars construite en 1960 qui remplace **l'église Saint Géréon**, bombardée en août 1944 et **dont les vestiges** sont inscrits à l'Inventaire des Monuments historiques depuis 1927,
- un cimetière,
- **une salle communale** (fêtes , réunions publiques, réunions associatives) , d'une capacité d'accueil de 120 personnes, construite en 1992.
- des arrêts de bus.

Le foyer rural est géré par la commune. Elle est louée en priorité aux habitants ainsi qu'aux personnes extérieures, le week-end.

III - 3 - 2 Équipements scolaires

L'école autrefois attenante à la mairie n'existe plus. Les enfants de BANTHELU sont scolarisés depuis 2007 dans le cadre d'un **Regroupement Pédagogique Intercommunal** sur les communes d'Arthies, Wy-dit-Joli-Village et Cléry-en-Vexin.
Nombre d'enfants scolarisés :
- dans le RPI :
  2 en CP - 3 en maternelle soit 5 au total
- à Genainville dans le cadre d'une convention scolaire antérieure au RPI :
  4 en primaire
- à Magny-en-Vexin – école Marie –Thérèse (privé)
  6 en primaire et maternelle
- dans d'autres établissements
  1 en primaire

soit un total de 16 enfants.

III - 3 - 3 Équipements sportifs et de loisirs

La commune dispose d'un court de tennis désaffecté, d'un terrain de boules peu utilisé.
De nombreux sentiers de randonnée ont été recensés par la commune dont certains sont inscrits au P.D.I.P.R.

III - 3 - 4 Équipements privés

La commune ne dispose pas d'équipements privés d'intérêt général.

III - 3 -5 Équipements hors commune

En raison de sa taille, la commune dispose de peu d'équipements implantés sur son territoire ; mais elle bénéficie de la proximité de la ville de MAGNY-EN-VEXIN (3 km) qui constitue un pôle d'équipements.

La fréquentation des installations situées hors de la commune concerne principalement :

- Équipements scolaires du second degré :

Les élèves de BANTHELU sont sectorisés sur le Collège Marie-Thérèse de Magny-en-Vexin (institution privée). 7 collégiens sont recensés en 2008.

Les élèves sont sectorisés sur le lycée de Cergy St. Christophe.

Les autres établissements fréquentés sont notamment : le lycée Paul-Emile Victor d'Osny, le lycée professionnel de CHARS, et lycée privé St. Louis à Pontoise.

- Enseignement supérieur et Recherche :

L'agglomération de CERGY-PONTOISE situé à 20 km dispose d'un pôle d'enseignement supérieur important offrant une grande diversité de filières et de disciplines : l'Université de CERGY-PONTOISE qui regroupe près de 60 % des effectifs à elle seule, le reste étant réparti entre écoles privées (30 %) et écoles publiques (10 %) souvent prestigieuses : E.S.S.E.C., E.N.S.E.A., École Nationale Supérieure des Arts…
L'Université comporte 4 pôles : Sciences humaines, Sciences et Techniques, un Institut Universitaire Professionnalisé (IUP), un Institut Universitaire Technique (IUT). Elle dispose également de centres de recherche dans plusieurs disciplines : mathématiques, sciences de la terre, économie, droit et chimie.

- Équipements administratifs et institutionnels départementaux

Préfecture (Cergy-Pontoise) et Sous-Préfecture (Pontoise), Services de l'État dans le département, DDEA à Cergy Saint Christophe, DRIRE…, Hôtel du Département à Cergy-Pontoise.
Police et gendarmerie : brigades de, Poste, ANPE, perception de Magny-en-Vexin.

- Commerces :

Zone commerciale et commerces de proximité de Magny-en-Vexin, pôle commercial de Cergy-Pontoise et de Mantes-la-Jolie et autres centres tels que Chars, Gisors…

BANTHELU et le Développement Durable :

Caractérisation des enjeux liés à l'évolution des équipements publics et privés

Perspectives d'évolution

Globalement, la commune s'est dotée des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins de ses habitants : mairie, salle polyvalente, chemins de randonnée.
Les enfants sont scolarisés dans le cadre d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal avec 3 communes voisines.

III - 4 Modes de déplacements

III-4-1 Infrastructures, transports collectifs et liaisons douces

BANTHELU, se situe à l'Ouest du département du Val d'Oise. Le territoire est traversé d'Est en Ouest par un axe à grande circulation **la RD. 14** reliant PONTOISE à ROUEN : il drainait un trafic d'environ 18 512 véhicules/jour en 2004 dont 12,8 % de poids lourds à la sortie de la déviation de Magny, située à proximité.

Hormis le domaine de la ferme-château du Plessis-le-Veneur au nord-est du territoire, deux logements au lieu-dit « le Maroc » et l'ancienne gare, la structure urbaine d'origine présente une seule entité bâtie.
Le village compact s'est développé autour de l'Église, à la croisée de 2 axes est-ouest et nord-sud : rue de la Mairie /rue du Manoir et rue du Pavé/rue du Plessis.

L'ancienne voie de chemin de fer, construite en 1914 et qui reliait Magny-en-Vexin à Meulan et Pontoise a été fermée en 1948. Aucune voie ferrée ne dessert à présent ce secteur.
La gare SNCF la plus proche est celle de Cergy-le-Haut desservie quotidiennement par des navettes de cars.

La **route est l'unique moyen de communication** pour les habitants de la commune.

Le trafic de transit concerne essentiellement la RD 14 située à l'écart du village ; L'accès à cet axe de grande circulation a été récemment aménagé et bien sécurisé avec la réalisation de la déviation de Cléry-en-Vexin.
Le village est traversé en son centre par la RD 175 qui relie Wy-dit-Joli-village au sud-est à Charmont au nord-ouest et par la route qui relie la RD 983 à la RD 14. Celle-ci est devenue, depuis la réalisation de la déviation, un axe de délestage pour les camions et les véhicules légers entre ces 2 axes à grande circulation, ce qui a fortement augmenté les nuisances au ce36
ntre du village le matin et le soir.

En ce qui concerne les **transports en commun** et scolaires, la commune est desservie quotidiennement par deux lignes régulières de bus en direction de Magny et de Cergy en passant par Cléry.
Le R.P.I. dispose d'une navette pour le transport des scolaires entre les 3 communes.

Afin d'améliorer le **stationnement** dans le village, deux parkings ont été réaménagés à proximité de l'Église.
Cependant, des **difficultés de circulation** persistent à l'intérieur du bourg notamment rue du Pavé.

Afin de pallier les difficultés de stationnement et de circulation dans le centre du bourg, la commune souhaite créer un emplacement réservé sur un terrain en entrée sud du village.

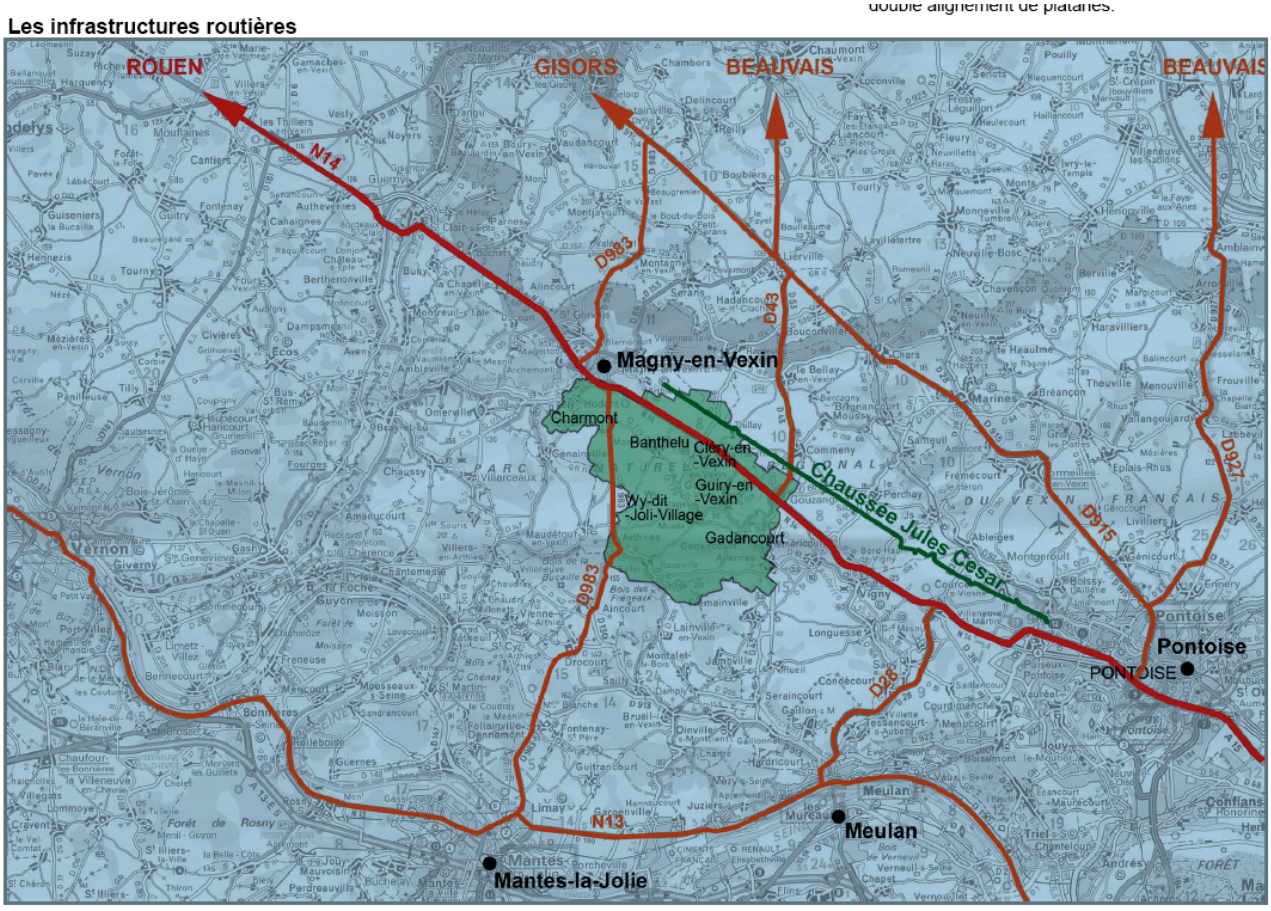
La Municipalité souhaite par ailleurs **préserver l'important maillage des chemins ruraux** existant sur l'ensemble du territoire.

BANTHELU et le Développement Durable :

Caractérisation des enjeux liés au fonctionnement urbain et aux déplacements. Perspectives d'évolution de l'état initial

- **La Municipalité souhaite assurer un développement harmonieux et complémentaire des modes de transports individuels et collectifs en préservant le maillage des chemins ruraux existant, formant un réseau de circulations douces vers les communes limitrophes.**

- **Un emplacement réservé est prévu en entrée sud du village pour la création d'une aire de stationnement afin d'améliorer le passage des engins agricoles dans le rue du Pavé et pallier les difficultés de stationnement et de circulation dans le centre du bourg.**



Source: Atelier15 -Biotope- Charte paysagère pluricommunale





Déviation de la RD 14



Ancien tracé de la RD 14



RD 175 Entrée nord du village

III - 5 Développement économique

Emplois et taux d'activité

III - 5 - 1 Évolution de la population active

Années	Population municipale	Population active	Taux d'activité
1982	119	49	41,2%
1990	125	55	44,0%
1999	138	79	57,2%
2004	126	79	62,7%

*La commune de BANTHELU comptait **79** actifs en **2004** représentant **62,7 %** de la population municipale. Le taux d'activité (rapport entre la population active et la population totale) est supérieur à celui du département, qui s'établit à 48,6 % en 1999 ; Il est en augmentation sensible depuis 1982 (41,2 à 62,7 %).*

Population des retraités

Années	Population municipale	Total des retraités	%
1982	119	4	3,4%
1990	125	16	12,8%
1999	138	12	8,7%

La proportion des retraités est en baisse sur la dernière décennie 90-99. En revanche, elle est en nette progression de 1999 à 2008.

III - 5 - 2 Travail dans la commune — Taux de chômage

Années	Population active	Pop active occupée	Actifs employés sur la com.	Chômeurs	% chômage
1982	49	49	18	0	0,0%
1990	55	48	16	4	7,3%
1999	79	72	20	4	5,1%
2004	79	74	-	4	5,1%

*Le taux de chômage (rapport du nombre de chômeurs sur le nombre d'actifs total) est de **5,1 %** de la population active en **2004**. De 1990 à 2004, il est en diminution et varie de 7,3 % à 5,1 % ; ce pourcentage est très inférieur à celui du département en 1999 (12,0 %).*

III - 5 - 3 Répartition des lieux de travail

Migrations alternantes — Domicile/travail

Années	actifs ayant un emploi sur la commune	%	actifs ayant un emploi sur des communes différentes	%
1982	18/49	36,7%	31/49	63,3%
1990	16/55	29,1%	39/55	70,9%
1999	20/79	25,3%	59/79	74,7%

Près de **75 %** de la population active travaillent hors de la commune, majoritairement dans l'agglomération de CERGY-PONTOISE, le Val d'Oise ou à PARIS (50 km). Cela induit un fort mouvement de migrations alternantes.
Le nombre d'habitants travaillant sur la commune représente 25 % de la population active en 1999 ; il est en forte baisse sur les 20 dernières années : 36,7 % en 1982 - 29,1 % en 1999.

É*volution catégories socioprofessionnelles :*
Source INSEE — RGP- Communes — Profil

Catégories socioprofessionnelles — en nombre

Catégorie socio-professionnelles	1990	1999
Ouvriers	12	20
Employés	8	20
Professions intermédiaires	4	16
Cadres et professions intell. sup.	16	8
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	0	4
Agriculteurs exploitants	4	8
TOTAL	44	76

Catégories socioprofessionnelles — en pourcentage

Catégorie socio-professionnelles	1990-%	1999-%	Val d'Oise -99
Ouvriers	27,3%	26,3%	22,1%
Employés	18,2%	26,3%	30,7%
Professions intermédiaires	9,1%	21,1%	26,8%
Cadres et professions intell. sup.	36,4%	10,5%	14,8%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	0,0%	5,3%	5,4%
Agriculteurs exploitants	9,1%	10,5%	0,2%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%

En **1999**, les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les ouvriers, les employés et professions intermédiaires : ils constituent **73,7 %** de la population active. Il est assez similaire à celui du Val d'Oise (79,6 %).
Entre 1990 et 1999, on constate une forte augmentation du nombre d'employés (9,1 % en 90 -21,1 % en 99) et corrélativement une baisse importante du nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures (36,4 % en 90 - 10,5 % en 99). La catégorie des artisans qui était inexistante en 1990 augmente de 5 % en 1999 et celle des agriculteurs augmente légèrement : 9,1 % - 10,5 %

Selon la commune, ces statistiques semblent peu fiables et non significatives notamment en ce qui concerne l'évolution des catégories agriculteurs, artisans et cadres.

Le nombre de sièges d'exploitation agricoles était de **4** en **1999** ; il est de **3 en 2008**.
Le nombre de personnes travaillant pour ces 3 exploitations (chefs d'entreprises et salariés) est estimé à 7 en 2008.

III - 6 Activités économiques

(Source Mairie — Récapitulatif propriétés non bâties — 2008)

L'agriculture et l'élevage :

En 2008, le récapitulatif des propriétés non bâties fait apparaître que l'agriculture (terres, prés) occupe 716,82 ha, soit 88,5 % du territoire communal.
La **Superficie agricole utilisée** communale était de **698,41 ha.** en 2000 (environ 87 % du territoire).

15 exploitants cultivent sur la commune dont 3 y ont leur siège d'exploitation. Trois d'entre elles ont une SAU moyenne de 100 ha et plus. Cinq exploitations ont une SAU moyenne de moins de 20 ha.

Les cultures pratiquées sont : blé, orge, colza, pois, maïs (pour l'élevage), betteraves industrielles (pour la production de sucre). Selon les déclarations PAC 2007, le territoire est couvert par environ 51 % de la surface agricole utile en céréales.

Les prés et pâturages représentent 16,7 % de la superficie communale. Il n'y a plus de vergers sur le territoire.
On recense **un élevage de volailles** relevant du régime des **Installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE).

En 2008, sur les **3 sièges d'exploitations agricoles en activité sur la commune**, 2 se situent dans le village et 1 au hameau de Plessis-le-Veneur.

Activités

Hormis les 3 exploitations agricoles, la commune recense 1 entreprise paysagiste, 1 aviculteur (Ferme du Château Maigret) en 2008.

En raison de son éloignement des grands axes de communication et de son environnement rural, la commune n'a pas vocation à accueillir des activités artisanales.
Le développement économique est étudié à l'échelle du canton sur le bourg de Magny-en-Vexin.

Il n'existe plus de commerce dans le village. Les commerces ambulants passent selon la demande mais ont tendance à disparaître : 1 poissonnier passe encore régulièrement. Les Banthelusiens s'approvisionnent dans les centres commerciaux environnants ou se font livrer par commande sur Internet.

En revanche, elle présente un **potentiel** dans le domaine du **" tourisme vert "** en raison de la qualité de son patrimoine naturel : espaces paysagers et patrimoine local d'intérêt, sentiers de promenade.

Bilan-Synthèse : Développement économique: Emploi - Activités

La commune de BANTHELU comptait 79 actifs en 2004 représentant 62,7 % de la population municipale.
Le taux d'activité (rapport entre la population active et la population totale) est supérieur à celui du département, qui s'établit à 48,6 % en 1999 ; Il est en augmentation sensible depuis 1982 (41,2 à 62,7 %).

La proportion des retraités est en baisse sur la dernière décennie. En revanche, elle est en nette progression de 1999 à 2008.

Le taux de chômage (rapport du nombre de chômeurs sur le nombre d'actifs total) est de 5,1 % de la population active en 2004. De 1990 à 2004, il est en diminution et varie de 7,3 % à 5,1 % ; ce pourcentage est très inférieur à celui du département en 1999 (12,0 %).

Près de 75 % de la population active travaillent hors de la commune, majoritairement dans l'agglomération de CERGY-PONTOISE, le Val d'Oise ou à PARIS .Cela induit un fort mouvement de migrations alternantes.
Le nombre d'habitants travaillant sur la commune représente 25 % de la population active en 1999 ; il est en forte baisse sur les 20 dernières années : 36,7 % en 1982 - 29,1 % en 1999.

***L'activité agricole** est la **principale activité économique** de la commune . La **Superficie agricole utilisée** communale était de **698,41 ha.** en 2000 (environ 87 % du territoire).*

Le nombre de sièges d'exploitation était de 4 en 1999 ; il est de 3 en 2008.
Le nombre de personnes travaillant pour ces 3 exploitations (chefs d'exploitation et salariés) est estimé à 7 en 2008.

Hormis les 3 exploitations agricoles, la commune recense 1 entreprise paysagiste et 1 aviculteur en 2008.

En raison de son éloignement des grands axes de communication et de son environnement rural, la commune n'a pas vocation à accueillir des activités artisanales.
Le développement économique est étudié à l'échelle du canton sur le bourg de Magny-en-Vexin.

Il n'existe plus de commerce dans le village.

BANTHELU et le Développement Durable :

Caractérisation des enjeux liés au développement économique, activités et emplois. Perspectives d'évolution

- **L'activité agricole est la principale activité économique de la commune et celle-ci souhaite la préserver et assurer son développement futur en délimitant les espaces en capacité d'accueillir des bâtiments agricoles adaptés aux évolutions de cette activité,**

- **Le village recèle par ailleurs un potentiel dans le domaine du " tourisme vert " en raison de son patrimoine bâti de qualité et de ses sentiers qu'elle souhaite favoriser (chemins de promenade, création de gîtes ruraux ou chambres d'hôtes…)**

- **Le règlement autorise les activités non nuisantes dans le bourg (artisanat, services, commerces) afin de favoriser la mixité fonctionnelle et l'emploi dans le village.**

III-7 Intercommunalité et ressources fiscales :

Un projet d'intercommunalité est actuellement à l'étude avec les communes voisines (canton de Magny-en-Vexin)

Les ressources communales proviennent des diverses taxes : foncier bâti et non bâti, taxe d'habitation, taxe professionnelle et des aides départementales et régionales.

L'état des finances locales est très sain. La commune n'est pas endettée.

Les taux des taxes en 2008 sont de :

- Taxe professionnelle : 4,19 %
- Foncier non bâti : 31,87 %
- Foncier bâti : 10,06 %
- Taxe d'habitation : 4,71 %

Ces taux n'ont pas été augmentés depuis 20 ans.

La commune bénéficie par ailleurs de possibilités de financement des travaux d'entretien, et de réalisation d'équipements publics dans le cadre de contrats financés en partie par le département et par la région.

Emplois communaux

La municipalité emploie actuellement 1 secrétaire de mairie et 1 femme de ménage (mairie) à temps partiel.
L'entretien des espaces publics de la commune est assuré par un contrat avec une entreprise paysagiste.
Un agent d'entretien est affecté à la station d'épuration.

IV - CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT ET SERVITUDES

Sources : Porter à la connaissance (P.A.C.) des contraintes supra communales pour l'élaboration du PLU-12/01/2009
Préfecture du Val d'Oise — Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture

Le territoire communal est soumis à de nombreuses contraintes géotechniques et risques naturels reportés sur le plan des contraintes géotechniques établi par le Bureau des Protections et des Risques.

IV - 1 Prévention des risques naturels

Risques de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Le village est implanté sur des terrains argileux et marneux sensibles à l'eau qui sont sujets à des gonflements sous l'effet de fortes pluies et des retraits en cas de sécheresse.

Afin d'informer la population sur les précautions à prendre en compte pour les travaux de construction, il est joint une fiche technique en annexe du P.L.U. et il est porté la mention suivante dans le règlement des zones du P.L.U. :
" La commune est concernée par des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la "fiche technique" jointe en annexe".

- Risques d'inondation pluviale
Des axes de ruissellement temporaire lors d'orages ou de fortes pluies sont situés sur la commune, et s'écoulent dans l'axe des talwegs qui creusent les flancs de coteaux. Ils affectent le village de BANTHELU et les espaces naturels environnants.

Ces thalwegs sont délimités sur le plan de zonage du P.L.U. par un graphisme spécifique accompagné de prescriptions réglementaires au chapitre "Protections, risques et nuisances " des zones concernées :
" Ce secteur est concerné par un risque d'inondation liée au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies. En conséquence, toute construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 10 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement indiqué au plan."

Risques de tassement de terrain liés à des sols compressibles et zones humides
Des terrains comportent des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm^2).
De plus, une nappe aquifère se tient à moins de deux mètres de profondeur.
Ces terrains sont matérialisés sur le plan de zonage.

Dans ces secteurs, les constructeurs devront être invités à faire précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement. Il incombe aux constructeurs de s'assurer de la stabilité des constructions et installations.
Les sous-sols enterrés y sont interdits.
Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'Eau et dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

Périmètre d'anciennes carrières abandonnées
Une ancienne carrière est localisée sur le territoire. Ces terrains réaménagés par remblais, constituent des zones compressibles présentant un faible taux de travail.

Il est porté la mention suivante dans le règlement des zones du P.L.U. :
"Tout projet de construction éventuel, devra être précédé d'une étude de sol."

IV - 2 Prévention des risques technologiques

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Une exploitation agricole d'élevage de volailles relevant du régime de déclaration au titre des ICPE se situe dans le village, rue de la Mairie. Conformément au décret 2007-1467 du 12/10/2007 établissant la nomenclature des activités soumises à la taxe polluante, toute structure agricole d'élevage doit pour s'installer respecter une distance d'éloignement de 100m. L'article L. 111-3 du code rural impose la réciprocité des distances d'éloignement concernant toute construction autour de bâtiments agricoles.

Le plan de zonage fait apparaître ce périmètre d'éloignement de 100 m en périphérie des bâtiments concernés.

Canalisations de transports de matières dangereuses

Des conduites de transports type Pipeline sont présentes en limite communale Est.
La circulaire et l'arrêté du 4 aout 2006 précisent que la présence de canalisations de matières dangereuses s'accompagne de 3 zones de dangers pour la vie humaine.

Une étude de sécurité doit être transmise par la société gestionnaire de la DRIRE pour définir les distances d'effets des différents scénarii sur ces 3 zones.

Les sociétés gestionnaires des canalisations seront consultées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme pour information.

Sites pollués

L'inventaire d'anciens sites industriels et activités de services recense une décharge sur la commune pour laquelle une pollution des sols a pu être mise en évidence.
« Collecte des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie) »
Surface 200 m^2 – Volume estimé 800 m^3. N° site inventaire CG 95 : 95046-1

IV - 3 Réseaux et collecte des déchets

- Collecte des ordures ménagères et traitement

La commune de BANTHELU fait partie du Syndicat Intercommunal de ramassage et de traitement des ordures ménagères (SIRTOM de Vigny).

- La collecte des résidus ménagers est assurée une fois par semaine et acheminée vers St. Ouen l'Aumône,
- La collecte en tri sélectif, verre — papiers — plastiques, a lieu une fois par semaine
- La collecte des objets encombrants est assurée 2 fois par an et dirigée sur des filières spécialisées (carton, acier, aluminium…)

- Réseau d'eau potable

Alimentation :

Le service d'adduction d'eau potable est assuré par le S.I.A.P. de la Source de la Fontaine St. Romain, associée aux communes d'Arthies, Charmont, Cléry-en-Vexin, Gadancourt, Guiry-en-Vexin, Maudétour-en-Vexin et Wy-dit-Joli-Village.

Le siège du Syndicat se trouve à Wy-dit-Joli-Village.

Les ressources en eau du Syndicat sont assurés par la source St Romain à Wy-dit-Joli-Village. La source est équipée de 3 groupes de pompage de 15 m^3/h, dont un de secours. Un groupe de 15 m^3/h refoule dans le réservoir de Cléry-en-Vexin dant la capacité est de 250 m^3. Ce réservoir alimente BANTHELU par l'intermédiaire de conduites Ø 125 mm et Ø 100 mm.

Distribution

Le réseau de distribution est affermé à la C.E.O. (Compagnie des Eaux et de l'Ozone)

- Réseau d'assainissement : Eaux usées, Eaux pluviales

L'étude du Schéma directeur d'assainissement a été engagée. Elle est en cours.

Le territoire de la commune de BANTHELU est situé en totalité dans le bassin versant de l'Aubette.

Assainissement

La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif de type unitaire.

Ces collecteurs acheminent les eaux usées jusqu'à la station d'épuration d'une capacité de 250 équivalents-habitants, située à l'ouest du village, le long du CR n°1. Celle-ci nécessite des travaux de mise en conformité par rapport à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont dirigées vers la rivière par l'intermédiaire de 2 déversoirs d'orage.

La commune ne dispose par d'étude sur la qualité des eaux superficielles et souterraines.

IV – 4 Servitudes d'utilités publiques

Ces servitudes créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme, affectent l'utilisation du sol et sont applicables indépendamment des règles du PLU.
Elles figurent dans les annexes du PLU.
La commune de BANTHELU est affectée par les servitudes suivantes :

Servitudes de protection des monuments historiques

- Ruine de l'ancienne Eglise de BANTHELU, classée monument historique par arrêté du 4 février 1927.

Servitudes de protection des sites et des monuments naturels

- Ensemble du Vexin français, site inscrit par arrêté du 19 juin 1972.

Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la Société des transports pétroliers par pipe-lines (TRAPIL – décret modifié du 8 juillet 1950.

- Hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression (pipe-line Le Havre-Paris), conduites n° 1 – 273 m n°2 – 323 mm, DUP du 19 mai 1952 et n° 3 – 508 mm DUP du 5 août 1964.

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz

- Canalisation 900 mm, antenne du Vexin – arrêté du 11 mai 1970.

Servitudes relatives au stockage souterrain de gaz dans les formations naturelles

- Protection relative au stockage souterrain de gaz – décret du 4 octobre 1984

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

- Câble n° 501 Paris-Rouen-Caen - tronçon Saint Ouen l'Aumône, Saint Clair sur Epte
- Câble n° 2 Paris-Rouen-Le Havre – tronçon Paris, Saint Clair sur Epte – arrêté du 16 décembre 1981.

BANTHELU et le Développement Durable :

Caractérisation des enjeux liés aux contraintes d'aménagement et servitudes

Enjeux et perspectives d'évolution

- **Prendre en considération les contraintes géotechniques et de servitudes d'utilité publique qui limitent les possibilités de construire ou imposent des mesures particulières sur le territoire :**
  Risques d'inondation pluviale, Risques lié à la présence de carrières souterraines abandonnées – sols compressibles, site inscrit…

- **Les contraintes qui affectent le sol et le sous-sol sont reportées sur le plan de zonage. Les secteurs correspondants sont soumis aux prescriptions particulières figurant dans le règlement au chapitre "Protections, risques et nuisances " des zones concernées.**

- **Les servitudes d'utilité publique figurent en annexe.**

V – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT et PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

V-1 Analyse du site naturel

Source : Charte paysagère pluricommunale signée le 16/10/2007 – Atelier 15 - Parc Naturel Régional du Vexin Français-

L'objectif de l'analyse de l'état initial de l'environnement est de définir les caractéristiques du territoire pour définir les pressions subies par l'environnement, hiérarchiser les enjeux environnementaux et apprécier l'importance des impacts du projet de Plan Local d'Urbanisme sur le site.

V-1-1 Spécificités géographiques

- Le relief

Le territoire de BANTHELU, d'une superficie totale de 810 hectares, s'inscrit dans le plateau du Vexin Français, à l'ouest du département du Val d'Oise.
Le site est caractérisé par un vaste espace agricole entaillé par une vallée en son centre, d'orientation Nord-Ouest / Sud Est, parcouru par un cours d'eau intermittent : le ru du Lavoir et bordé de quelques massifs boisés. Le village s'est implanté en creux de vallée.

Les coteaux remontent vers les plateaux du Vexin dominé au nord-est par la Butte de Cléry (cote 179m NGF) et au sud-ouest par la butte d'Arthies. L'altitude du territoire varie de la cote 156 au Nord (RD14) à la cote 116 en creux de vallée, soit une dénivelée de 40 m.
L'ensemble géomorphologique communal est composé de deux unités distinctes qui contribuent à la diversité des paysages :

- le plateau agricole au nord et au sud, très ouvert sur l'horizon,
- la vallée au centre, large de 100 à 300 mètres bordée de coteaux aux pentes plus ou moins abruptes, et ponctuée de boisements.

La couverture des sols résulte de la nature du sous-sol. Elle n'a quasiment pas évolué ces dernières années. L'espace naturel constitué de champs de culture représente plus de 97,5 % de la superficie communale.

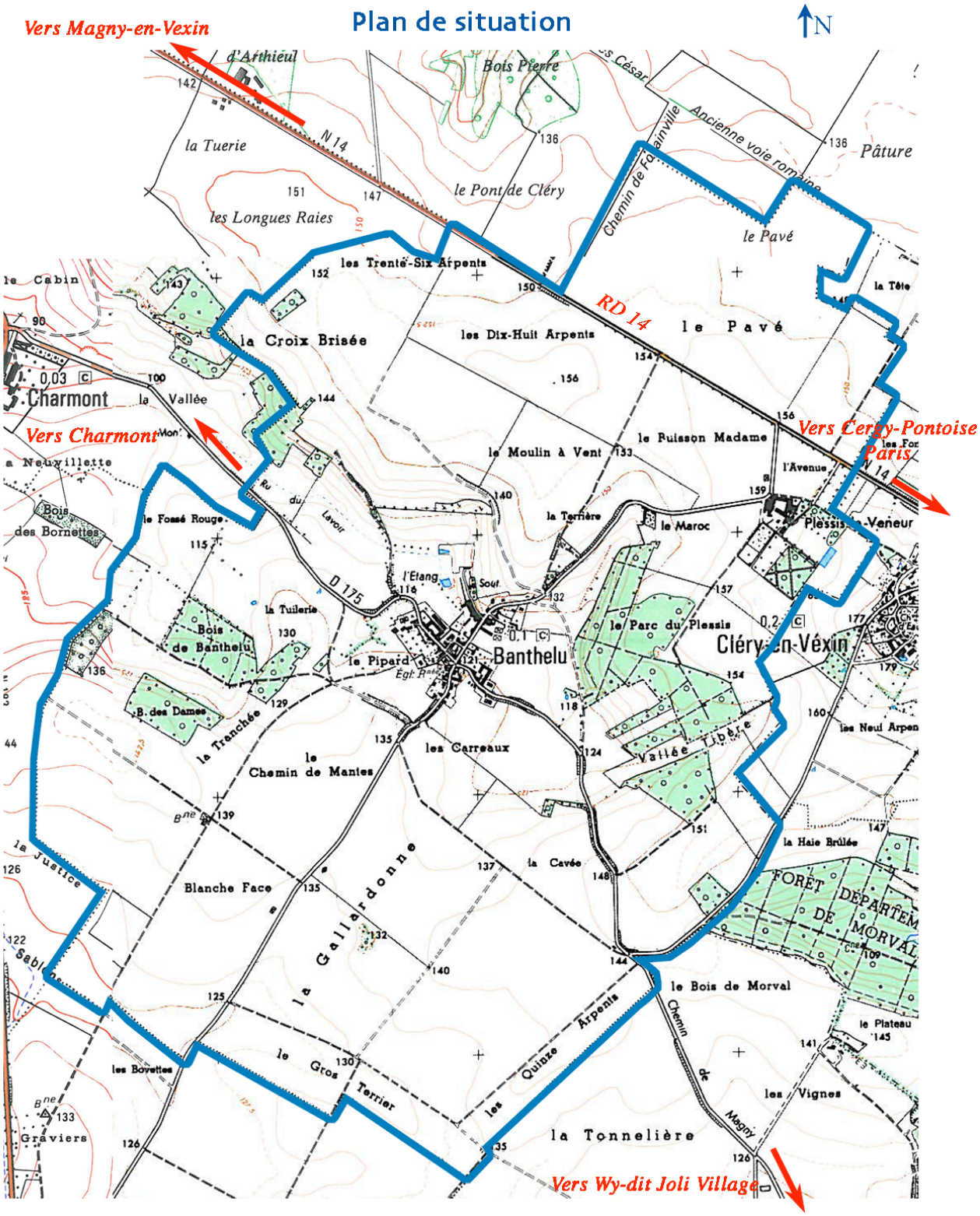
La charte paysagère pluricommunale signée **le 16 octobre 2007** recense plusieurs entités géographiques ; elles sont déterminées par le relief, l'eau, l'occupation des sols et la perception du site :

- **les plateaux** occupés par de vastes étendues agricoles, ponctuées par de simples remises et bosquets ou des massifs boisés. Ces boisements ont un fort impact visuel dans le paysage et constituent des lieux de refuge pour la faune. Des haies et arbres isolés sont toujours très présents sur le territoire et représentent un patrimoine paysager identifié à préserver.

- **Le fond de vallée** caractérisé par des zones humides. Des pâtures et prairies entourent le village et constituent des espaces de biodiversité. Le secteur paysager au lieudit le Ru du Lavoir est une prairie située entre 2 massifs forestiers qui devra être préservée car elle constitue u**n biocorridor** pour le grand gibier et assure également une lutte dans la prévention des coulées de boues.

- **Les coteaux** sont souvent boisés en raison du relief et de la pauvreté du sol. La vallée du ru du Lavoir est fortement asymétrique et présente un coteau nord-est abrupt et boisé et un coteau sud plus doux et cultivé.

Commune de BANTHELU
Plan de situation



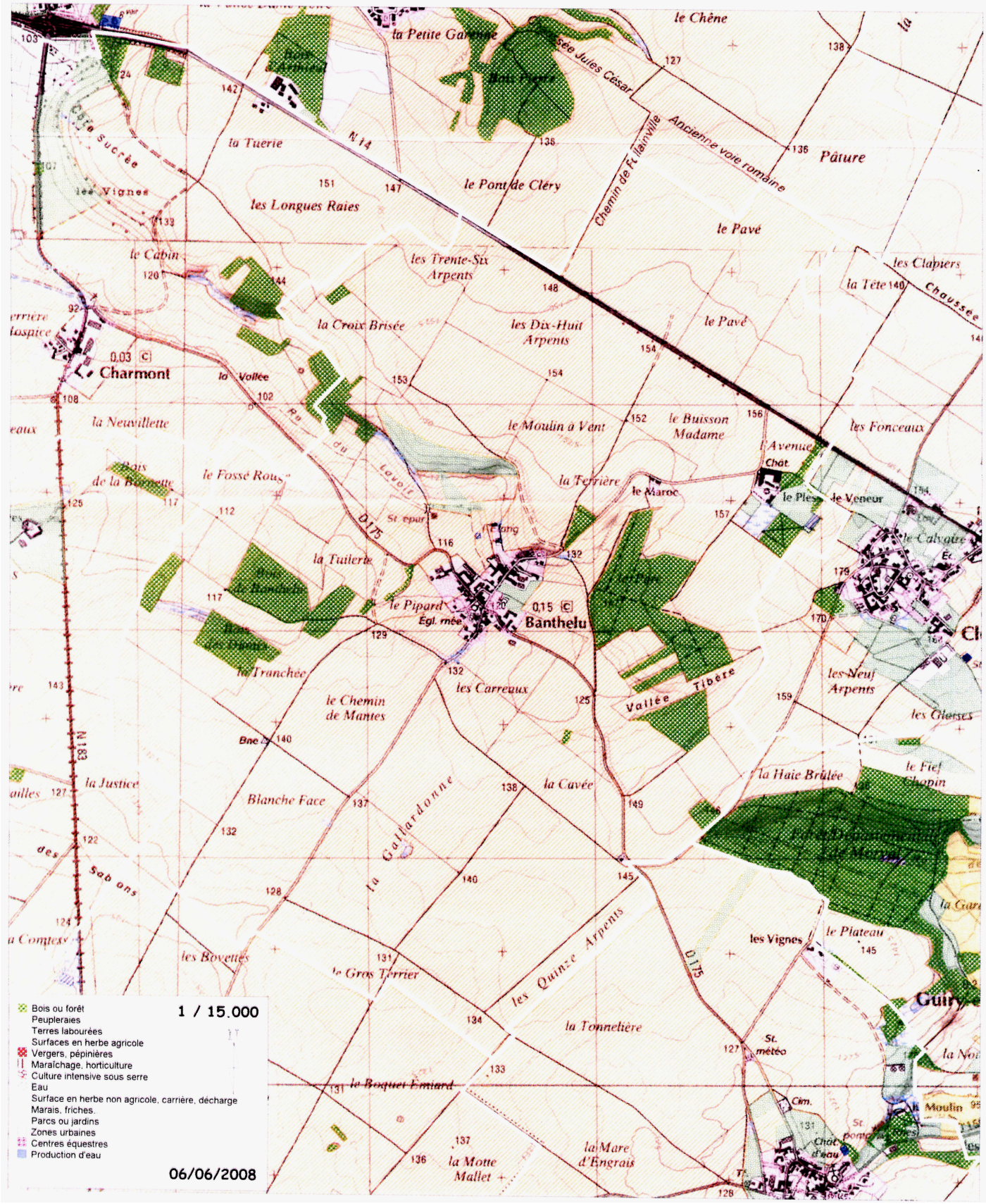
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale de l'Équipement et de l'Agriculture
Val d'Oise

BANTHELU

Porter à connaissance

Mode d'occupation des sols - 2003

Auteur: DDEA95/SEFE/BARE
Données: SIGR/IAURIF
Source: fond de carte Scan 25 IGN





Double allée de tilleuls-Domaine du Plessis-le-Veneur



Domaine de Plessis-le-Veneur



Vue panoramique du plateau agricole nord



Domaine de Plessis-le-Veneur



Lieudit «le Maroc»



Panoramique Nord-Est de la vallée



Chemins



Vallée Sud-Est





Entrée Nord du village



Commune de BANTHELU
Perceptions d'ensemble 3



Panoramique Nord-Est de la vallée



RD 175 - Sud-Est du territoire



Entrée Sud du village





Panoramique Est de la vallée

Panoramique Nord- Ouest du territoire



Ouest du village



V-1-2 Géologie, ressources naturelles et risques

Sources : B.R.G.M. - Cartes géologiques de Pontoise XXII-13
Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U. Préfecture du Val d'Oise- 13/01/2009
Charte paysagère pluricommunale – Atelier 15 - Parc Naturel Régional du Vexin Français signée le 16/10/2007.

Les caractéristiques paysagères du territoire communal résultent essentiellement de son sous-sol immédiat et de la géomorphologie locale. Le territoire comprend des natures de sols distinctes selon les différents milieux physiques qui le composent.

Il est sous-tendu par plusieurs natures de sols :

- l'horizon **LP** : *Limons des plateaux* : le plateau situé au Nord de la RD 14 et à l'est du territoire est constitué de limons ; ce sont essentiellement des dépôts éoliens. C'est **un sol propice à l'agriculture.**

- l'horizon **e5e, e5b, e5c, e5d** : *marnes, caillasseset calcaires du Lutétien* : cette assise qui constitue les coteaux, débute par un calcaire sableux, glauconieux à dents de Squales et à petits galets noirs.
Ce sol a été largement exploité pour pierres à bâtir, généralement en carrières souterraines, aujourd'hui abandonnées. Il est fréquemment perforé par des puisards et galeries karstiques dans lesquels s'engouffrent des eaux. L'habitat traditionnel de Banthelu est constitué de ces matériaux locaux qui se situent en rebord de plateaux. L'épaisseur du Lutétien peut atteindre 40 m dans la région de Banthelu. Il constitue un ensemble continu autour de la vallée qui structure le territoire

- l'horizon **e4** occupe essentiellement la partie sud qui surplombe de la vallée : il est constitué de sables de Cuise fins et fossilifères. L'épaisseur de ces sables peut atteindre 25 à 30 m.
Ils renferment des graviers de silex.

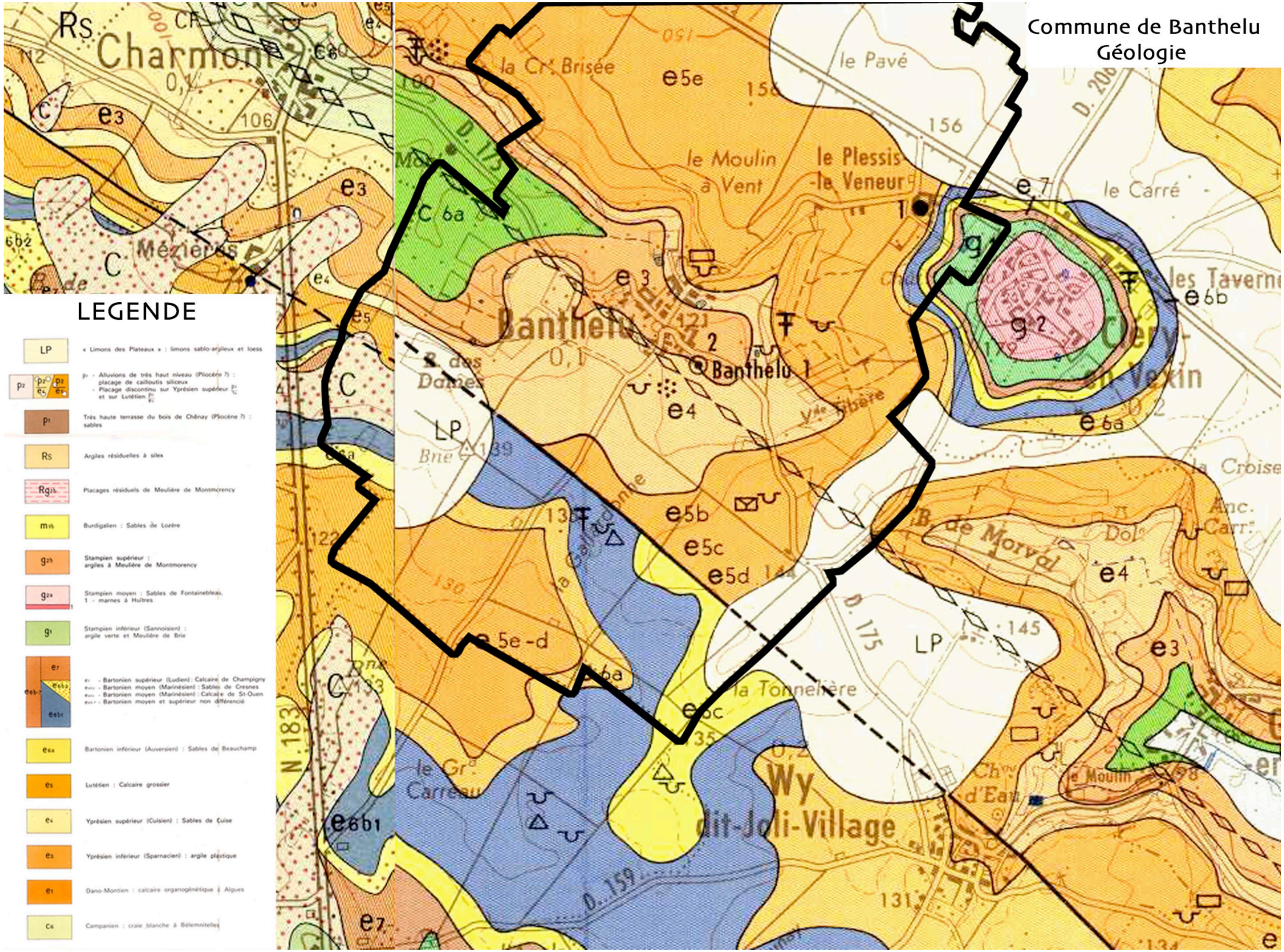
- l'horizon **e3** : *Yprésien inférieur*, qui soutend le village. Celui-ci repose sur une alternance d'argiles sableuses, de sables et de lignites.

- l'horizon **c6** : *Campanien- craie blanche à Bélemnitelles* : Cette craie est exploitée à Mantes pour la fabrication du ciment ; formée de carbonate de chaux presque pure et coupée de lits de silex noirs elle constitue la formation qui soutend la vallée à l'ouest du village (altitude 100 m NGF environ).

Caractérisation des enjeux liés à la nature des sols - Contraintes naturelles
(§ Ch. IV-1-5 : Risques naturels et technologiques et Ch.IX- Protections, risques et nuisances)

Les sols argileux et marneux sont sensibles à l'eau et présentent des risques de mouvements de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Celles-ci sont rappelées au chapitre IX "Protections, risques et nuisances " du rapport de présentation.

Ces caractéristiques géotechniques génèrent des contraintes qui affectent le sol et le sous-sol (risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, risque de tassement de terrain lié à des sols compressibles) et font l'objet d'un rappel et de prescriptions particulières dans le règlement du PLU.


Commune de Banthelu
Géologie
LEGENDE
LP
« Limons des Plateaux » : limons sablo-argileux et loess
Très haute terrasse du bois de Chênay (Pliocène ?) : sables
Rs
Argiles résiduelles à silex
Placages résiduels de Meulière de Montmorency
Burdigalien : Sables de Lozère
Stampien supérieur : argiles à Meulière de Montmorency
Stampien moyen : Sables de Fontainebleau, 1 - marnes à Huîtres
Stampien inférieur (Sannoisien) : argile verte et Meulière de Brie
Bartonien inférieur (Auversien) : Sables de Beauchamp
Lutétien : Calcaire grossier
Yprésien supérieur (Cuisien) : Sables de Cuise
Yprésien inférieur (Sparnacien) : argile plastique
Dano-Montien : calcaire organogénétique à Algues
Campanien : craie blanche à Bélemnitelles
Charmont
Mézières
Banthelu
Banthelu 1
la Cr. Brisée
le Pavé
le Moulin à Vent
le Plessis-le Veneur
le Carré
les Taverne
Clery-en-Vexin
la Croise
B. de Morval
la Tonnelière
Wy dit-Joli-Village
le Gr. Carreau
Ch. d'Eau
le Moulin
N. 183
D. 175
D. 159
D. 206

V -1- 3 Hydrologie, ressources en eau et risques

Sources : B.R.G.M. - Carte géologique de Méru
Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U. Préfecture du Val d'Oise- 13/01/2009 – Charte paysagère pluricommunale – PNRVF- Atelier 15 –signée le 16/10/2007

- Cours d'eau et bassin versant

L'hydrographie est très liée à la morphologie du site ainsi qu'à la géologie.
Le village de Banthelu est rattaché au bassin versant de l'Aubette de Magny. Il est situé dans une vallée secondaire parcouru par intermittence par le ru du Lavoir. Celle-ci correspond à une zone humide composée de terrains alluvionnaires compressibles.

La source de la Fontaine Saint-Romain, située sur Wy a traversé les temps et a fortement marquée l'histoire du village. Elle alimente en eau potable une dizaine de communes dont Banthelu et chaque année une procession en célèbre le Saint.

L'eau est également présente sous d'autres formes : des **axes de ruissellements** se concentrent dans les vallons orientés vers la vallée ; ils peuvent devenir très actifs lors de violents orages ou de fortes pluies et occasionner des désordres de type torrentiel à coulées de boues.

La commune ne recèle plus de patrimoine bâti local lié à l'eau ; deux étangs subsistent et sont repérés comme éléments identifiés paysagers au PADD : l'étang alimenté par le ru du Lavoir et l'étang du domaine du Plessis Le Veneur.

Caractérisation des enjeux liés à l'eau - Contraintes naturelles

(§ Ch. IV : Contraintes d'aménagement et servitudes et Ch.IX- Protections, risques et nuisances)

Les spécificités du réseau hydrologique induisent de nombreuses contraintes naturelles qui limitent les possibilités de construire ou imposent des mesures particulières.

En raison de sa géomorphologie (relief marqué et nature imperméable des sols) le territoire communal est notamment soumis à des risques d'inondation pluviale qui constituent une contrainte forte à prendre en compte dans tout projet de construction.

- Risques d'inondation pluviale

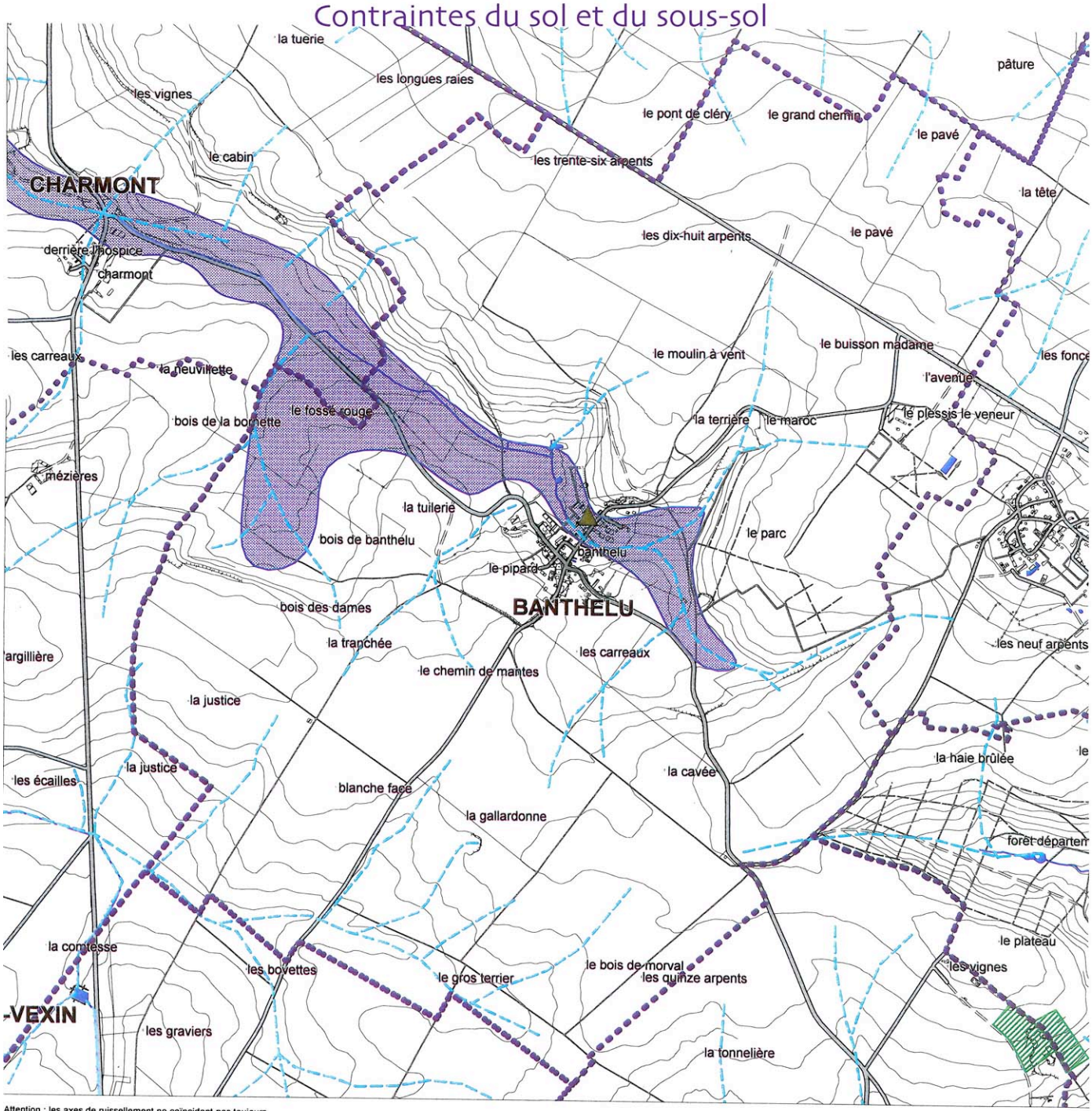
La commune a connu de fortes inondations et des dommages observés en décembre 2000 et janvier 2001 : en cas de forts orages, des ruissellements se forment en provenance de surfaces agricoles.

Ces thalwegs sont délimités sur le plan de zonage du P.L.U. par un graphisme spécifique accompagné de prescriptions réglementaires au chapitre "Protections, risques et nuisances " des zones concernées.

- Risques de tassement de terrain liés à des sols compressibles et zones humides

Les terrains de la vallée parcourus par le Ru du Lavoir comportent des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm^2).
De plus, une nappe aquifère se tient à moins de deux mètres de profondeur.
Ces terrains sont matérialisés sur le plan de zonage.
Dans ces secteurs, les constructeurs devront être invités à faire précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement. Il incombe aux constructeurs de s'assurer de la stabilité des constructions et installations.
Les sous-sols enterrés y sont interdits.

BANTHELU
Contraintes du sol et du sous-sol



Attention : les axes de ruissellement ne coïncident pas toujours avec la topographie donnée par les courbes de niveau. L'imprécision des courbes de niveau sur la BDTopo peut en être la cause.

SUADD/PREP/MRG le17 septembre 2008
Sources : BdTopo Pays® IGN, IGC
Carte 08 09 058

LEGENDE

- Axes de ruissellement temporaire lors d'orages
- Ancienne décharge compressible
- Alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à faible profondeur
- Cours d'eau permanent
- Limites communales

V -1- 4 Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel

Sources : Récapitulatif Foncier bâti et non bâti - 2008
Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U. Préfecture du Val d'Oise

Typologie des espaces	Superficie (ha)	Pourcentage
Terres agricoles	581,3299	71,76%
Prés	135,4909	16,73%
Bois	55,2820	6,82%
Landes - friches	5,5639	0,69%
Eaux, étangs	0,4033	0,05%
Jardins	4,9272	0,61%
Terrains d'agrément	0,6258	0,08%
Sols construits	20,2773	2,50%
Contenance non cadastrée-voirie	6,2062	0,77%
Superficie du territoire: TOTAL	**810,1065**	**100,00%**

Evolution des espaces naturels et bâtis

La couverture des sols n'a quasiment pas évolué ces dernières années. Selon le récapitulatif des propriétés non bâties (2008), l'occupation des sols se répartit comme suit :

- en terres agricoles : 581,33 ha. – 71,8 % du territoire,
- en prés pour 135,49 ha – 16,7 % du territoire,
- en bois (taillis simples) pour 55,28 ha – 6,8 % du territoire,
- en landes-friches : 5,56 ha – 0,7 % du territoire
- en étangs : 0,4 ha - 0,05 %
- en jardins et terrains d'agrément : 0,62 ha - 0,08 %
- en sols construits : 20,27 ha – 2,5 %
- en espaces non cadastrés : 6,20 ha – 0,77 %

Les **espaces naturels :** terres agricoles, prés, bois, landes, étangs, jardins occupent 97,5 % du territoire ; ils forment des entités distinctes et géographiquement homogènes situées autour du noyau bâti que constitue le village. Leur superficie est identique entre 1994 (97,8 %) et 2003 (97,8 %) selon le SIG (Système d'Information Géographique Régional - IAURIF).

- les espaces agricoles et prairies

La plaine agricole, très ouverte, qui occupe la majeure partie du territoire de part et d'autre de la vallée est vouée à la céréaliculture.

En 2008, les **terres agricoles** représentent 581,3299 ha soit **72,76 %** de la superficie du territoire communal.

Les **prés** représentent 135,4909 ha. soit **16,73 %** de la superficie communale.

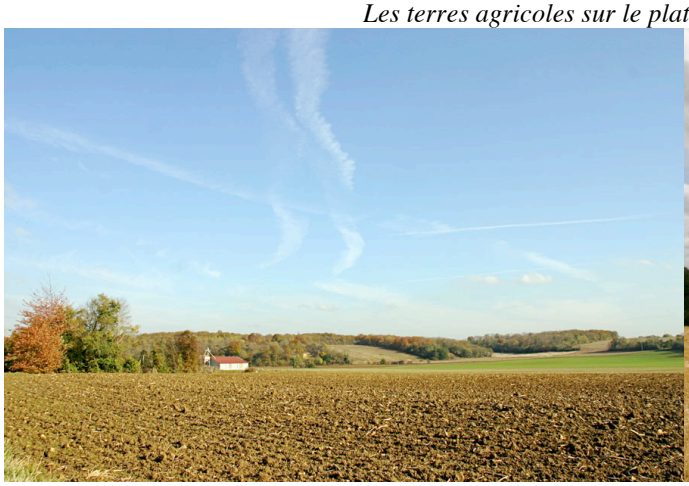
La **superficie agricole utilisée** communale était de **698,41 ha.** en 2000 (environ 87 % du territoire).

Quinze exploitants cultivent sur la commune dont **trois** y ont leur siège d'exploitation. Trois d'entre elles ont une SAU moyenne de 100 ha et plus. Cinq exploitations ont une SAU moyenne de moins de 20 ha.

La circulation des engins agricoles se fait par le village. L'étroitesse des rues et les problèmes de stationnement peuvent générer des difficultés de passage pour ces engins. La commune prévoit un emplacement réservé rue du Pavé pour améliorer les flux de circulation.



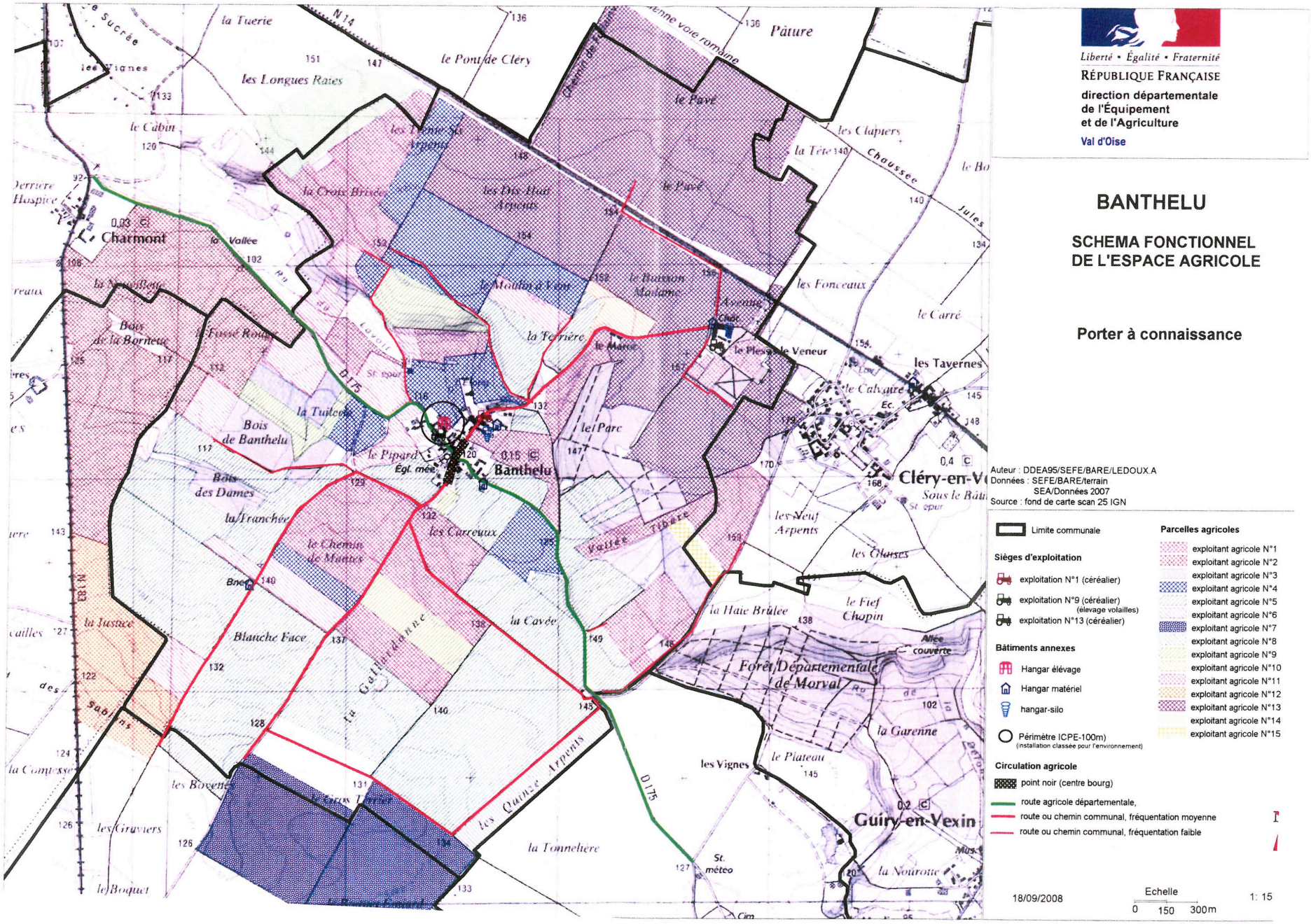

Les terres agricoles sur le plateau nord et la plaine centrale




Plaine centrale




La vallée


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale
de l'Équipement
et de l'Agriculture
Val d'Oise
BANTHELU
SCHEMA FONCTIONNEL
DE L'ESPACE AGRICOLE
Porter à connaissance
Auteur : DDEA95/SEFE/BARE/LEDOUX.A
Données : SEFE/BARE/terrain
SEA/Données 2007
Source : fond de carte scan 25 IGN
Limite communale
Sièges d'exploitation
exploitation N°1 (céréalier)
exploitation N°9 (céréalier) (élevage volailles)
exploitation N°13 (céréalier)
Bâtiments annexes
Hangar élévage
Hangar matériel
hangar-silo
Périmètre ICPE-100m) (installation classée pour l'environnement)
Circulation agricole
point noir (centre bourg)
route agricole départementale,
route ou chemin communal, fréquentation moyenne
route ou chemin communal, fréquentation faible
Parcelles agricoles
exploitant agricole N°1
exploitant agricole N°2
exploitant agricole N°3
exploitant agricole N°4
exploitant agricole N°5
exploitant agricole N°6
exploitant agricole N°7
exploitant agricole N°8
exploitant agricole N°9
exploitant agricole N°10
exploitant agricole N°11
exploitant agricole N°12
exploitant agricole N°13
exploitant agricole N°14
exploitant agricole N°15
18/09/2008
Echelle
0 150 300m
1: 15
Charmont
Banthelu
Cléry-en-V
Guiry-en-Vexin
Forêt Départementale de Morval
Bois de Banthelu
Bois des Dames
Blanche Face
la Gallardonne
les Quinze Arpents
les Vignes
les Tavernes
le Plessis le Veneur
le Pavé
le Pont de Cléry
les Longues Raies
la Tuerie
le Cabin
la Croix Brisée
les Dix-Huit Arpents
le Moulin à Vent
le Buisson Madame
la Terrière
le Marc
le Parc
le Pipard
Égl. mée
les Carreaux
la Cavée
la Tranchée
le Chemin de Mantes
la Haie Brûlée
le Fief Chopin
les Neuf Arpents
les Glaises
la Garenne
le Plateau
la Tonnelière
la Nourotte
les Bovettes
les Graviers
le Boquet
la Justice
la Comtesse
les Fonceaux
le Carré
les Clapiers
la Tête
Pâture
Chaussée Jules
Vallée Tibère
Allée couverte
St. météo
D 175
N 14
N 183

- les espaces boisés et les haies

En 2008, la commune comptait 55,2820 hectares de **bois**, soit **6,82 %** de la couverture des sols.
Ce sont des massifs isolés compris entre 1 et 100 ha : le Bois des Dames, le Bois de Banthelu et le Parc du Plessis sont protégés au P. L.U. au titre des Espaces Boisés Classés. Tout défrichement concernant ces massifs est refusé de droit.

Les **haies**, nombreuses sur le territoire, ponctuent le paysage. Elles agrémentent les rives de la rivière, les talus bordant les chemins, les coteaux, ainsi que les pourtours de prairies ; *elles assurent la transition entre espaces naturels et bâtis et constituent des éléments du patrimoine naturel qui préservent la biodiversité et les continuités écologiques; elles sont identifiés au plan de zonage du PLU.*
Le Domaine de Plessis-le-Veneur est par ailleurs signalé par une magnifique allée agrémentée d'un double alignement de tilleuls également repéré comme élément identifié du paysage à préserver



Massif boisé « Le Parc »



Double alignement de tilleuls-allée du Plessis-le-Veneur



Haie arbustive rue du Pavé



Haies arbustives dans la vallée du ru du Lavoir



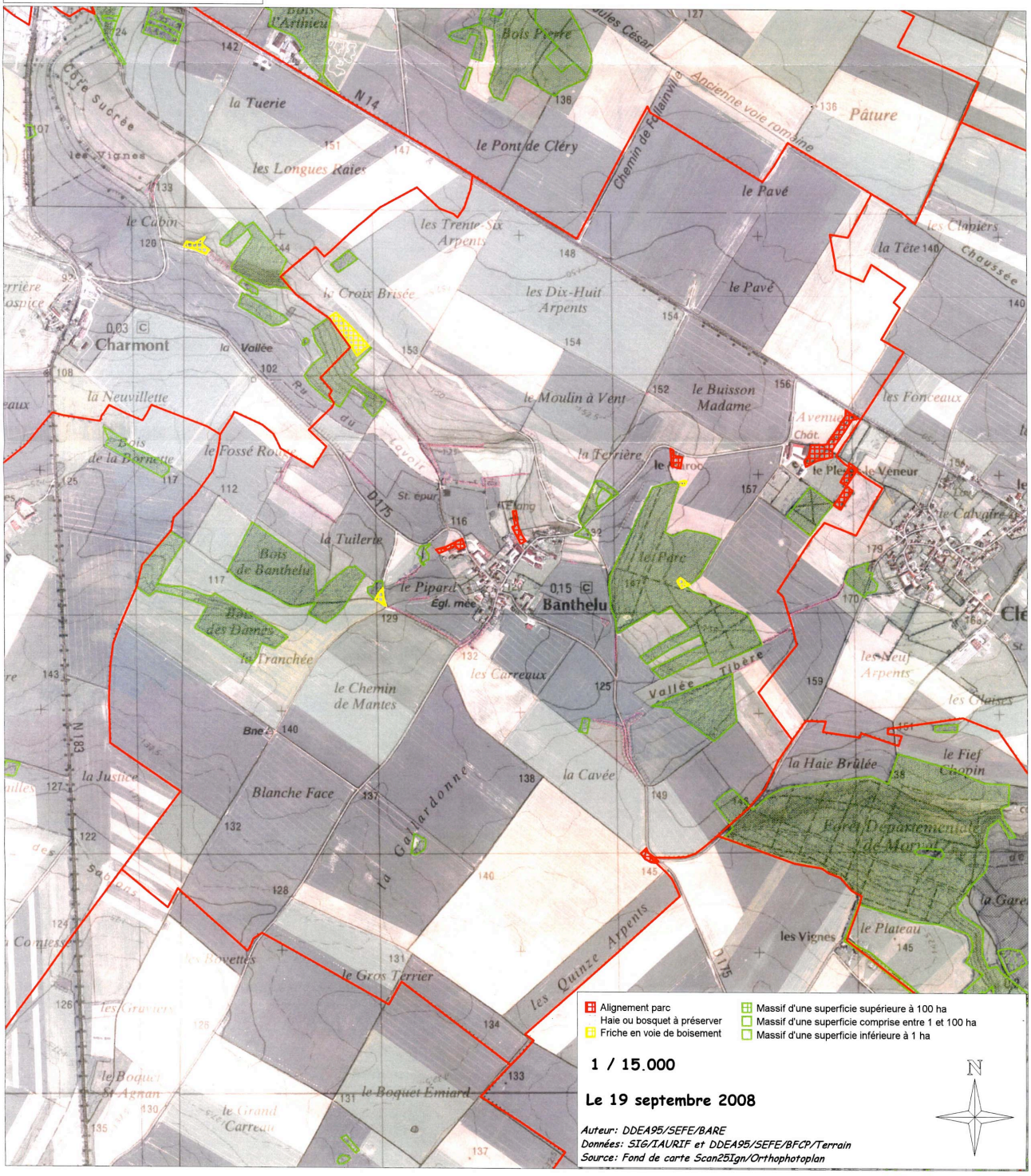
Haie en entrée sud du village

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale
de l'Équipement
et de l'Agriculture
Val d'Oise

BANTHELU

Carte des massifs boisés

Porter à connaissance



- le site urbanisé et impact sur le site naturel

La structure urbaine se compose d'une seule entité bâtie homogène en forme de noyau compact, implantée en creux de vallée à l'abri des grands axes de circulation.
Le village se compose d'un centre ancien bien préservé et de quelques constructions isolées plus récentes insérées dans ce tissu traditionnel.

Les espaces urbanisés (terrains bâtis ou à bâtir, terrains d'agrément, voies) ainsi constitués représentent au tableau de la couverture des sols de 2008 une superficie d'environ **2,8 %** du territoire communal.



Le village depuis l'ouest de la vallée



Rue de la Mairie



Rue du Plessis



Rue René Pannier

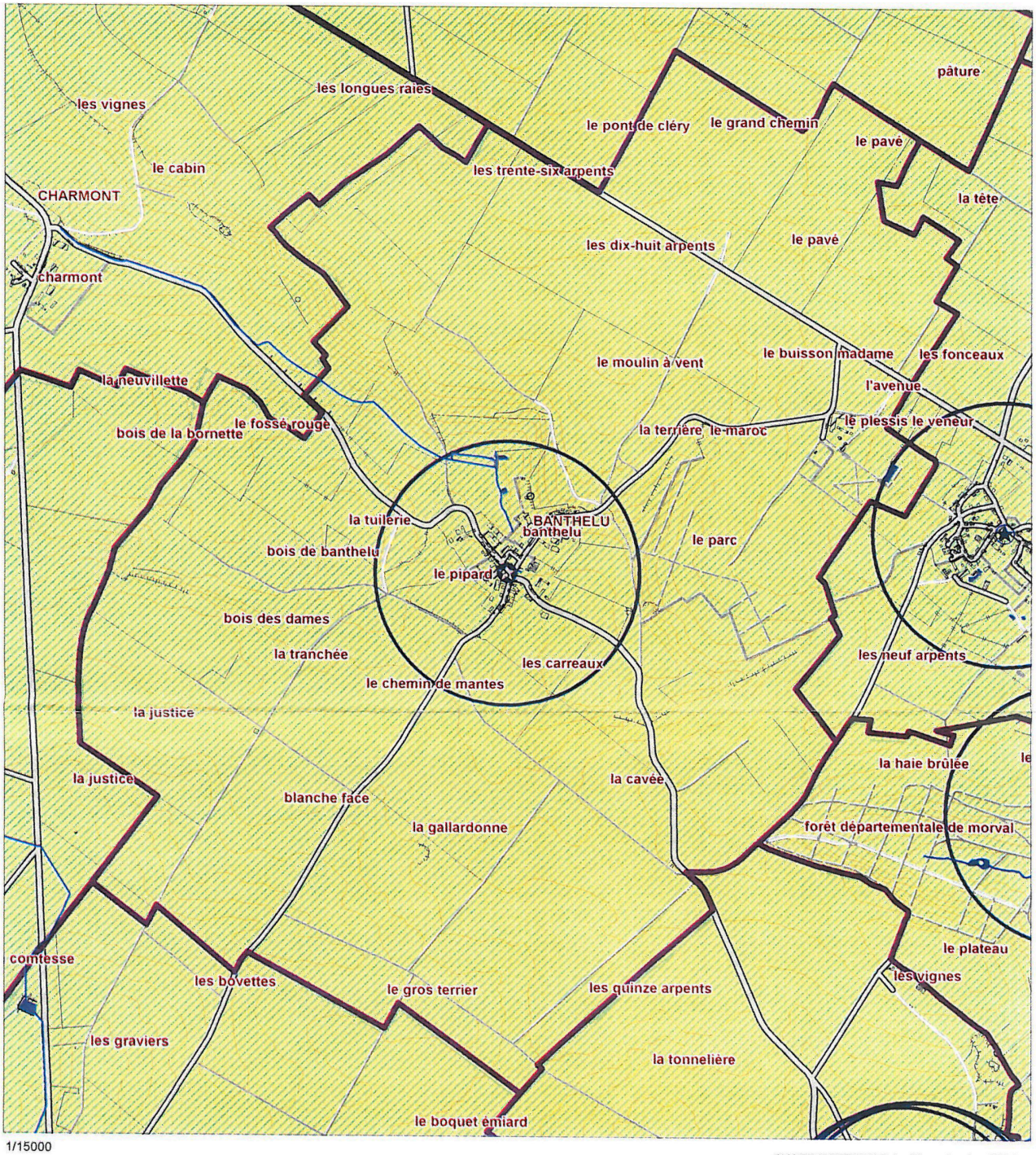
Un patrimoine naturel remarquable

Le site de BANTHELU présente une qualité paysagère remarquable. L'ensemble du territoire fait partie du **site inscrit du Vexin Français** institué le 19 juin 1972.
Au plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français l'ensemble du territoire est repéré en « **zone d'intérêt paysager prioritaire** ».

En raison de la qualité des paysages, un **plan de sensibilité paysagère des sites** a été établi par repérage in situ du territoire afin de déterminer la capacité des secteurs naturels à accueillir des aménagements de type bâtiments agricoles modernes selon leur situation dans le paysage : espaces ouverts, points hauts, lignes de crêtes et pentes, co-visibilité avec les éléments ou ensembles naturels ou bâtis remarquables.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale de l'Équipement et de l'Agriculture
Val d'Oise

Carte des espaces naturels à protéger sur la commune de Banthelu

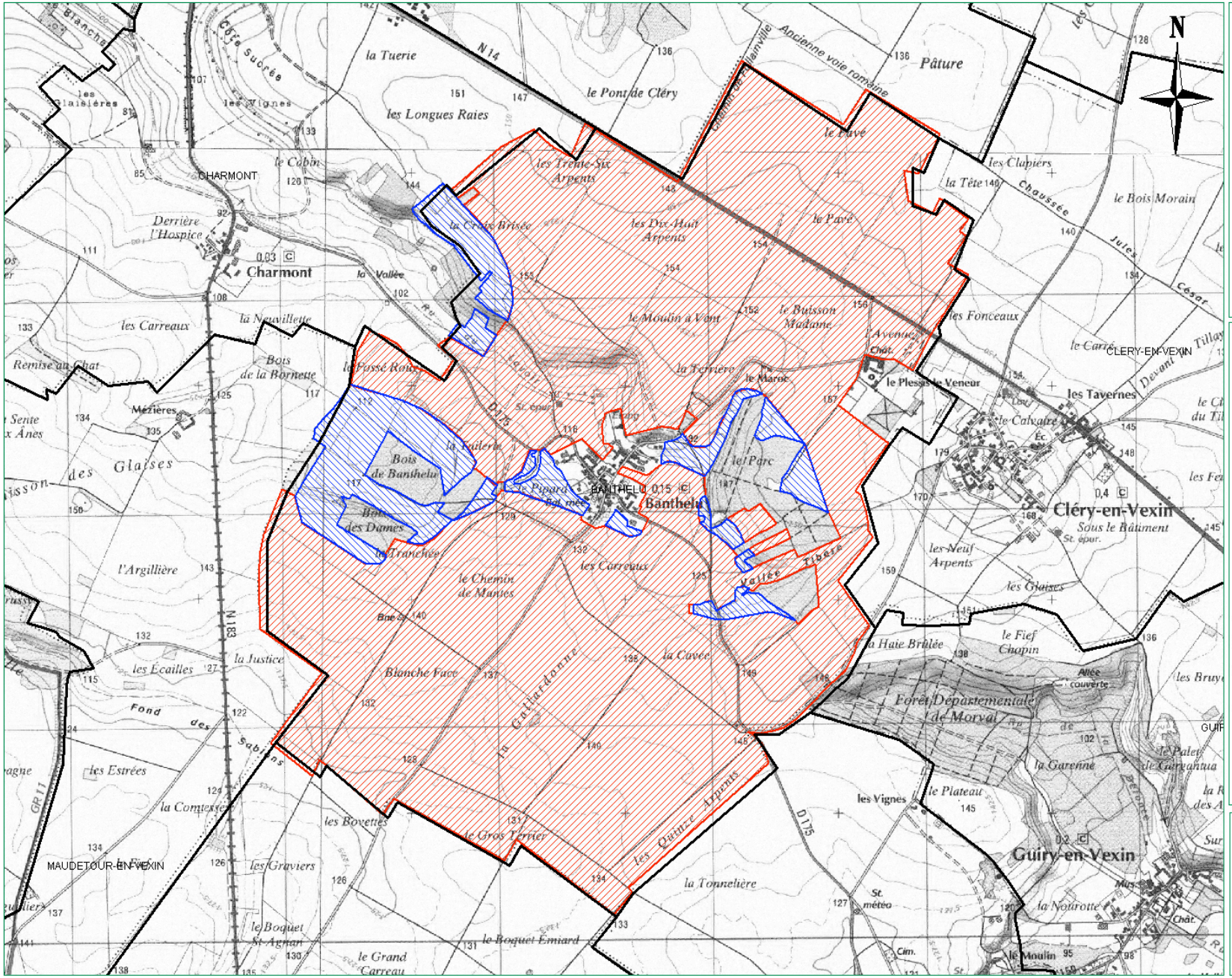


1/15000

SUADD/PREP/MRG le 08 septembre 2008
Sources : BdTopo Pays® IGN, DIREN-IDF
Carte : 08_09_057

LEGENDE

- Cours d'eau permanent
- Limite communale
- Surface d'eau
- PNR du Vexin
- Site inscrit
- Périmètre de protection de monuments historiques inscrits
- Périmètre de protection de monuments historiques classés



Service
de la Préservation
des Espaces
du Patrimoine
et de la
Biodiversité

Nature et paysages protégés en Ile-de-france

Légende

Secteur de trés grande sensibilité paysagére (espaces ouverts, points hauts, lignes de crêtes et pentes, covisibilité avec les éléments ou ensembles bâtis remarquables).

Secteur de moindre sensibilité paysagére, en capacité d'acceuillir un aménagement de type batiment agricole moderne.

Limites communales

Echelle : 1 / 16000

Ce document est édité à titre informatif, il n'a pas de valeur juridique

Données :
DIREN 2003
IGN 2002

© IGN-2005-SCAN25

Avril 2009

Bilan et objectifs poursuivis de la commune au regard de l'analyse de l'environnement

La situation géographique de BANTHELU est ainsi caractérisée par :

- la qualité de son site naturel, repéré comme zone naturelle d'intérêt paysager prioritaire au plan de référence du PNR du Vexin français sur l'ensemble du territoire,

- un territoire au relief marqué fortement structuré par le Ru du Lavoir affluent de l'Aubette de Magny qui l'entaille en son centre selon un axe est-ouest,

- un village composé d'une seule entité bâtie homogène en forme de noyau implanté en creux de vallée, encadré par un écrin paysager formé de prés, de champs cultivés et de boisements ponctuels offrant des échappées visuelles remarquables sur les horizons lointains.

Au plan environnemental, *la couverture des sols est diversifiée.*
Elle n'a quasiment pas évolué ces dernières années. L'espace naturel constitué de champs de culture et de boisements représente près de 97,5 % de la superficie communale.
Le plateau agricole, très ouvert, qui occupe la majeure du territoire est voué à la céréaliculture.
Un ensemble de prairies qui occupent la vallée crée une transition paysagère entre le secteur bâti et les champs de culture, préserve la biodiversité et les continuités écologiques.
Les massifs boisés occupent les versants de la vallée et ponctuent les terres agricoles sur le reste du territoire. Ils sont en majeure partie protégés en Espaces Boisés Classés.
Le tissu urbanisé et terrains d'agrément représente 2,5 % de la superficie communale.

Au plan géologique*, le plateau agricole est constitué d'une alternance de couches calcaires et de sables ainsi que des limons des plateaux. C'est un sol propice à l'agriculture.*
L'épaisse armature des calcaires tertiaires marnes et caillasses qui recouvrent les coteaux a été largement exploité pour pierres à bâtir, généralement en carrières souterraines, aujourd'hui abandonnées. Il est fréquemment perforé par des puisards et galeries karstiques dans lesquels s'engouffrent des eaux. La vallée repose sur des couches d'argile qui retiennent l'eau qui s'écoule ensuite au niveau des sources, des étangs…
Les sols argileux et marneux sont sensibles à l'eau et présentent des risques de mouvements de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Au plan hydrologique*, la commune fait partie du bassin versant de l'Aubette de Magny ; L'eau est présente sous plusieurs formes : permanente avec le Ru du lavoir et son étang et sous forme temporaire : des axes de ruissellements se concentrent dans les vallons orientés vers la vallée ; ils peuvent devenir très actifs lors de violents orages ou de fortes pluies et occasionner des désordres de type torrentiel à coulées de boues.*

BANTHELU et le Développement Durable :

Caractérisation des enjeux liés à la préservation de l'environnement, aux espaces naturels et paysagers, à la biodiversité
Perspectives d'évolution

- **contenir l'étalement urbain, par une utilisation économe de l'espace en permettant la densification de la zone urbaine existante,**
- **limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, par un zonage et un règlement adapté,**
- **instituer des mesures de protection et de mise en valeur destinées à préserver les qualités paysagères et environnementales remarquables du site : identification au plan de zonage et dans le règlement de haies arbustives, des arbres d'alignement, des arbres isolés à préserver,**
- **protéger, valoriser, restaurer et gérer les milieux naturels, les espèces animales et végétales ainsi que la diversité et les équilibres biologiques : identification des mares à préserver, protection des espaces boisés et des prairies autour du village.**

V – 2 Analyse du site bâti

V-2 - 1 Disposition urbaine et réseau viaire

Les axes de communication

Le territoire de BANTHELU est traversé sur le plateau par la RD. 14, axe de grande circulation reliant PONTOISE à ROUEN d'Est en Ouest : il drainait un trafic d'environ 18 512 véhicules/jour en 2004 dont 12,8 % de poids lourds à la sortie de la déviation de Magny, située à proximité.



R.D. 14 – Ancien et nouveau tracé



R.D. 175 – Entrée nord du village

Hormis le domaine de la ferme-château du Plessis-le-Veneur au nord-est du territoire, et quelques écarts : deux logements au lieu-dit « le Maroc » et l'ancienne gare, la structure urbaine d'origine présente une seule entité bâtie, bien protégée au creux de la vallée sillonnée par le Ru du Lavoir.

Le village compact s'est développé autour de l'Église, à la croisée de 2 axes secondaires de direction est-ouest et nord-sud : la rue de la Mairie /rue du Manoir et la rue du Pavé/rue du Plessis.
La RD 175 qui relie Wy-dit-Joli-village au sud-est à Charmont au nord-ouest et la route qui relie la RD 983 à la RD 14 sont devenues, depuis la réalisation de la déviation, un axe de délestage pour les camions et les véhicules légers entre ces 2 routes à grande circulation, ce qui a fortement augmenté les nuisances au centre du village le matin et le soir.
La configuration du réseau viaire ancien et étroit génère des difficultés de circulation et de stationnement à l'intérieur du village. Certaines portions de rues aux trottoirs peu larges s'avèrent dangereuses pour les piétons. Afin d'améliorer le **stationnement** dans le village deux parkings ont été réaménagés à proximité de l'Église.
Cependant, des difficultés de circulation (passage de camions et d'engins agricoles) persistent à l'intérieur du bourg notamment rue du Pavé.
Afin de pallier les difficultés de stationnement et de circulation dans le centre du bourg, la commune souhaite créer un emplacement réservé sur un terrain en entrée sud du village.



Aire de stationnement-rue de la Mairie



Rue du Pavé

*L'**organisation spatiale** du village de BANTHELU est ainsi caractérisée par sa forme de noyau homogène et dense ; il se situe en creux de vallée, à la croisée de 2 routes secondaires orientées Nord /Sud et Est/Ouest qui le relient à la route départementale traversant le territoire au Nord.*
La configuration du réseau viaire ancien et étroit génère des difficultés de circulation et de stationnement à l'intérieur du village. La commune souhaite créer un emplacement réservé sur un terrain en entrée sud du village.

La Municipalité souhaite par ailleurs préserver le **maillage des chemins ruraux** existant.

Les chemins
Le territoire est parcouru par de nombreuses sentes rurales qui forment un réseau de chemins de randonnée important. L'étude comparative des plans cadastraux de 1831 et de 2007 témoigne de la préservation d'une majorité des chemins ruraux et d'exploitation. Ce maillage forme des boucles de liaisons multiples avec les communes limitrophes. Ils offrent des points de vue remarquables sur le grand paysage et les panoramas lointains composés de buttes boisées, vallons et plaines agricoles.

Ils constituent un patrimoine paysager que la commune souhaite préserver. Ces sentes sont repérées sur les pans de zonage du P.L.U.


Chemin vers le bois de Banthelu


CR.n° 1 de Magny


Sente du Pipard


CR. N° 4 de Mézières

Commune BANTHELU
Chemins de découverte

Carte des chemins de découverte du territoire de Banthelu



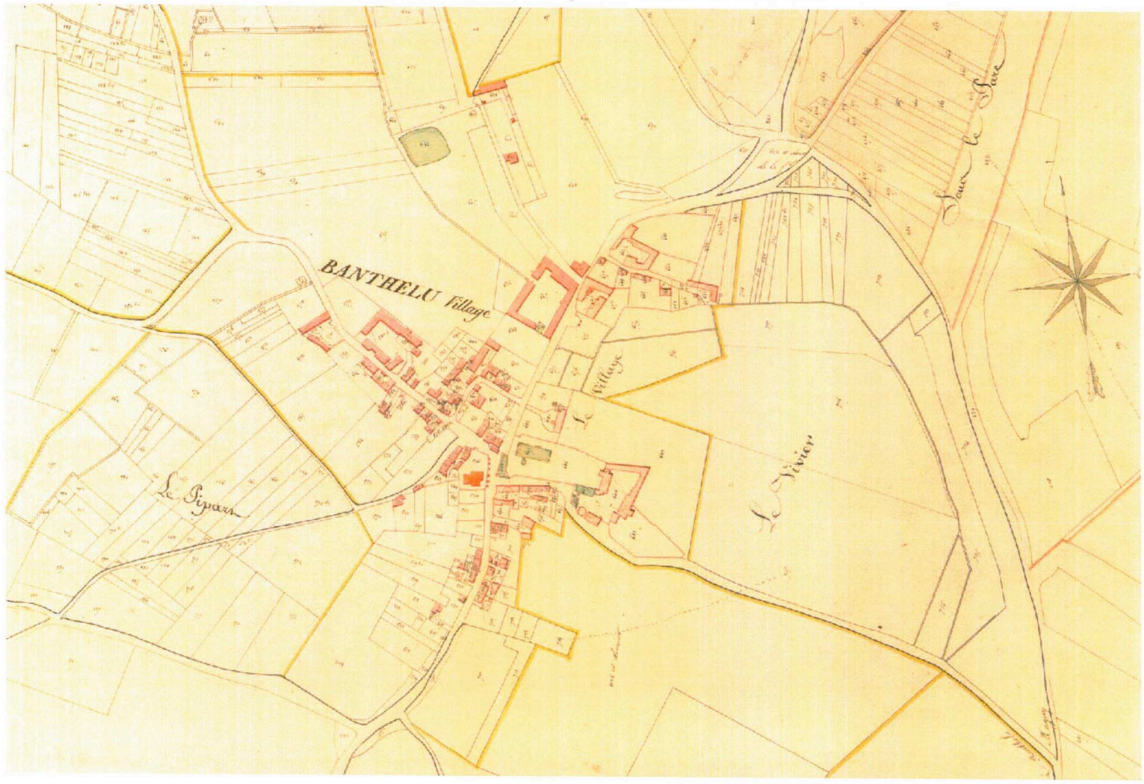
Atelier 15 - Biotope - Charte paysagère pluricommunale de Banthelu, Charmont, Clery-en-Vexin, Gadancourt, Guiry-en-Vexin et Wy-dit-Joli-Village mai 2007 - 31

BANTHELU – Cadastres de 1831 et de 2007

Source : Charte paysagère pluricommunale – Atelier 15 Architecture et paysage - Parc Naturel Régional du Vexin Français

Commune de BANTHELU
Evolution historique du village

Extrait du cadastre napoléonien de 1831 (Source : Archives Départementales du Val d'Oise



Extrait du cadastre actuel



Atelier 15 - Biotope - Charte paysagère pluricommunale de Banthelu, Charmont, Clery-en-Vexin, Gadancourt, Guiry-en-Vexin et Wy-dit-Joli-Village mai 2007 - **37**

V - 2 - 2 Développement historique du bourg

Sources : Patrimoine des communes du Val d'Oise – Tome 2 - Flohic Editions – 1999
Nouveau Guide du Vexin Français- Amis du Vexin Français – Ed. du Valhermeil
Charte paysagère pluricommunale – Atelier 15 Architecture et paysage - Parc Naturel Régional du Vexin Français

La structure urbaine du village de BANTHELU résulte d'un processus de développement historique ancien qu'il importe de rappeler afin de déterminer les atouts et contraintes à prendre en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Vestiges archéologiques

Source : Service régional de l'archéologie d'Ile de France.

Le territoire recèle une grande richesse archéologique ; Banthelu est implanté sur un site préhistorique comme en témoigne une « pierre levée » au lieu-dit « la Vieille Croix ». Le village recèle également des vestiges gallo-romains et mérovingiens, trouvés à proximité de la Chaussée J. César.
La réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L-531-14 du code du patrimoine) s'applique sur l'ensemble de la commune à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologique.
Pour mémoire, les principaux textes réglementant le domaine de l'archéologie sont disponibles dans le code du patrimoine et dans le décret du 3 juin 2004 pour notamment l'archéologie préventive liée aux projets d'urbanisation et d'aménagement du territoire (modalités de saisine, avis du service régional de l'archéologie).

Au nord du village, des fossiles ont été observés au 19 ème s. dans une ancienne sablière (1013). Des vestiges de la période néolithique (dont le cimetière mérovingien dit du Moulin à Vent (1011) et des vestiges de l'Âge de Fer sont représentés sur le territoire.

La limite nord de la commune s'appuie sur la Chaussée Jules César, itinéraire aménagé au début du 1er siècle de notre ère. Le chemin de Pontoise et le chemin de Mantes pourraient également remonter à l'Antiquité. Plusieurs sites de cette époque ont été repérés.
Au nord le « vieux chemin » qui reliait Paris à Rouen au Moyen-Age doublait la chaussée Jules César avant d'être remplacé par la route nationale 14.

Les sites médiévaux et modernes sont nombreux : l'église, la ferme seigneuriale, et 2 autres exploitations importantes. Une cave du 14 ème s. a été répertoriée.
Le domaine de Plessis-le-Veneur est cité dès 1176.
La tradition rappelle l'existence de 2 vieux châteaux. Une tuilerie et un moulin à vent complètent l'habitat ancien.
L'eau était abondante : abreuvoir, fontaine dans le village. Un étang occupait le fond du vallon sous le Parc du Plessis.
Une croix et un gibet sont aussi à noter.

L'ensemble des vestiges et sites archéologiques reconnus est repéré sur le plan de zonage de sensibilité archéologique ; la liste et le plan de zonage sont joints en annexe du PLU.

COMMUNE DE BANTHELU (VAL D'OISE)

SITES ARCHEOLOGIQUES ET HISTORIQUES RECONNUS
CARTE PAR DATATION

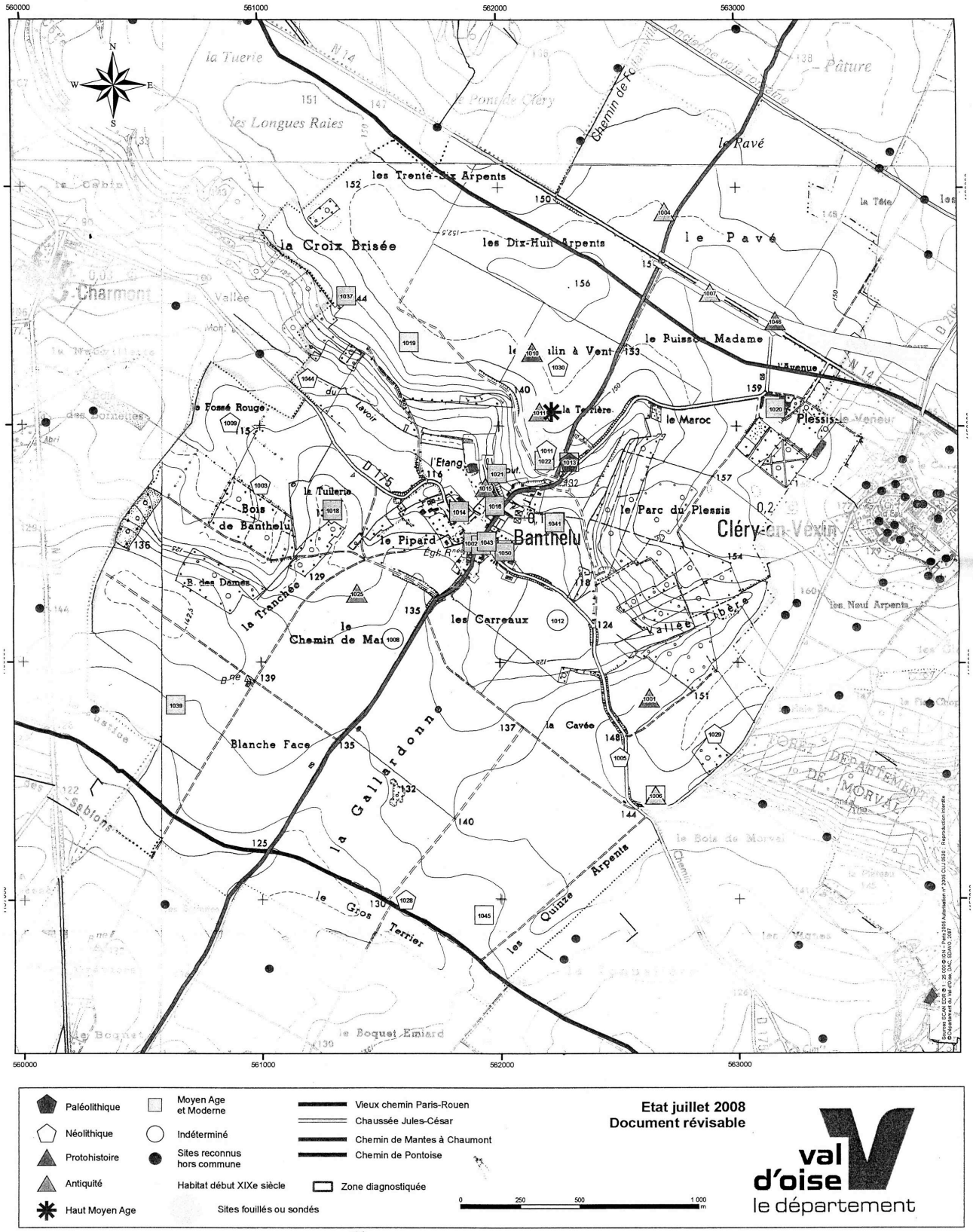


Schéma organique et historique du développement du tissu urbain.

Le village de BANTHELU s'est structuré depuis le Moyen-Âge autour de l'Église Saint Géréon construite au XI ème s. et agrandie au XII et XIII ème s. Elle fut démolie par un bombardement en août 1944.

- Carte de Cassini :
La **carte de Cassini** levée par ordre du Roy, datant de **1736,** représente le village, l'Église et le Domaine de Plessis-le-Veneur situé au bord de la route royale menant de Pontoise à Rouen (par Magny-en-Vexin) Le village est traversé en son centre par la route de Magny à Wy-dit-Joli Village.
La configuration du bâti et des rues a peu changé hormis la démolition de l'Eglise St Géréon par un bombardement en août 1944. Elle fut inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques en 1927 et classée M.H. en 1929.

Les ruines du chœur et du croisillon nord de l'Église ont été consolidées et préservées, tandis qu'une nouvelle église du Saint - Curé - d'Ars a été édifiée en 1960 par l'architecte Delaunay, comprenant une nef unique et un campanile indépendant.

Le Château de Plessis-le-Veneur fut habité du 12 au 18 éme s. par les seigneurs de Banthelu, apparentés aux anciens comtes du Vexin. Il fut reconstruit au 19 ème s.

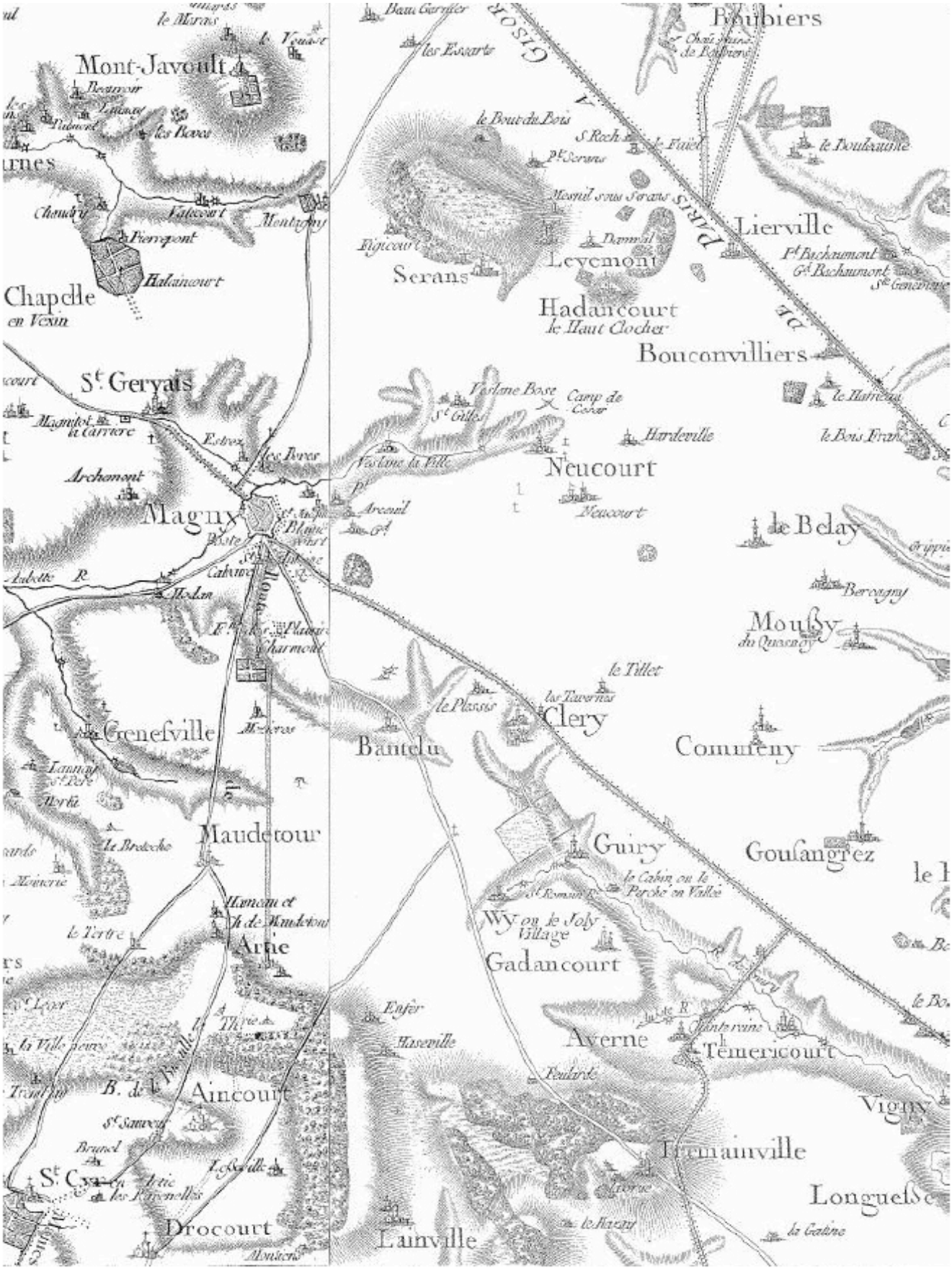
Un autre château fut construit vers la fin du 17 ème s. dans le village, en creux de vallée : le château Maigret. Les différents bâtiments de la ferme de ce château incluant un pigeonnier carré se situent rue de Plessis.

Un édifice remarquable appelé Le Manoir est implanté au sud-est du village, rue du Manoir. Le logis entouré de nombreux communs autour d'une cour commune fut construit au 17-18 ème s., puis rénové au 20 ème s. après destruction de la tourelle dans un incendie.

Évolution récente

La disposition originelle du village en forme de noyau dense organisé à la croisée de 2 routes nord/sud et est/ouest a été préservée jusqu'à nos jours. Quelques maisons bombardées pendant la dernière guerre ont été remplacées par des constructions plus récentes, rue du Plessis et rue du Pavé, à l'intérieur du tissu ancien. Il n'y a pas eu d'extension sous forme de lotissements.

Carte de Cassini - 1736



Extrait de la Carte de Cassini

<u>Sources :</u> Charte paysagère pluricommunale – Atelier 15 Architecture et paysage - Parc Naturel Régional du Vexin Français

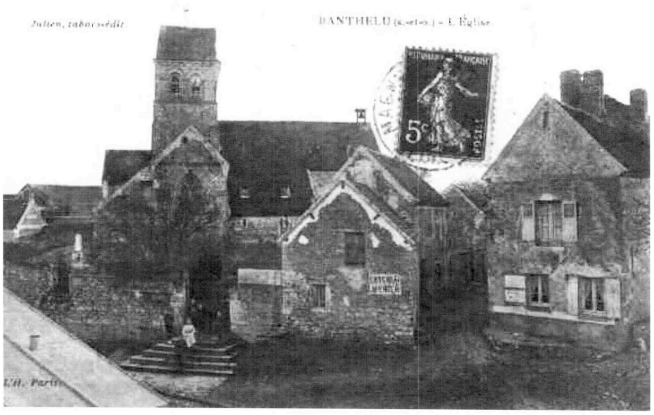
Commune de BANTHELU
Le village au début du 20 ème siècle



Eglise Saint Géréon
(source collection privée de M. Guérin)



Le château de Plessis-le-Veneur
(source collection privée de M. Guérin)



Eglise Saint Géréon



Mairie de Banthelu



Ruines de l'Eglise et campanile



Le Manoir



Le Château Maigret

V -2 - 3 Composition urbaine et typologie du bâti

Sources : Charte paysagère pluricommunale – Atelier 15 Architecture et paysage - Parc Naturel Régional du Vexin Français

La **composition urbaine** de BANTHELU est caractérisée par une seule entité qui s'est développée autour de l'Église depuis le Moyen-âge.

Le village est organisé en croix ; il est composé de :
- quatre grosses fermes situées à équidistance par rapport au centre du village, en activité
- cinq ou six plus petites fermes,
- des logements plus modestes et bas de manouvriers,
- quelques maisons bourgeoises à étage.

L'église, très imposante, dominait le village en son centre, à la croisée des 2 routes qui le traversent.

Au cours de la seconde guerre mondiale, le village a subi des bombardements qui ont détruit une partie du bâti.

Le village a connu des transformations importantes :
- l'église a été détruite et seules les ruines sont encore visibles. Une nouvelle église a été construite, formée d'un corps unique, et dégageant une vaste place minérale avec une aire de stationnement devant la mairie. Le campanile, construit à proximité et séparé de l'église, est devenu un point de repère dans le village.
- des maisons préfabriquées ont été mises à disposition des habitants pour assurer leur relogement suite à la guerre. Aujourd'hui il en existe encore trois dans le village.
- des extensions modérées ont été réalisées sur l'axe Nord-Sud, avec quelques constructions nouvelles implantées en milieu de parcelle.
- beaucoup de petites fermes ont été transformées et divisées en logements.

Les **exploitations agricoles** en activité qui se sont développées ont construit de nouveaux hangars agricoles à l'extérieur ou en bordure du village.

Les **équipements publics** (mairie, salle polyvalente, terrain de boules, espace vert) sont regroupés près de l'Église.

Le village actuel regroupe en 2008, **59 logements.**
Le parc de logements est en grande majorité antérieur à 1949.

Le bourg au relief marqué, traversé par ses rues sinueuses bordées de hauts murs de moellons, présente un caractère particulièrement pittoresque

Il est composé d'un seul tissu bâti homogène composé par le **centre ancien** dans lequel s'insèrent quelques constructions récentes.

BANTHELU
Typologie du bâti

Typologie du bâti – village de Banthelu



Atelier 15 - Biotope - Charte paysagère pluricommunale de Banthelu, Charmont, Clery-en-Vexin, Gadancourt, Guiry-en-Vexin et Wy-dit-Joli-Village mai 2007 - 39

Typologie du tissu urbain

Le **centre ancien** présente une qualité de composition architecturale et paysagère qui provient de :

- sa composition urbaine constituée de bâtiments d'exploitation et de maisons rurales groupées à l'alignement de la rue principale et le long de ruelles internes,
- la préservation de son architecture traditionnelle et rurale,
- l'existence d'édifices de qualité : église, maisons traditionnelles remarquables, bâtiments d'exploitation caractéristiques de l'architecture vexinoise,
- la diversité du patrimoine local autre que les édifices monumentaux : murs de moellons à l'alignement des rues, porche, croix, sentes rurales, alignement d'arbres,…

La composition urbaine du village est marquée par la présence de plusieurs grands corps de ferme qui rappelle que l'activité agricole est la principale activité économique du village. Certains d'entre eux sont actuellement désaffectés et posent le problème de leur reconversion.

Le centre ancien abrite quelques constructions isolées plus récentes qui se sont plus ou moins bien intégrées dans le village.
Il n'y pas eu de création de lotissements en périphérie du centre ancien et le village a gardé son caractère pittoresque et son charme, grâce notamment à ses beaux alignements de murs de pierre le long des 4 rues qui le structurent : rue du Plessis, rue du Pavé, rue de la Mairie, rue du Manoir.

La **capacité d'accueil** théorique de la zone urbaine au POS existant est évaluée à **une dizaine de maisons sur quelques terrains vacants**. Elle existe depuis l'approbation du POS en 1994 et ne peut être maîtrisée dans le temps. **La reconversion de bâtiments existants (plusieurs corps de ferme) pourrait permettre la réalisation de logements locatifs.**

Aspect extérieur
L'architecture est caractéristique du Vexin Français : constructions en moellons de calcaire, enduites à pierre vue, volumes longs et étroits, à rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble à deux versants dont la pente varie de 35 à 45 °.
La couverture est traditionnellement en tuiles plates petit moule.
La hauteur des constructions à l'égout du toit est généralement inférieure à 7 m.
Les façades dont la hauteur est supérieure à celle de la toiture sont percées de fenêtres en bois plus hautes que larges, orientées vers la cour intérieure, lorsqu'elle existe.

Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON

R.D. 915

Rue des Vieilles Vignes

Commune de BANTHELU
Centre ancien

Le hameau d'Artimont








Le centre ancien du village - Vues d'ensemble





Commune de BANTHELU
Constructions récentes



Entrée Nord du village



Le centre du village - Rue du Plessis



Rue du Pavé





Rue du Pavé - Bâti ancien réhabilité en logements collectifs



Sente du Pipard

V – 2 – 4 Environnement naturel et éléments patrimoniaux identifiés

La qualité du village provient non seulement de la composition d'ensemble du tissu urbain, de l'architecture des maisons, du patrimoine monumental mais aussi de son environnement paysager qui constitue un écrin remarquable autour du bâti et d'un certain nombre d'éléments patrimoniaux identifiés qu'il importe de préserver.
Par sa position à flanc de coteau entouré de plateaux très ouverts, la silhouette du village est très perceptible dans le paysage et nécessite des mesures de protection paysagères et bâties.
La charte paysagère pluricommunale a énoncé certaines dispositions qui ont été prises en compte dans le cadre de la révision du P.L.U. Les cônes de vue les plus sensibles ont été localisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les éléments patrimoniaux identifiés et les cônes de vue remarquables

- **Éléments du patrimoine bâti ancien**

La commune abrite par ailleurs un patrimoine bâti et de nombreux petits édifices ruraux anciens qui constituent le patrimoine local traditionnel également repéré au plan de zonage comme éléments du patrimoine identifiés ; ils méritent d'être préservés et valorisés au titre de l'article L 123.1-7°du Code de l'Urbanisme.
La commune abrite également de nombreux édifices ruraux anciens qui ont fait l'objet d'un recensement par le service de l'inventaire départemental et constituent le patrimoine local traditionnel ; ils méritent d'être préservés et valorisés et seront identifiés au plan de zonage du PLU. :

- Domaine de Plessis-le-Veneur,
- maisons au lieu-dit le Maroc,
- Château Maigret,
- grandes fermes du 18 ème s. et 19 ème s avec pigeonnier carré,
- Manoir,
- Mairie,
- Croix du cimetière,
- grange du 18 é., murs de moellons à l'alignement des rues,
- portail-porche, maison rurale typique et authentique de l'architecture vexinoise.

- **Le patrimoine lié à l'eau**

- étang de la vallée près du Ru du Lavoir
- mare de la ferme du Plessis-le-Veneur

- **Le patrimoine paysager**

- quadruple alignement de tilleuls et allée perspective – domaine du Plessis-le -Veneur
- plantations d'alignement le long de l'ex RD 14
- arbre isolé remarquable (parcelle n° 724)
- les haies arbustives denses le long des chemins, à flanc de coteaux , encadrant le village et repérées au plan de zonage

- **Les sentes piétonnes**

De très nombreuses sentes subsistent au cœur ou autour des hameaux et lui confèrent charme et pittoresque. Ils assurent des liaisons entre hameaux et vers les communes limitrophes et permettent la découverte de milieux naturels et de panoramas remarquables.
Elles sont repérées au plan de zonage afin de les protéger au titre de l'article L 123.1 -6 ° du Code de l'Urbanisme.

- **Les cônes de vues et espaces ouverts à préserver :**

Les cônes de vue remarquables sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U.

BANTHELU et le Développement Durable :

Caractérisation des enjeux liés à l'analyse du site bâti :
Fonctionnement urbain, patrimoine archéologique et historique, culturel, architectural
Perspectives d'évolution de l'état initial

- **Permettre le développement modéré et harmonieux de l'urbanisation en préservant le caractère du centre ancien par un règlement respectueux des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et favorisant la qualité de l'insertion du bâti dans l'environnement naturel ou architectural,**

- **Préserver les éléments identifiés du patrimoine local historique et paysager, les sentes piétonnes, les cônes de vues sur les espaces ouverts.**

- **Favoriser la diversité et la mixité de l'offre en logements notamment par la réhabilitation du bâti ancien, assurant ainsi la conservation du patrimoine local,**

- **Améliorer et développer les équipements publics, en fonction des moyens financiers disponibles,**

- **Favoriser son potentiel dans le tourisme vert par la préservation de la qualité de son site naturel , le maintien des chemins ruraux propices à la randonnée et en favorisant la création de gîtes ruraux ou chambres d'hôtes.**

Commune de BANTHELU
Patrimoine bâti et paysager identifié



Double alignement de Tilleuls - Allée du Domaine du Plessis-le-Veneur



Domaine du Plessis-le-Veneur



Domaine du Plessis-le-Veneur



Campanile



Mairie



Ruines de l'ancienne église



Pigeonnier et ancienne ferme-rue du Plessis



Le Château Maigret



Arbre isolé dans la vallée

-B-

Objectifs d'aménagement retenus au regard du diagnostic préalable

VI - CHOIX RETENUS
pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Établi à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime **la politique d'aménagement global** élaborée par la commune sur l'ensemble du territoire **selon un ensemble thématiques prenant en compte les enjeux de développement durable**:

- répondre aux besoins de la population et du logement pour tous,
- développer le territoire de façon équilibrée en limitant l'artificialisation des terres naturelles et agricoles,
- favoriser la mixité fonctionnelle (habitat, activités, équipements…),
- assurer le développement économique (agricole et tourisme vert),
- assurer le développement harmonieux des divers modes de transport et notamment les circulations douces,
- préserver les ressources naturelles et la biodiversité (qualité de l'air et de l'eau),
- restaurer, protéger les milieux naturels, préserver les sites,
- lutter contre le bruit,
- assurer la prévention des risques,
- organiser le transport et la valorisation des déchets.

VI-1 Définition des enjeux de développement pour la commune de Banthelu au regard du diagnostic :

Assurer le développement modéré du bourg en respectant la qualité remarquable du paysage et de l'environnement rural.
La commune a connu un faible développement ces dernières années en termes de construction de logements et d'équipements.
Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, elle envisage de **favoriser un développement modéré de l'urbanisation** par densification et renouvellement du tissu urbain existant et de promouvoir son potentiel touristique, en permettant la réhabilitation du patrimoine rural, en valorisant ses espaces naturels aux abords de la rivière et en développant le maillage de circulations douces sur l'ensemble du territoire qui offre des paysages remarquables et très diversifiés.

Le territoire de BANTHELU présente une qualité remarquable reconnue par les diverses protections existantes : un site inscrit « l'ensemble du Vexin Français « couvre le territoire.
Au plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français, celui-ci constitue un ensemble paysager de qualité prioritaire.

La volonté de la municipalité est de **préserver l'activité agricole**, garante de l'entretien du paysage et de valoriser la qualité patrimoniale du site.
Cependant, compte tenu de l'intérêt de **préserver la qualité paysagère de ces espaces et milieux naturels**, des nouvelles constructions liées à l'activité agricole ne pourront être admises que dans la zone agricole « A ».

L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est ainsi de **maintenir une dynamique de développement modéré du village en étant conforme aux mesures de protection édictées par le plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français et les servitudes de protection du site, de préserver des espaces agricoles susceptibles d'accueillir des constructions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole à proximité des zones urbanisées**.

VI-2 Objectifs du P.A.D.D. et explication des choix retenus

Établi à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime **la politique d'aménagement global** élaborée par la commune sur l'ensemble du territoire.

1 - Assurer le développement modéré du village et préserver son caractère rural

Redonner de la densité au village en favorisant le renouvellement à l'intérieur du tissu urbain constitué :

- en permettant la densification de l'urbanisation à l'intérieur du village et des hameaux.

Quelques terrains restent vacants dans le tissu urbain existant et sont susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions ; cela permet de contenir l'urbanisation dans la limite du village.

Valoriser et préserver le caractère du centre ancien :

- protéger les éléments du patrimoine bâti traditionnel vexinois identifiés,

La commune reste attachée à la préservation du patrimoine local qui contribue à l'authenticité et au caractère du cœur de village : fermes, alignement de hauts murs en moellons le long des rues, maisons remarquables : il témoigne de l'évolution historique du village et de son passé agricole.

- mettre en œuvre des dispositions réglementaires adaptées,
- favoriser la qualité environnementale des nouvelles constructions.

2— Favoriser la diversité du parc de logements

Autoriser les possibilités d'évolution et de valorisation des corps de ferme en privilégiant leur restauration à l'intérieur du volume bâti existant, afin de préserver le caractère du village et le dynamiser,

Permettre une mixité des fonctions en autorisant leur reconversion en logements de tailles diversifiées, en activités non nuisantes ou en bureaux,

Favoriser la création de logements locatifs de petite taille pour diversifier le parc de logements.

L'activité agricole est la principale activité économique de la commune et plusieurs exploitations en activité ou désaffectées sont implantées dans le village. Par leur importance, ils peuvent constituer une opportunité pour la création de petits logements locatifs à l'intérieur des volumes existants ; la réhabilitation d'un bâtiment existant en logements locatifs réalisé ces dernières années constitue un exemple très intéressant que la commune souhaite favoriser pour répondre à la forte demande de jeunes couples ou de personnes seules qui souhaitent vivre en milieu rural.

La municipalité souhaite favoriser la reconversion de ces bâtiments de caractère qui font partie intégrante du patrimoine local et ainsi développer l'offre en logements locatifs et contribuer à la diversité de l'habitat.



Exploitations agricoles implantées en cœur de village

3– Préserver l'environnement rural, et favoriser le développement d'espaces paysagers aux abords du village

Identifier les cônes de vue remarquables existants sur le grand paysage et la silhouette du village et les préserver de constructions susceptibles de modifier la qualité du paysage.
Le territoire présente une qualité paysagère remarquable en raison de sa topographie et de la diversité des milieux qui le composent : plateau agricole très ouvert, massifs boisés, versants de coteaux arborés, vallée humide.
Les cônes de vues les plus sensibles sont repérés sur le plan du P.A.D.D. ; ils s'ouvrent sur des espaces classés en zone naturelle « N » au plan de zonage du P.L.U.



Vallée du Ru du Lavoir

Préserver les prés et pâtures arborées qui bordent le bourg et qui assurent une transition paysagère entre le secteur bâti et les champs de culture.
en maintenant en zone naturelle la vallée et la biodiversité associée aux milieux humides aux abords de la rivière.

Conserver les espaces agricoles et maintenir l'activité économique principale du village.



Espaces agricoles autour du village

Les espaces inconstructibles et ceux voués à l'activité agricole sont précisément délimités au plan de zonage en fonction de la sensibilité paysagère des sites.

4 – Valoriser le petit patrimoine local et développer le maillage de circulations douces

Protéger le patrimoine local naturel et bâti :

- en repérant et en identifiant les éléments du patrimoine local : croix, manoir, domaines agricoles, cours de ferme, murs de clôture en pierres, maisons remarquables, chemins, alignements d'arbres, arbre isolé, haies vives.

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti et paysager est repéré sur le plan de zonage du PLU, en tant qu'éléments identifiés du patrimoine local à préserver, au titre de l'art. L 123-1-7°.



Ferme de Plessis-le-Veneur



Château Maigret

Protéger et renforcer le maillage de chemins existants dans le village et en direction des communes voisines et les ouvrir à la promenade.

- par la création, la préservation et la valorisation du maillage de chemins existants vers les espaces agricoles du plateau et les communes environnantes.

Ces liaisons douces sont repérées sur le plan de zonage du PLU, en tant qu'éléments identifiés du patrimoine local à préserver, au titre de l'art. L 123-1-6° et sur le plan de P.A.D.D.





Circulations douces

5 – Prendre en considération les contraintes naturelles existantes

Maintenir les espaces naturels sur les secteurs à risques notamment pour assurer la régulation des eaux de ruissellement.

Les secteurs à risques traversés par des axes de ruissellement temporaires lors d'orages où les zones exposées à un ruissellement diffus sont repérées au plan de zonage du P.L.U. ; ils sont maintenus en espaces naturels et agricoles et font l'objet d'un rappel et de prescriptions particulières dans le règlement.

6 – Aider au développement économique du village et notamment de l'activité agricole

Contribuer au maintien et au développement de l'activité agricole par une consommation limitée de l'espace.
Les espaces agricoles et naturels sont préservés dans leur intégralité.



Favoriser l'implantation d'activités artisanales ne générant pas de nuisance, dans le cadre de la reconversion de bâtiments agricoles désaffectés ou dans le tissu bâti existant.

Le règlement de PLU permet l'implantation ou la réhabilitation de commerces de proximité en centre bourg.

-C-

Le dispositif réglementaire

DDE – SATO/ MiTAPD

VII – JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

VII-1 Rappel du droit existant

Le plan d'occupation des sols a été approuvé le 5 juillet 1991.
Le droit de préemption urbain a été également institué le 5 juillet 1991.

Par délibération en date du **5 mai 2008**, le Conseil Municipal a décidé de mettre en révision le Plan d'Occupation des Sol et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

VII-2 Le zonage

Le territoire communal de BANTHELU, d'une superficie de 810 ha, est divisé en trois zones dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- **La zone UA**

Elle recouvre le centre du village à vocation d'habitat, de commerces, de services et d'activités.
Le centre est constitué de constructions à usage d'habitation principalement, ainsi que des équipements publics et des exploitations agricoles.

- **La zone A**

Elle recouvre les terres cultivées.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, les logements des exploitants, sous certaines conditions, et les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone peuvent y être admis.

Un secteur Ap, présentant un enjeu paysager, s'étend sur les espaces enserrant le village et le plateau. Ce secteur n'est pas constructible.

- **La zone N**

Elle préserve le fond de vallée au nord du bourg, ainsi que les massifs boisés. Elle comprend l'ancienne gare, les constructions au lieu-dit « Le Maroc » et le parc, la maison de maître et les annexes du Domaine du Plessis le Veneur.

VII–3 Évolution des zonages entre le POS et le PLU

Évolution de la zone UA

La zone UA est augmentée de 8 ha 70 à **9ha 70**

Elle a été étendue :

- sur les parcelles 47 et 46 auparavant en NC ;
- sur les parcelles 713 et 715 en zone NDa au POS ;
- sur une partie des parcelles 714, 699, 619, 618 en NDa et NC au POS ;
- sur l'intégralité de la parcelle 263 en NC au POS ;
- sur une exploitation agricole (le manoir), partie bâtie des parcelles 354, 574 en ND au POS ;
- sur la parcelle bâtie 49a en zone ND au POS ;
- sur les parcelles face au manoir – rue du manoir – en zone NC au POS

Elle a cependant été réduite :

- sur une parcelle voie communale n°3 touchée par un axe de ruissellement
- sur une parcelle voie communale n°3 concernée par un risque d'effondrement

Évolution des zones à urbaniser

Une zone NA figurait au POS. L'aménagement de cette zone n'a jamais été réalisé.
Des permis ont été déposés et ont reçu des avis défavorables de l'Architecte des Bâtiments de France.
Par ailleurs, cette zone NA était contraire aux recommandations de la charte paysagère signée le 16 octobre 2007.

La zone NA a donc été supprimée et les parcelles concernées intégrées en zone agricole.

Évolution de la zone agricole NC devenue A et de la zone naturelle ND devenue N

La commune de Banthelu a défini un zonage agricole et naturel en répondant au principe inscrit à l'article L.110 du code de l'urbanisme de protection des milieux naturels et des paysages.
Elle répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages prévu à l'article L.121-1.

La commune de Banthelu respecte également son engagement pris au titre de l'article 3 de la Charte du Parc de protéger les terres agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage par un zonage et un règlement adapté.

Par ailleurs, la commune s'est appuyée sur la carte du schéma fonctionnel de l'espace agricole transmis dans le cadre du Porter à Connaissance de l'État et sur un travail spécifique organisé avec la profession agricole, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme et à l'article 13 de la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français.

Le paysage de la commune est constitué de trois ensembles différents :

1 - **le plateau nord**, traversé par la RD 14, avec une configuration qui impose une confrontation très "brutale" entre cette infrastructure particulièrement fréquentée et une bordure de plateau ouvert, toujours très proche de la route, donc très exposée aux vues. La magnifique ferme du Plessis-le-Veneur, très présente dans le paysage vu de la RD vers Cergy, est une très bonne illustration de la sensibilité extrême de ce secteur. Toute implantation dans ce secteur, quelle que soit sa qualité, serait extrêmement préjudiciable. Seul le secteur de plateau situé entre les bois du Plessis et le bois du Parc n'affecte pas directement la perception du paysage depuis la RD 14, car se situant dans un plan plus lointain, et se trouve de ce fait en capacité d'accueillir d'éventuels équipements ou constructions agricoles.

2 - **le plateau sud**, également très ouvert et sensible, mais plus éloigné des grands axes de circulation, avec des vues nettement moins orientées par les axes de circulation, des vues plus "diffuses", plus lointaines, et donc moins sensibles à des aménagements et des constructions agricoles même isolées. Le hangar implanté entre la RD 183 et la petite route de Banthelu à Maudétour est un très bon exemple de ces hangars qui sont parfaitement visibles, même de très loin, mais qui restent en toutes circonstances discrets et d'une échelle compatible avec l'identité de ce paysage agricole. Dans ce secteur, des implantations sont donc envisageables, l'intégration de bâtiments ou équipements agricoles dans ce paysage ouvert étant possible avec une démarche de projet de qualité. C'est pour cette raison que, en concertation avec les agriculteurs exploitants de la commune, deux secteurs "A" ont été localisés sur cette partie du plateau sud. Les limites de ces secteurs ont été fixées de façon à permettre à plusieurs exploitants de satisfaire à leurs éventuels besoins, et ce, avec des conditions de desserte rationnelles.

3 - **la vallée, ses coteaux, et le village**. Dans cette partie du territoire communal, la topographie et la végétation dessinent des configurations variées. On trouve successivement :
- de grandes ouvertures, dont la sensibilité est similaire à celle des plateaux, et donc à priori peu favorable à une intégration efficace de nouveaux équipements et constructions;

- des bois et bosquets de pentes, qui constituent des enclaves et des lisières, autant "d'appuis" visuels susceptibles de faciliter l'insertion de nouveaux équipements et constructions agricoles, ces secteurs sont donc classés en "A";

- la périphérie du village, ensemble bâti groupé qui par sa masse et l'épannelage de ses toitures est favorable à l'accueil de nouveaux bâtiments. À noter qu'à de rares exceptions près, les grandes fermes vexinoises étaient traditionnellement édifiées en périphérie de village, ce qui conforte la pertinence de ce zonage.

Le secteur "N" situé au nord-ouest du village correspond à un ensemble de prairies, haies, arbres isolés, qui composent un paysage de qualité et surtout un des principaux espaces de biodiversité de la commune. Bien que les prairies relèvent également de l'activité agricole, le classement en "N" a été privilégié au regard de cet intérêt en tant que réservoir de nature et élément de continuité écologique au niveau régional. Dans le même esprit, les bois les plus importants en terme de surface ont été classés en zone "N".

L'analyse qui a permis de délimiter les secteurs sensibles sur le plan du paysage et ne devant donc pas recevoir de constructions ou d'aménagements (secteurs "Ap") a été conduite au moment de l'élaboration du PLU, à l'échelle de l'ensemble de la commune, et en l'absence de projets concrets. C'est une analyse "à priori", qui ne fait pas obstacle à la possibilité de conduire des études plus poussées, sur des secteurs précis, pouvant démontrer une sensibilité plus modérée. Une modification du PLU pourrait alors être envisagée pour permettre un classement en secteur "A" autorisant les constructions et équipements agricoles.

VII– 4 Évolution des espaces boisés classés

L'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme précise que « les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. « …… » « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er du livre III du Code Forestier ». « …… »

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisation préalable auprès du maire de la commune.
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La carte des massifs boisés, annexée au porter à la connaissance en date du 12.01.2009, recense plusieurs massifs boisés dont la superficie est comprise entre 1 et 100 ha.
Ces massifs font l'objet d'un classement en espace boisé classé au PLU.
Au sein du massif boisé situé au Nord-Est du bourg, la trame d'espace boisé a été supprimée afin de permettre l'implantation d'un bâtiment agricole.

Le boisement forestier participe avec les pâtures accompagnées de haies arborescentes (protégées en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme) au maintien de l'horizon végétal du bourg. Cette ceinture verte forme un espace de transition de très grande qualité entre le bâti et les grandes cultures.

Superficie des espaces boisés classés :

Superficie des espaces boisés :

	Espaces boisés classés
POS antérieur	63 ha 2
PLU	52 ha 46

L'ensemble des espaces classés mentionnés au POS a été maintenu dans le PLU.

La différence de superficie constatée ne peut s'expliquer que par la méthode de calcul manuel beaucoup moins précise que le calcul sur plan informatique et par le fait que les chemins existants dans les EBC n'étaient pas déduits.

VII–5 Emplacements réservés pour des équipements publics ou d'intérêt collectif au bénéfice de la commune

Les terrains nécessaires à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif font l'objet d'une réserve au PLU.
Toute utilisation différente est interdite. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, qui est obligatoirement une collectivité ou un service public, peut être mis en demeure par le propriétaire d'acquérir le terrain concerné. Les emplacements réservés nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics figurent sur le plan de zonage 1/2 et sont rappelés ci-après :

Emplacements réservés existants au POS

Au bénéfice de la commune :

A – Equipements socio-culturels et sportifs (foyer rural, plateau d'évolution sportive...)

La commune a pu acquérir les parcelles, l'emplacement réservé A n'a plus lieu de figurer au PLU.

EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU
Articles L 123.17 et L 230.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaire	Superficie de l'emplacement
A	Parc de stationnement et cheminement piétons	Commune	1105 m²

Adresse du bénéficiaire :Monsieur le Maire de BANTHELU – Mairie – 95420 BANTHELU

VII-6 Superficies des zones

Le tableau suivant donne les superficies de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme

Zones et secteurs	Superficies du POS antérieur (en ha)	Superficies du PLU (en ha)
Zones urbaines **UA**	**8 ha 70**	**9 ha 70**
TOTAL ZONES URBAINES	**8 ha 70**	**9 ha 70**
Zone d'urbanisation future **NA et secteur NAa** **AU**	**0 ha 45**	 **0 ha**
TOTAL ZONE D'URBANISATION FUTURE	**0 ha 45**	**0 ha**
Zones naturelles **Zone NC** **Secteur NCa** **A** **Dont Secteur Ap** **ZONE ND** **Secteur NDa** **Secteur NDb** **Secteur NDc** **Secteur NDd** **N**	**634 ha 70** **166 ha 10**	 **709 ha 08** **565 ha 64** **91 ha 22**
TOTAL ZONES NATURELLES	**800 ha 80**	**800 ha 30**
TOTAL ZONES « U »-« AU » et « N »	**809 ha 95**	**810 ha 00**

Commentaires

Les zones naturelles sont préservées. Les zones urbaines ont été étendues sur quelques parcelles localisées dans la continuité du bâti existant. Le manoir en ND au POS a été classé dans la zone urbaine UA.
La zone NA a été supprimée et intégrée à la zone A.

VIII - ,JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Objectifs, dispositif réglementaire, changements

À chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone comporte 14 articles :

- Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par les contraintes techniques relevant d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir et de plantations
- Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement complétés pour chaque zone dotée d'un règlement, car le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de préciser dans tous les cas les règles d'implantation des constructions. Les autres articles ne comportent des prescriptions que si elles sont utiles et se justifient au regard du projet communal.

Les tableaux des pages suivantes exposent synthétiquement, zone par zone, les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

ZONE UA (1ère partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux
UA Cette zone à caractère d'habitat, de services et d'activités correspond au centre ancien du village	Sont autorisées : - les activités commerciales, de services, de bureau, d'artisanat, agricoles, ainsi que les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.	Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public lorsqu'il existe Eaux pluviales Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).

ZONE UA (2ème partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 9 Emprise au sol
Alignement ou retrait lorsque des bâtiments voisins sont eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Si la continuité bâtie à l'alignement des voies doit être assurée pour ne pas rompre un front bâti continu, elle sera matérialisée par des bâtiments ou des clôtures.	Implantation sur les limites latérales possible. À défaut, des marges d'isolement doivent être respectées : 4 m minimum ou 2,50 m minimum si pas de baie sur le mur face à la limite séparative. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives à l'exception des constructions annexes ne dépassant pas une hauteur à l'égout du toit de 2,20 m et une emprise au sol de 10 m2. Les modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas tenues de respecter ces dispositions si pas de baie sur le mur face à la limite séparative, sinon respect des marges. Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
Ne pas imposer une continuité bâtie stricte à l'alignement des voies si le caractère des lieux ne le justifie pas.	Respecter le mode d'implantation actuel des constructions : soit en continu, soit adossées sur une seule limite, mais permettre alors dans ce cas l'accès d'un véhicule à l'arrière du bâti.	

ZONE UA (3 ° partie)

Article 10 Hauteur des constructions	Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations
7 m maximum à l'égout du toit Un dépassement, dans la limite de 2m, pourra être admis pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain. Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement et sous réserve de ne pas porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnants.	Aspect général : couvertures -les pentes des toitures principales seront comprises entre 35 et 45 °. Les toitures en terrasse et à très faibles pentes pourront être admises pour des motifs architecturaux ou d'intégration dans le paysage. Les couvertures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates 60/m2 minimum. Les ardoises pourront être autorisées pour la réfection à l'identique ou l'agrandissement des constructions couvertes avec ces matériaux. Les toitures en zinc pourront être admises pour des contraintes techniques ou de composition architecturale. Les châssis vitrés en toiture seront encastrés de dimensions maximum 0,80 x1.00m de hauteur. Les lucarnes seront de type « à la capucine » ou « à bâtière » et couvertes en tuiles plates 60 au m2 minimum. Ces dispositions ne s'imposent pas aux vérandas, aux bâtiments agricoles, aux équipements publics et aux constructions ayant fait l'objet d'une étude particulière, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient. Murs : les enduits seront talochés et/ou grattés. Pour les maçonneries en pierres, les pierres ou les moellons seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total. Ouvertures-menuiseries : les proportions des baies seront verticales. Les volets seront peints, persiennés ou à barres horizontales sans écharpes. Clôtures sur rue : devront s'harmoniser avec clles avoisinantes et seront composées, soit d'un mur en pierres apparentes, soit d'un grillage doublé d'une haie d'arbustes à essences locales. Clôtures en limites séparatives : les éléments préfabriqués type plaques de béton sont à proscrire. Panneaux solaires : bâti existant : les panneaux seront posés au sol ou sur un petit volume. Maison neuve traditionnelle : une mise en œuvre sera recherchée en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent et en règle générale sur tout élément n'altérant pas la composition de la façade. Ils ne seront pas visibles des voies. Maison contemporaine : les panneaux seront incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé au règlement pour les constructions à usage d'habitation, pour les autres constructions, il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement. Le nombre de places doit être adapté aux besoins supplémentaires lors de toute modification de bâtiments existants. Cependant, pour tenir compte des caractéristiques du tissu ancien qui peuvent rendre l'application de cet article difficile, des solutions de remplacement sont admises dans certains cas.	Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent représenter au minimum 50 % du terrain situé en UA. Cette disposition ne s'applique pas aux changements de destination, aux travaux concernant des constructions existantes et aux reconstructions quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain. Dans ce cas, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement devront être maintenues à leur niveau. Des extensions modérées des constructions existantes pourront être admises, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain, s'il n'y a pas création d'un nouveau logement et si leur emprise au sol est inférieure à 30 m2. Les constructions, installations et aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.
La hauteur de 7 m correspond à celle du bâti majoritairement présent. Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle si des raisons techniques ou fonctionnelles le justifient et s'ils s'intègrent dans le paysage.	Maintenir l'aspect des constructions traditionnelles du centre ancien.	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver la circulation dans le village.	Limiter l' imperméabilisation des propriétés et favoriser l'insertion paysagère par des plantations.

ZONE UA (4 ° partie)

Article 13 Espaces libres et plantations	Article 14 Coefficient d'Occupation du Sol
Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent représenter au minimum 50 % du terrain situé en UA. Cette disposition ne s'applique pas aux changements de destination, aux travaux concernant des constructions existantes et aux reconstructions quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain. Dans ce cas, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement devront être maintenues à leur niveau. Des extensions modérées des constructions existantes pourront être admises, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain, s'il n'y a pas création d'un nouveau logement et si leur emprise au sol est inférieure à 30 m2. Les constructions, installations et aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.	Zone UA : 0,60 La notion de COS n'est pas applicable aux réaménagements à l'intérieur des volumes des bâtiments existants, aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
Limiter l'imperméabilisation des propriétés et favoriser l'insertion paysagère par des plantations.	Maintenir la densité du tissu urbain existant dans le bourg.

ZONE A (1ère partie)

ZONE	Articles l et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
A Réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage Elle comprend un secteur **Ap** présentant des enjeux paysagers.	Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis : **zone A sauf secteur Ap** -les bâtiments et installations agricoles ; -les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à raison d'un logement par exploitation si possible intégré au bâtiment agricole et dans la limite d'une SHON de 250 m2 ; si les conditions définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise, prescrit par arrêté préfectoral sont respectées. -les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone. -le changement de destination à l'intérieur du volume des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial repérés au plan de zonage comme bâtiment remarquable, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. . **Secteur Ap** Aucune construction n'y est autorisé à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.	<u>eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau l' assainissement autonome est obligatoire. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).	Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies. Cette prescription ne s'applique pas aux modifications ou extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas cette distance sous réserve de ne pas aggraver la distance existante, aux ouvrages techniques nécessaire à l'exploitation de la voirie.
Objectifs et justifications	Assurer le maintien de l'activité agricole ainsi que la préservation des secteurs à forte valeur paysagère. Permettre la reconversion des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination.	Toute construction ou installation doit posséder un assainissement autonome en l'absence de réseau public. Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement	Préserver les conditions de circulation et de stationnement en dehors des voies.

ZONE A (2 °partie)

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des Constructions	Article 11 Aspect extérieur
Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou à défaut respecter des marges d'isolement d'au moins 6m.	7 m à l'égout du toit. Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments agricoles, toutefois, elle pourra être limitée afin de ne pas porter atteinte au paysage.	Les constructions devront s'intégrer dans le site.
Permettre l'intégration paysagère des constructions par des plantations lorsque celles-ci ne jouxtent pas les limites séparatives.	Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles et préserver le paysage.	Maintenir l'aspect du bâti ancien sur la zone agricole.

ZONE A (3°partie)

Article l2 Stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement	Les constructions, installations ou aménagements, doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.
Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.	Favoriser l'insertion paysagère

ZONE N (lère partie)

ZONE	Articles l et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les Réseaux
N Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites.	Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis : -les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone. - l'extension et l'aménagement des habitations existantes sous réserve que la SHON après extension n'excède pas 250 m². - Le changement de destination à l'intérieur du volume des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, repérés au plan de zonage 1/2 comme bâtiments remarquables	Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau l' assainissement autonome est obligatoire. Eaux pluviales Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).
Objectifs et justifications	Préserver les espaces de transition entre le bâti et la grande culture, ainsi qu'un point de vue remarquable. Permettre des équipements qui ne pourraient éviter la zone naturelle.	Toute construction ou installation doit posséder un assainissement autonome en l'absence de réseau public. Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement

ZONE N (2° partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des constructions
Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies.	Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou à défaut respecter des marges d'isolement d'au moins 6 m.	7 m à l'égout du toit à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement. Toutefois, elle pourra être limitée si l'insertion de l'équipement porte atteinte au paysage.
Favoriser un bâti aéré sur les espaces naturels.	Permettre l'intégration des constructions par des plantations lorsque celles-ci ne jouxtent pas les limites séparatives.	Favoriser l'intégration des installations dans le site.

ZONE N (3°partie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres-plantations
Pas de prescription particulière. Le projet devra s'intégrer dans le site.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement	Les constructions, installations ou aménagements, doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.
Intégrer les abris avec la végétation arbustive.	Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques	Favoriser l'insertion paysagère.

IX - PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Le règlement rappelle à l'article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – au chapitre « protections, risques et nuisances » des zones concernées, les contraintes qui affectent le territoire communal :

- **Risque d'inondation pluviale**

Des ravines sont présentes sur le territoire communal classé en zone urbaine UA, en zone agricole A et secteur Ap, en zone naturelle N. Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

Zones A et secteur Ap, zone N : toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement, ou d'aggraver le risque ailleurs, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre des talwegs représentés par les axes d'écoulement matérialisés sur les plans de zonage 1/2 et 2/2.

Zone UA : toute construction, sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre des talwegs représentés par les axes d'écoulement matérialisés sur les plans de zonage 1/2.

- **Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides**

Zones UA, A et secteur Ap, zone N : Le fond de vallée comporte des alluvions compressibles présentant un faible taux de travail. De plus, une nappe aquifère se tient à faible profondeur. Dans les zones matérialisées aux plans de zonage ½ et 2/2, toute construction devra être précédée d'une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement. Toutes dispositions devront être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Zone à risque d'exposition au plomb

Ce risque, qui concerne la totalité du territoire communal, est rappelé sur les plans de zonage.

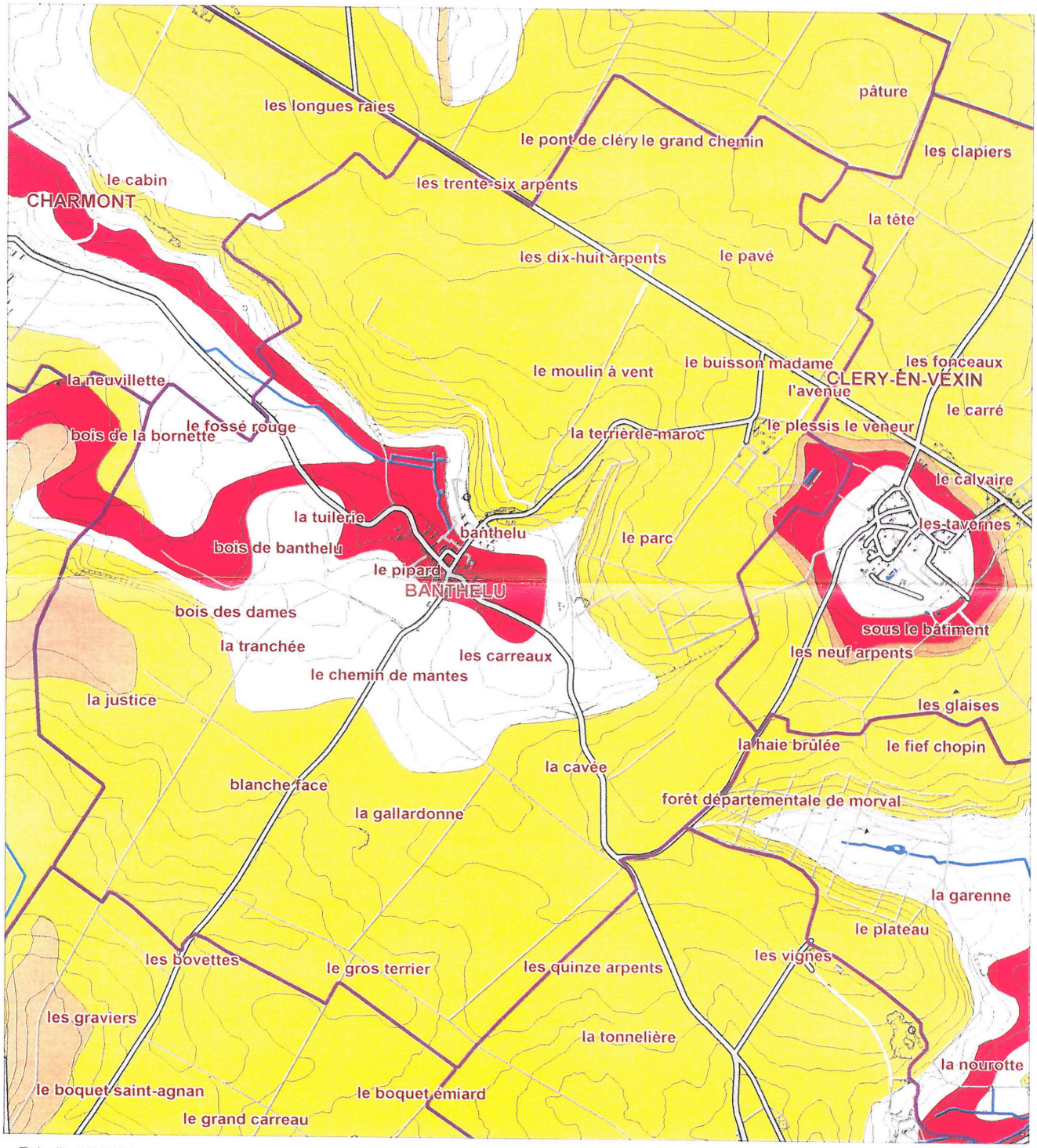
Pour information

- **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « sécheresse » annexée.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale
de l'Équipement
et de l'Agriculture
Val d'Oise

Carte "retrait-gonflement des sols argileux" sur la commune de Banthelu



Echelle: 1/15000

SUADD/PREP/MRG le 12 septembre 2008
Source: BRGM2004
BdTopo_Pays® IGN
Carte: 08_08_056

LEGENDE

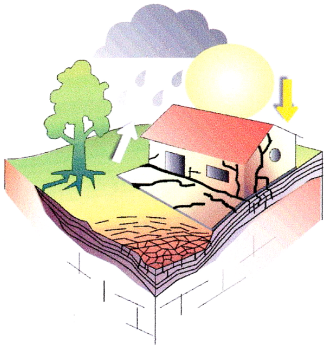
- Limite communale
- Cours d'eau
- Surface d'eau

Niveau de susceptibilité des sols

- Fort
- Moyen
- Faible

Retrait-gonflement des sols argileux
un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens



Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.
Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.

Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

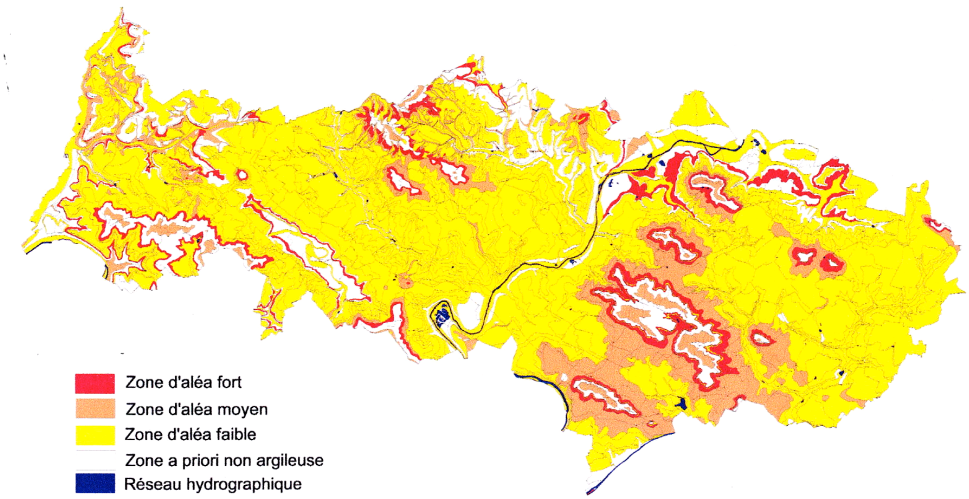


Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale.
La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Juillet 2004

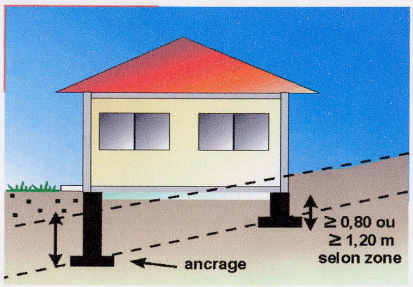
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale de l'Équipement Val-d'Oise

Géosciences pour une Terre durable
brgm

Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

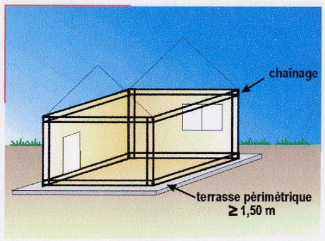


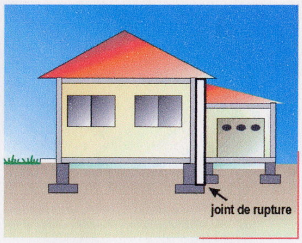
Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

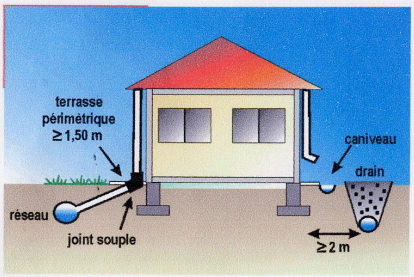
Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.





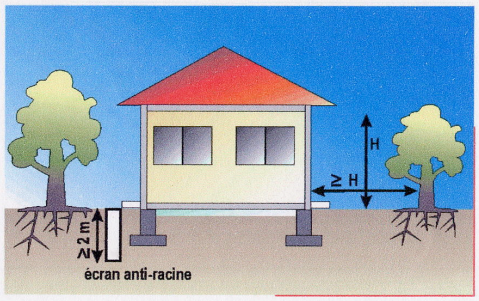
Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



-D-

Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement

X-EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

1 – Incidences sur le paysage et la biodiversité des milieux :

Le Plan prend en compte les protections existantes au titre du Site Inscrit du Vexin Français.

Il n'est pas prévu de zones d'extension urbaines par rapport au POS ;

Les espaces agricoles sont préservés au plus près du bâti et des voies de desserte.
Les zonages agricole et naturel ont été définis pour répondre au principe d'équilibre inscrit à l'article L.110 du code de l'urbanisme de protection des milieux naturels et des paysages, en s'appuyant sur les cartes de sensibilité paysagère et du schéma fonctionnel et en concertation avec la profession agricole.

Les zones sensibles sont protégées en espaces naturels et celles boisées font l'objet d'une protection « en espace boisé classé ».

Le Plan Local d'Urbanisme identifie des éléments paysagers remarquables à protéger et à valoriser : plantation d'alignement, arbres isolés remarquables, haie brise-vent, sentes et cheminements à créer ou à conserver et des éléments du patrimoine local bâti (articles 3, 11 et 13 du règlement).

2 - Incidences sur la gestion de l'eau et les risques naturels

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de mesures susceptibles d'aggraver les risques naturels qui affectent le territoire.

Il mentionne les risques d'inondation pluviale liés au ruissellement concentré lors d'orages dans les ravines et les zones d'alluvions tourbeuses compressibles dans le rapport de présentation et les localise sur le plan de zonage ; il institue des prescriptions réglementaires à l'article 2 du règlement pour pallier ces risques en milieu naturel et urbain.
Il limite les constructions dans les zones contraintes afin de permettre la libre circulation des écoulements.

Il intègre dans le règlement de P.L.U. les préconisations d'assainissement en matière de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle avec le maintien d'un pourcentage de 50% d'espaces libres du terrain (articles 4 et 13).

3 - Incidences sur la pollution de l'air, le réchauffement climatique

Le projet ne prévoit aucune disposition de nature à compromettre la qualité de l'air existante.

Il incite à la réduction des pollutions urbaines (qualité de l'air, bruit…) par la maîtrise des trafics automobiles et le développement des circulations douces.

Il préserve la qualité de l'air et lutte contre le réchauffement climatique en favorisant par des prescriptions règlementaires adaptées (article 11) l'utilisation d'énergies renouvelables avec les ressources locales (panneaux solaires)

Il protège les espaces verts existants dans l'enceinte du village et en périphérie.

4 - Incidences sur la composition urbaine et le patrimoine bâti

Le Plan Local d'Urbanisme vise à maintenir une dynamique de développement modéré du village à l'intérieur et dans la continuité du bâti existant, conforme aux objectifs de la charte du P.N.R.V.F.

Il préserve et valorise les qualités patrimoniales et paysagères ainsi que le caractère d'organisation du tissu urbain ancien (implantation, aspect des constructions, matériaux mis en œuvre, alignements, front bâti…) porteurs d'identité.

Il identifie et repère précisément les éléments patrimoniaux (bâti d'intérêt, sentes, structures paysagères, patrimoine lié à l'eau) afin d'assurer leur préservation.

Il permet la préservation et la valorisation de son patrimoine archéologique, historique et naturel de grande qualité.

Il conforte l'organisation du village et l'équilibre de ses équipements (salle polyvalente, terrains de jeux, sentes de liaison…).

Il favorise la mixité sociale et la diversité de l'habitat en permettant le réaménagement intérieur du bâti existant pour la création de petits logements locatifs, à condition que soit réalisé les aires de stationnement imposées par le règlement de PLU.

5 - Incidences sur les déplacements et les transports

Le Plan Local d'Urbanisme vise à améliorer la circulation existante et notamment la circulation des engins agricoles et le stationnement par la création d'un emplacement réservé pour réaliser une aire de stationnement paysager proche des équipements publics.

En lien avec la configuration du village, le règlement impose des normes de stationnement internes à chaque opération qui doivent permettre le renouvellement sans incidence sur les espaces publics.

Il accorde la priorité au renouvellement sur l'étalement urbain.

Il vise à préserver des chemins ruraux existants entre quartiers d'habitation et équipements publics ainsi que vers les espaces naturels environnants.

6 - Incidences sur la gestion des déchets

Le Plan Local d'Urbanisme autorise un développement très modéré du bourg en termes de capacité de constructions nouvelles et d'apport de population; il n'aura pas d'incidence significative sur le fonctionnement actuel de collecte et de traitement des déchets.
Les déchets issus de la collecte sélective sont triés et dirigés vers des usines de recyclage.

Il institue l'obligation de prévoir un local destiné à recevoir la collecte sélective de déchets pour tout immeuble d'habitation abritant au moins deux logements.

7 - Incidences au niveau du bruit

Le projet ne prévoit pas d'aménagements susceptibles d'apporter des nuisances de bruit au voisinage.

8 - Incidences sur la santé humaine

Le projet contribue à l'amélioration du cadre de vie des habitants par les dispositions mises en œuvre pour limiter la dégradation de l'environnement: réduction de la pollution atmosphérique (déplacements alternatifs), amélioration de la qualité sanitaire des eaux (amélioration de l'assainissement des eaux usées), gestion des déchets (dispositions réglementaires de collecte sélective), mention au règlement des mesures de protections contre les risques et nuisances existantes…

9 - Connaissance environnementale (élus, habitants)

Le PLU résulte d'un travail concerté des élus avec les habitants, les services administratifs concernés et les Personnes Publiques Associées; la concertation a été menée tout au long de son élaboration. L'information s'est effectuée par les bulletins municipaux, lettres d'information particulière sur le P.L.U., une exposition publique. Le bilan de la concertation fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

XI - BANTHELU ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE - Synthèse

THEMATIQUE GENERALE	OBJECTIFS	REPONSES APPORTEES DANS LE PLU
Prévisions démographiques	Répondre aux besoins de la population sans discrimination.	Analyse de la composition de la population et étude des perspectives d'évolution.
Gestion économe du sol	Développer les territoires de façon équilibrée, limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières	Étalement urbain limité et utilisation des dents creuses en priorité après une étude pour une réelle adéquation entre les besoins et les zones ouvertes à l'urbanisation. Les espaces naturels et agricoles sont préservés dans leur intégralité. Leur superficie entre le POS et le PLU est inchangée.
Fonctions urbaines	Favoriser une mixité fonctionnelle et sociale (habitat, activités économiques, équipements pour les loisirs, la culture, l'éducation, le sport…)	Favorise la mixité fonctionnelle en centre ancien notamment par la reconversion de bâtiments agricoles désaffectés. Conforte l'équilibre de ses équipements (création d'une nouvelle aire de stationnement)
Développement économique	Assurer et maîtriser le développement économique	Maintient une superficie d'espaces agricoles en capacité d'accueillir des bâtiments agricoles modernes. Autorise les activités non nuisantes dans les centres de village ou hameau.
Habitat	Diversifier l'offre de logements, permettre l'adéquation entre l'offre et la demande, permettre une mixité sociale	Recensement des possibilités de création nouvelle de petits logements pour répondre au déficit constaté dans le diagnostic (bâtiments agricoles).
		Etalement urbain maitrisé et renouvellement urbain à l'intérieur du tissu bâti existant
Qualité de l'air et énergies renouvelables	Réduire les pollutions urbaines et lutter contre le réchauffement climatique	Les dispositions règlementaires favorisent la pose de panneaux solaires à condition qu'ils puissent s'insérer dans leur environnement bâti et paysager selon les caractéristiques de la construction qui les supportent. Favoriser les déplacements non motorisés en préservant les chemins pédestres existants.

Déplacements	Assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs	Le PLU inscrit l'ensemble des chemins ruraux inscrits au Plan Départemental de Randonnée en tant qu'éléments à préserver. Il identifie les liaisons douces en cœur de village pour relier les quartiers aux équipements publics à l'abri de toute circulation automobile.
Ressources naturelles et biodiversité	Préserver la qualité de l'eau Assurer la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines	Le diagnostic rappelle que la commune est alimentée en eau potable en quantité suffisante et dans les normes. Le règlement impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'eau potable.
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	Le règlement impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe. Il impose également que les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales soient réalisés en séparatif. Il préconise la gestion des eaux pluviales à la parcelle, adaptée à la nature des sols. Il impose pour cela le maintien d'espaces libres de toute construction de 50% du terrain
	Protéger, mettre en valeur, restaurer, remettre en état et gérer : - les milieux naturels, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques	Les espaces présentant un intérêt écologique sont protégés en espaces naturels afin de préserver la biodiversité de la flore et de la faune et les équilibres biologiques.
		Les espaces boisés de qualité sont classés et sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Les défrichements sont interdits. La coupe ou l'abattage des arbres peut être autorisé après déclaration préalable.
		Les haies arbustives, sont protégées au titre de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme. Le règlement précise les modalités de gestion de ces milieux.
	Préserver les sites et les zones humides	Préserve la continuité des espaces naturels de la vallée du Ru du Lavoir.

Nuisances sonores	Lutter contre le bruit	Le PLU se conforme à l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 qui définit les périmètres d'isolement acoustique par rapport à la RD 927, classée en catégorie 3
Risques	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	Le diagnostic identifie l'ensemble des risques présents sur la commune et le règlement rappelle les préconisations sur les secteurs concernés. Les plans des risques sont intégrés en annexe.
		Maintien des espaces naturels sur les secteurs à risques notamment pour assurer la régulation des eaux de ruissellement.
Collecte des déchets	Organiser le transport des déchets et valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action	Le diagnostic identifie le mode de collecte sur la commune. La commune adhère à un syndicat intercommunal. Les déchets issus de la collecte sélective sont triés et dirigés vers des usines de recyclage. Les encombrants qui ne peuvent être valorisés sont envoyés vers un centre d'enfouissement. Les ordures ménagères sont incinérées.

XII – MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE

Pour tenir compte des observations de l'État dans son avis du 11/10/2010 et du rapport du Commissaire-Enquêteur en date du 5 juillet 2011:

- concernant le Développement Durable :

Le rapport de présentation a été complété par une synthèse sur la prise en compte du Développement Durable à la fin de chaque chapitre/thématique et une évaluation des incidences plus justifiée (pages 6, 11, 28 , 31 , 36, 60, 76, 107,108,109).
Pour le P.A.D.D., le lien par objectif avec les choix de Développement Durable a été mis en évidence pages 80 à 83.

Un tableau de synthèse est joint en fin de rapport (pages 107 à 109) afin de mettre en évidence selon l'ensemble des thématiques analysées les objectifs de la commune pour le développement durable et les réponses apportées par le P.L.U. pour les satisfaire.

- concernant l'agriculture et paysage

Malgré la démarche de concertation spécifique et approfondie engagée par la commune, le bureau d'études et la DDT en collaboration avec les agriculteurs, le PNR-Vf, la DRIEE et le STAP, l'Etat a demandé à revoir le plan de zonage des espaces agricoles afin d'assurer un meilleur équilibre entre enjeux agricoles et enjeux paysagers.
La répartition des zones « A » et « Ap » a été réexaminée et affinée en concertation avec les agriculteurs, après enquête publique, afin de trouver un meilleur équilibre entre enjeux paysagers et enjeux économiques, tels qu'exposés dans le rapport de présentation. Le plan de zonage a été modifié ainsi que le tableau des superficies.
Les extensions de zone « A » sont localisées à proximité des axes de circulation afin de réduire les distances de transport et le bilan carbone et à proximité de zones boisées permettant une meilleure intégration du bâti.

- concernant les bois, forêts et milieu naturel

En réponse à l'avis de l'Etat, les deux parcelles 294 a et b ont été classés en zone « N », sente n° 14 dite de Magny et non en « A » comme les parcelles attenantes, car ce sont des jardins occupés par une piscine et contigus aux propriétés bâties qui ne sont pas agricoles.

- concernant la reconversion de bâtiments agricoles

Conformément à l'avis de l'Etat, les bâtiments agricoles de la Ferme de Plessis-le-Veneur, dont la vocation actuelle est agricole, sont classés en « A » avec possibilité de changement de destination à l'intérieur du volume des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial repéré au plan de zonage (modification de l'article A2). Le parc, la maison de maître et les annexes sont maintenus en zone « N « .

En revanche les maisons du lieu-dit « le Maroc » ne sont pas des bâtiments agricoles et sont classées en zone « N « car elles sont situées en zone naturelle.

- concernant les axes de circulation et chemins ruraux

Les chemins ruraux disparus ont été mentionnés dans le rapport de présentation pour information, mais la volonté de la commune n'est pas de les recréer, car elle n'en a pas les moyens. De même, il n'est pas envisageable de créer un chemin de contournement du village.
En revanche, l'emplacement réservé prévu pour la création d'une nouvelle aire de stationnement accessible depuis la rue du Pavé a pour objectif principal d'améliorer la circulation agricole en permettant le stationnement des voitures qui se garent habituellement dans cette rue et gênent le passage des engins agricoles.

- concernant la police de l'eau

Le Schéma Directeur d'Assainissement de Banthelu est cours d'élaboration : les prescriptions règlementaires et le plan de zonage seront annexés après approbation et mise à jour du PLU.

- concernant les dispositions règlementaires

Les remarques sur certaines dispositions règlementaires de l'article 11 sont prises en compte :
-les clôtures en éléments préfabriqués type plaques de béton sont proscrites
- il est rajouté la possibilité de déroger à certaines dispositions règlementaires en cas d'architecture contemporaine bien intégrée dans son contexte.

Le rapport de présentation a été complété :

- concernant le développement durable:
  Le rapport de présentation a été complété par une synthèse sur la prise en compte du Développement Durable à la fin de chaque chapitre/thématique abordé : pages 6, 11, 28, 31 , 36, 60, 76 .

- concernant le tableau de synthèse des objectifs de développement durable, les pages 107 à 109 ont été complétées.

- concernant le P.A.D.D., le lien par objectif avec les choix de DD a été mis en évidence pages 80 à 83.

Les plans de zonage :
Ont été modifiés sur les plans de zonage :
- les périmètres des zones A et Ap au centre et au sud-est du territoire
- le périmètre de la zone A et N du domaine de Plessis le Veneur.

Le plan de P.A.D.D. est également modifié.

Le règlement:
Pages 27 et 36, les dispositions concernant les Espaces Boisés Classés sont rectifiées pour tenir compte de l'avis de la CCRPF.

Article 11 de la zone UA:
Les prescriptions architecturales sont complétées notamment en ce qui concerne les clôtures.
L'exception aux dispositions de l'article 11 en cas de projet d'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement étudiée est disposée en préalable à l'article 11.

Le tableau des dispositions de la zone UA 11, figurant en page 94 du rapport de présentation est modifié en conséquence

Article 2 de la zone A :
Il est ajouté à l'article 2 que le changement de destination à l'intérieur du volume des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial repérés au plan de zonage comme bâti remarquable est autorisé.

Le tableau des dispositions de la zone A2, figurant en page 96 du rapport de présentation est modifié en conséquence

Pour tenir compte des observations de la Chambre d'agriculture :

- concernant le plan de zonage

La répartition des zones A et Ap est modifiée selon les principes exposés pages 86 et 87 du rapport de présentation et après concertation avec les agriculteurs, après enquête publique.
Les extensions de zone « A » sont localisées à proximité des axes de circulation afin de réduire les distances de transport et le bilan carbone et à proximité de zones boisées permettant une meilleure intégration du bâti.

Le tableau des superficies de zones en page 90 du rapport de présentation est modifié.

Par ailleurs, les bâtiments agricoles de la Ferme de Plessis-le-Veneur, dont la vocation actuelle est agricole, sont classés en « A » avec possibilité de changement de destination à l'intérieur du volume des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial repéré au plan de zonage (modification conjointe de l'article A2 du règlement).

Pour tenir compte des observations du Centre Régional de la Propriété Foncière (CRPF):

Conformément aux observation du CRPF d'Ile de France et du Centre les pages 55 et 88 du rapport de présentation et les pages 27 et 36 du règlement concernant l'information sur le défrichement, les coupes et abattages d'arbres en Espaces Boisés Classés sont modifiées .