

COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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

SOMMAIRE

1- LE RAPPEL DES OBJECTIFS – L'APPLICATION A SEUGY

- Les objectifs du P.A.D.D. – Son application à la commune de SEUGY

2- LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE

- Conserver l'équilibre du village par rapport à un environnement naturel privilégié
- Préserver les paysages et sites naturels les plus fragiles au pourtour des sites bâtis
- Organiser l'habitat et les activités dans le respect d'une structure traditionnelle de village
- Réhabiliter le tissu villageois en mettant en valeur le patrimoine et l'histoire

3- LES EFFETS A TERME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- Répondre aux besoins de requalification de la commune et de son patrimoine
- Gérer à long terme les espaces agricoles et boisés entourant le village
- Contribuer à la mise en valeur de l'un des plus vastes sites naturels du Nord de l'Ile-de-France
- Plan joint au dossier 3.1 – 1/4000^{ème}

1- LE RAPPEL DES OBJECTIFS L'APPLICATION A SEUGY

LES OBJECTIFS DU P.A.D.D. – SON APPLICATION A LA COMMUNE DE SEUGY

Il est utile de rappeler le rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui expose les lignes d'action que la commune s'engage à suivre. Il s'agit bien d'« orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

« Des orientations d'aménagement relatives à des quartiers, des secteurs, à mettre en valeur, réhabiliter, restaurer ou aménager », précisant les actions et opérations à engager pour la commune sur le long terme. Ce sont les Orientations Spécifiques », distinctes du P.A.D.D. mais qui restent en parfaite cohérence avec ce dernier.

Diverses modifications sont intervenues depuis la promulgation de la Loi SRU en décembre 2000, qui ont affaibli le rôle du PADD, en lui donnant un caractère d'orientation à long terme que ne doivent pas compromettre les actions engagées dans l'immédiat, celles que présente précisément le PLU.

Cf. article L 123.1 du Code de l'Urbanisme – d'après la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (art.4) - qui définit les objectifs du P.A.D.D. par rapport au P.L.U.

Cf. article R.123-3 du Code de l'Urbanisme d'après le décret n°2004-531 du 9 juin 2004 – qui retient le caractère d'orientation du PADD.

La commune de SEUGY, à la lumière du diagnostic qui a révélé potentialités et besoins, et du bilan de la concertation, prévoit dans le cadre du PADD un plan d'actions. Cette vision à long terme joue à deux échelles :

- **celle de l'organisation générale du territoire**, qui tient compte d'un équilibre des sites bâtis par rapport aux grandes continuités d'espaces naturels mises en évidence dans le Schéma Directeur de l'Ouest de la Plaine de France approuvé le 28 avril 1998 et le Parc Naturel Régional OISE-PAYS de FRANCE créé le 16 janvier 2004, à la limite de grands massifs forestiers,
- **celle des actions d'aménagement touchant l'ensemble des secteurs du village**, lui permettant de se développer et de se mettre en valeur à l'intérieur du périmètre urbain, au bénéfice de la vie et des activités de ses habitants.

2- LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE

CONSERVER L'EQUILIBRE DU VILLAGE PAR RAPPORT A UN ENVIRONNEMENT NATUREL PRIVILEGIE

A la suite d'importants développements accomplis dans la dernière décade, le village de SEUGY a atteint un nouvel équilibre par rapport aux zones agricoles et naturelles qui l'entourent. L'objectif du projet de la commune est aujourd'hui de mettre en valeur les différents quartiers en retrouvant l'espace nécessaire à une croissance extrêmement modérée, sans porter atteinte à l'environnement naturel.

Ce nouvel équilibre se joue en fait à deux échelles :

- **celle des massifs forestiers**, au milieu desquels s'inscrit le périmètre bâti de la commune : Bois de SEUGY, BEAUVILLIERS et PAROY, grands espaces qui forment une continuité entre Plaine de France et vallée de la THEVE,
- **celle des petits espaces agricoles et arboricoles** qui restent au contact des quartiers du village, offrant des ouvertures privilégiées sur les grands espaces qu'ils précèdent.

Cette volonté de préservation s'inscrit dans la continuité de mise en valeur d'un ensemble de massifs forestiers situés plus au Nord, faisant partie du **Parc Naturel Régional**. L'organisation de liaisons et cheminements favorise l'accès à ces sites, en partant du réseau de voies piétonnes reliant les différents quartiers du village : tels le GR1 se dirigeant vers VIARMES et le cheminement menant à ROYAUMONT.

PRESERVER LES PAYSAGES ET SITES NATURELS LES PLUS FRAGILES AU POURTOUR DES SITES BATIS

Cela revêt au départ un double aspect :

- **le respect des équilibres faune et flore** rejoint les mesures de protection actuellement arrêtées (ZNIEFF) touchant la partie Nord-Est de la commune (MARE aux SOUILLARDS) ; cela concerne tout particulièrement les couloirs de passage des grands animaux, dont celui qui contourne à l'Ouest l'agglomération de SEUGY,
- **la mise en valeur des espaces agricoles et naturels sur lesquels s'ouvrent les différents quartiers**, en mettant en évidence des territoires agricoles rendus à leur destination première.

Cela introduit plusieurs types d'actions :

- **la préservation des franges boisées des massifs situés au Nord** (Bois de SEUGY et de BEAUVILLIERS), relativement proches des secteurs bâtis, exige une progression passant par le respect des fonds de jardin inconstructibles, la protection d'une première bande de boisement formant écran, puis celle du massif proprement dit, avec les différents accès au réseau des chemins et sentiers,
- **la préservation des espaces de prairies et cultures** qui précèdent les boisements dans les autres directions, ce qui suppose à la fois une protection des jardins et une bonne gestion des quelques groupements de parcelles agricoles qui les prolongent,
- **la mise en valeur des espaces agricoles** à gérer sur le long terme tels que le CLOS de l'ORME et surtout l'ARBALETRIER.
- **la gestion à terme des domaines boisés privés**, ici prépondérants, en évitant tout défrichement inutile et en encourageant des plans de gestion permettant de régénérer la forêt à long terme,
- **la gestion de l'eau** dans les espaces naturels, ce qui met en jeu le traitement des eaux pluviales se rabattant sur le vallon du ru du PONCEAU et de celles intéressant le vallon situé en limite Est, en créant les retenues nécessaires et en prenant en compte les principaux axes de ruissellement.

Dans le même but, le maintien des grandes ruptures de site qui isolent le village de SEUGY des deux agglomérations de VIARMES et LUZARCHES, suppose l'élimination de toute forme d'habitat dispersé, et l'arrêt des constructions liées au golf de MONTGRIFFON au-delà des projets autorisés.

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

ORGANISER L'HABITAT ET LES ACTIVITES DANS LE RESPECT D'UNE STRUCTURE TRADITIONNELLE DE VILLAGE

Cela repose sur plusieurs lignes d'action :

- **celle du strict maintien des possibilités d'aménagement**, à l'intérieur du périmètre urbanisé, dans le prolongement de la structure initiale, en se basant notamment sur la restructuration des grands corps de ferme ; cela va à l'encontre de l'ajout successif de petits lotissements, sans rapport avec les espaces de vie hérités de la tradition,

- **celle d'une redistribution des espaces réservés aux équipements**, en mettant en valeur les sites de rencontre et d'échange, ce qui implique :

- le regroupement des équipements administratifs, de formation et de vie associative au cœur du village, le long de la voie centrale, la rue de la FONTAINE,

- la mise en valeur entre la rue de la Fontaine et la ruelle ELUY, des principaux témoignages de la vie villageoise ; c'est l'occasion de redonner une unité de composition, en organisant équipements et espaces publics.

- le rassemblement des équipements de loisir sur le site de BERTINVAL, où se trouve déjà la salle polyvalente, non loin de l'accès au Bois de BEAUVILLIERS.

- **celle de la préservation des continuités de jardins dans le cœur des flots**

- au droit de chaque quartier apparaissent à l'intérieur de la trame urbaine de larges ouvertures de site s'appuyant sur des continuités de jardins – leur préservation a un double but :

- conserver la structure traditionnelle du village, avec son opposition entre continuité des façades sur rue, et regroupement des parcelles jardinées constituant un espace de dégagement, voir de contact et d'échange, grâce au réseau de sentes à remettre en valeur,

- permettre des ouvertures de site sur les principaux sites agricoles qui les prolongent.

REHABILITER LE TISSU VILLAGEOIS EN METTANT EN VALEUR LE PATRIMOINE ET L'HISTOIRE

La réhabilitation reste une action très programmée qui ne peut s'envisager sans un véritable consensus, car elle intéresse tous les aspects du domaine bâti :

- réhabilitation du bâti ancien, ce qui touche l'utilisation de plusieurs fermes,
- aménagement des constructions plus récentes, dont le caractère reste étranger à celui du village,
- reprise surtout d'un ensemble de clôtures qui dénaturent les principaux parcours,
- recherche de formes de végétation, notamment pour constituer des haies, qui ne soient pas étrangères au milieu forestier proche.

L'aménagement des corps de ferme a fait l'objet d'une étude particulière, afin à la fois d'ouvrir une possibilité de création de logements, de petites activités, et de conserver toute la richesse de la structure bâtie traditionnelle.

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

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

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

3- LES EFFETS A TERME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

REPENDRE AUX BESOINS DE REQUALIFICATION DE LA COMMUNE ET DE SON PATRIMOINE

Le choix que fait la commune de respecter l'équilibre de son périmètre bâti par rapport aux espaces forestiers et aux ouvertures d'espace agricole, l'amène à reporter tous ses efforts sur l'aménagement de la structure bâtie existante, ce qui répond à deux besoins :

- la création ou la réhabilitation de logements à l'intérieur du village au profit du desserrement et de l'installation de nouvelles familles,
- la requalification des équipements et des espaces publics, pour répondre aux besoins de la vie sociale, notamment au niveau associatif.

Ce choix implique aussi la recherche de quelques activités, notamment sur le plan artisanal, liées à l'habitat du bourg. D'anciens corps de ferme offrent la possibilité de regrouper de telles activités.

La rue de la FONTAINE constitue l'axe mettant en valeur les éléments du patrimoine et rassemblant la vie sociale. Toutes les actions d'aménagement dépendant du P.A.D.D. s'inscrivent ainsi le long de cet itinéraire et de ses principaux dérivés.

Cela concerne tout autant la qualité des créations les plus immédiates (l'aménagement de l'accès de l'école, les projets d'aménagement touchant la nouvelle mairie), que la préservation des éléments du patrimoine qui nécessite des accès et un espace d'approche.

Tous les efforts de la commune sont ainsi regroupés sur des espaces limités, lui permettant de prévoir des programmes accessibles sur le plan du financement, après une lourde période d'endettement due au rattrapage des réseaux par rapport au développement réalisé.

GERER A LONG TERME LES ESPACES AGRICOLES ET BOISES ENTOURANT LE VILLAGE

Une telle action nécessite une parfaite continuité de traitement des sites, entre les trois communes de VIARMES, SEUGY et LUZARCHES. La forte progression des quartiers résidentiels des deux communes voisines a toutefois respecté de grandes césures de paysage naturel :

- continuité des Bois de SEUGY, BEAUVILLIERS et GIEZ, en allant vers la vallée de la THEVE,
- continuité des espaces agricoles qui demeurent prépondérants du côté de VIARMES (le CHAMP DIEU, la TUILERIE) et de LUZARCHES (l'ORME de GIANNE),
- continuité boisée également, des QUATRE-CHEMINS au BOIS CARBONNIER, à VIARMES, encadrant la grande ouverture agricole de la SAGESSE.

La gestion des espaces agricoles revêt ainsi un rôle prépondérant, ce qui touche quelques exploitants encore présents autour de la commune.

La gestion des espaces forestiers se heurte encore une fois à la privatisation d'un nombre important de parcelles ; le réseau de sentiers existant demeure une richesse essentielle à préserver.

La situation privilégiée du Golf de MONT-GRIFFON, sur un plateau séparant les agglomérations de SEUGY et LUZARCHES montre tout l'intérêt à préserver la qualité de ce grand équipement sportif en évitant tout développement immobilier hors de l'existant.

CONTRIBUER A LA MISE EN VALEUR DE L'UN DES PLUS VASTES SITES NATURELS DU NORD DE L'ILE-DE -FRANCE

La grande ouverture agricole, qui succède aux urbanisations de SARCELLES, VILLIERS-LE-BEL, ECOUEN et EZANVILLE, s'inscrit dans un angle s'appuyant à l'Ouest sur la Nationale 1, à l'Est sur la Nationale 17, desservi dans l'axe par la Nationale 16.

Cet espace n'est marqué par aucun pôle urbain important ; des villages dépassant rarement le millier d'habitants gèrent une superficie de plus de 10 000ha, traversée par un large faisceau de lignes de haute tension.

On peut supposer qu'à terme aucun développement urbain ne vienne occuper cet espace, le premier de cette importance au Nord de PARIS, avant de rejoindre l'autre tout aussi important de la Vallée de la THEVE, situé plus au Nord.

SEUGY et les espaces naturels qui l'entourent constituent une transition particulièrement fragile entre ces deux ensembles de sites, qu'il importe de préserver.

L'équilibre ainsi réalisé à long terme répond aux prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et par voie de conséquence, aux Schémas de Cohérence Territoriale qui en dépendent.