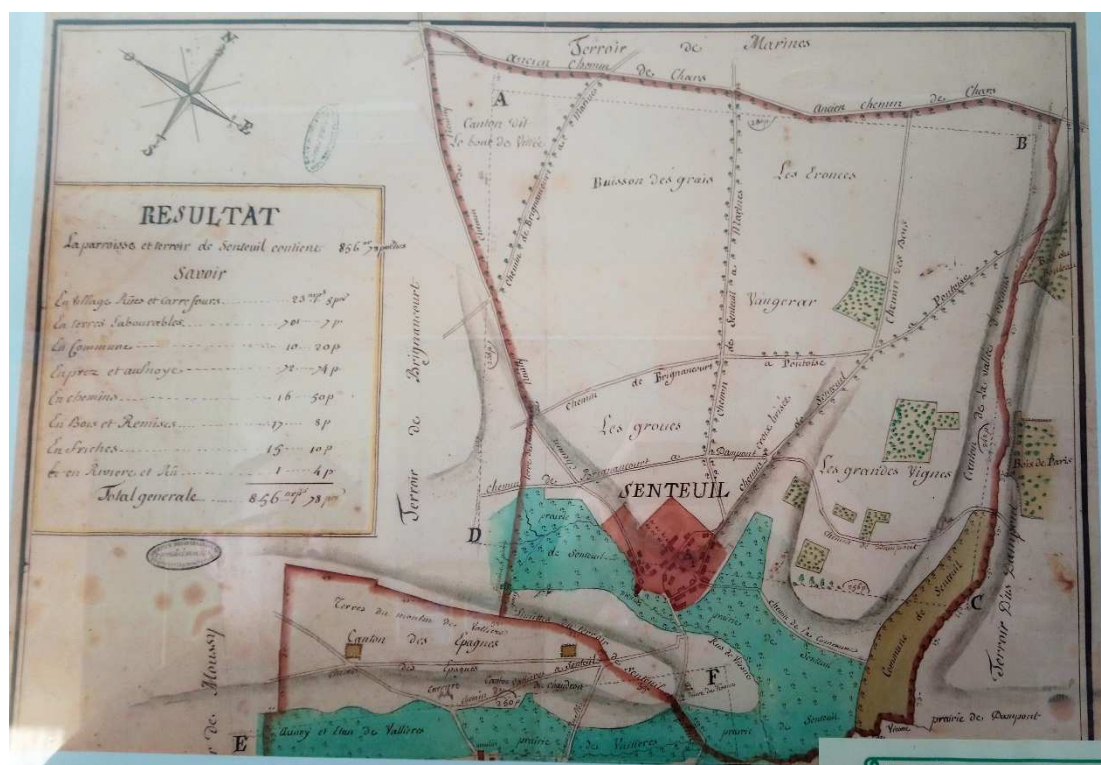


COMMUNE DE SANTEUIL

1.1

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier N° E 19000065 / 95



ENQUETE PUBLIQUE

DU 12 NOVEMBRE AU 14 DECEMBRE 2019

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

17 DECEMBRE 2019

CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR

Diffusion :

Remis en main propre à Mme le Maire de Santeuil

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

L'enquête publique concernant l'élaboration du PLU de Santeuil s'est déroulée de manière détendue du Mardi 12 Novembre à 9 h00 au samedi 14 Décembre à 12h 00, soit durant 32 jours calendaires.

4 permanences ont été tenues, les :

18 Novembre de 9 h 00 à 12 h 00
26 Novembre de 15 h 30 à 18 h30
5 Décembre de 9 h 00 à 12 h 00
14 Décembre de 9 h 00 à 12 h 00

Au total, 8 personnes ont formulé des observations durant cette enquête, soit de manière orale, soit par courrier (complété par une visite lors de permanence), soit écrites sur le registre

Le présent PV reprend également les observations formulées par les PPA avant le début de l'enquête : 8 réponses ont été enregistrées.

Un tableau synthétique de dépouillement de ces observations, ainsi que la copie de chacune d'elles, figurent en annexe à ce PV.

Malgré le faible nombre d'observations, j'ai regroupé celles-ci par thèmes pour éviter les répétitions et faciliter les réponses synthétiques.

A. Les Observations du Public : registre papier, observations écrites et orales.

1. Concernant le zonage agricole A :

- M. Bouillant (Obs 6) est domicilié à Frémécourt, mais exploite une centaine d'ha sur la commune de Santeuil.

Il n'exprime pas de souhait ou de projet précis, mais émet une remarque d'ordre général : il regrette que le zonage Ap ne permette pas l'évolution des activités agricoles (bâtiments d'élevage, cultures spécialisées, vente en circuit court) et obère la libre entreprise des agriculteurs dont l'activité économique doit prévaloir sur les aspects paysagers.

- M. Helleissen, (Obs 8), agriculteur gérant de la SARL les Belles Vues, dont le siège de l'exploitation se situe au lieu-dit « le Chemin de Pontoise » parcelle ZE 12.

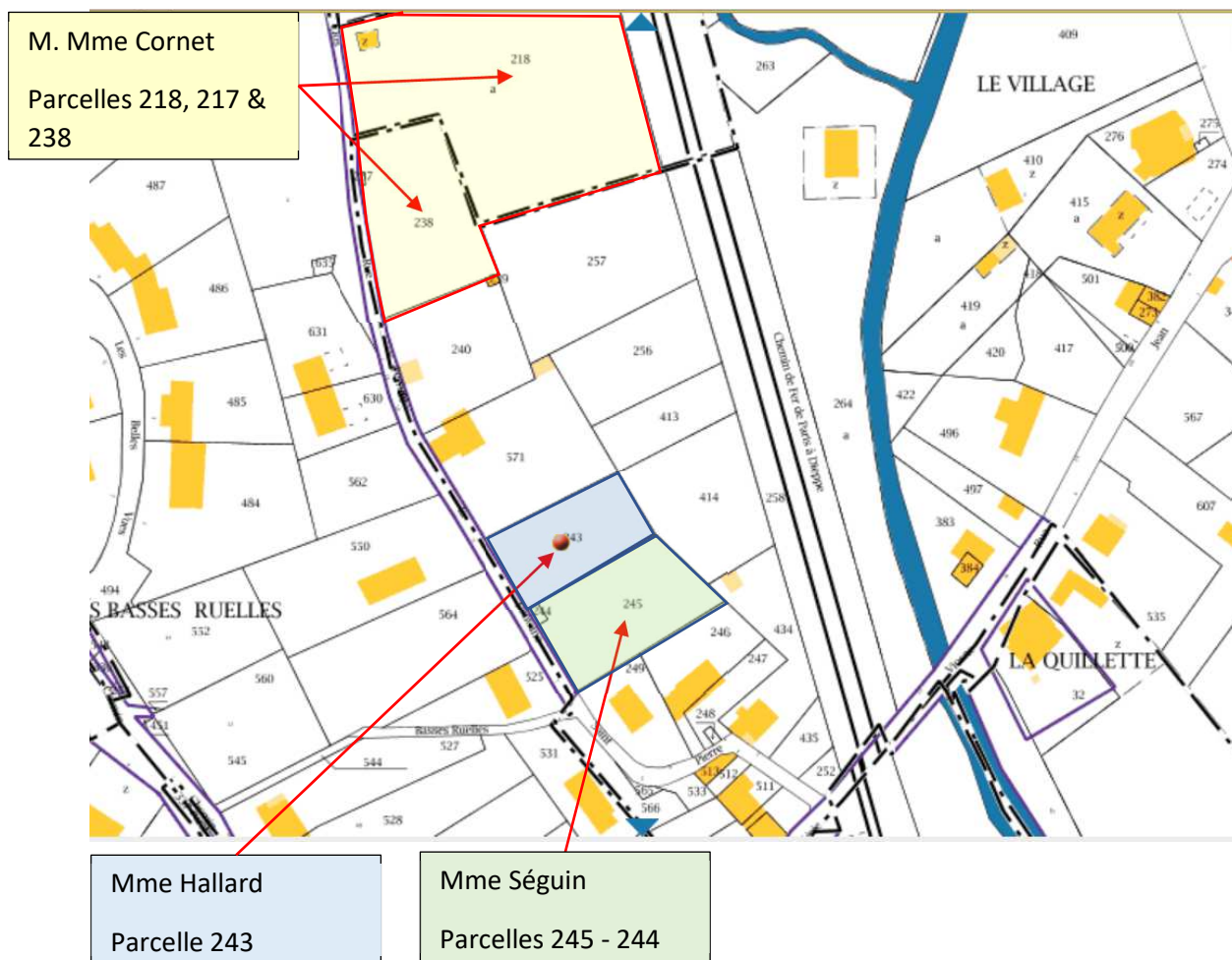
M. Helleissen souligne que le zonage de sa parcelle proposée au PLU n'est pas conforme à la réalité : la zone du corps de ferme (hangars et espaces de circulation) est cartographiée en Espace Boisé Classé. Cette même parcelle est également pour partie classée Am. Il envisage à cet endroit la construction d'un bâtiment agricole destiné à y stocker son matériel. Ce classement ne le lui permet pas.

Par ailleurs (communication orale) le fils de M. Helleissen reprendra à terme l'exploitation agricole et envisage de construire son logement sur le siège de l'exploitation.

Il demande donc le classement de l'ensemble de la parcelle ZE 12 en A, constructible pour des bâtiments d'exploitation agricole et, éventuellement à plus long terme, un logement.

2. Constructibilité

3 personnes sollicitent la Commune pour inscrire leur terrain en zone constructible U, toutes trois sur le secteur de la rue de la Fontaine Saint Pierre, situées comme indiqué dans le plan ci-dessous :



- Mesdames Hallard et Séguin, propriétaires des parcelles, section A, respectivement n° 243 ; 244 & 245, souhaitent la constructibilité de leurs parcelles.
Elles ont abondamment argumenté leur doléance par 2 visites et par 2 courriers chacune, que j'ai regroupées sous les numéros 3 (Mme Hallard) et 4 (Mme Seguin).
Ces arguments portent principalement sur :
 - La situation en dent creuse, entre deux constructions existantes (parcelles 571 au nord et 246 – 249 au sud)
 - La proximité de la gare (environ 100 m depuis la parcelle 245)
 - Accessible par la route goudronnée
 - Viabilisé (électricité, eau)
 - En nature de jardin, entretenu
 - La possibilité de la stabilisation de la route du fait de la construction en bordure de talus
 - Non justification de la zone humide (Mme Seguin)
- M. Dutat (Obs n° 6) regrette également le classement non constructible des parcelles ci-dessus, les estimant, comme leurs propriétaires, en situation de « dent creuse ».
- M. et Mme Cornet (Obs 2) ont exprimé oralement le souhait que leurs parcelles section A n° 217, 218, 238 puissent être classées en zone constructible.
Ils ont complété cette demande par un mail (Obs 8) fortement documenté (29 pages d'annexes comportant plans, photos, documents administratifs...)

Cet argumentaire porte essentiellement sur le fait que ce terrain est :

- Considéré comme bâti (taxes foncières 2019 à l'appui),
- Partiellement viabilisé (eau et électricité) par leurs soins avec accord de la mairie,
- Accessible par une route goudronnée jusqu'à l'entrée de leur parcelle, puis un chemin
- Situé dans aucun périmètre de risques naturels ou technologiques
- Entretenu par leurs soins, non boisé.

3. Remarques diverses :

➤ Obs 3 de M. Moysan

M. Moysan s'interroge sur l'accès à la future zone constructible sur le pré Schweitzer, établie en prolongement de la résidence Lucie Schweitzer : un accès par cette résidence n'est pas possible, la voirie existante de 3 m de largeur ne le permet pas.

M. Moysan s'interroge sur la constructibilité sur le Pré Schweitzer en raison de l'existence de diaclases ouvertes et de « blocs ».

M. Moysan remarque que le PLU ne prévoit pas d'emplacement réservé pour la reconstruction de la station de traitement des Epagnes qui est obsolète.

➤ Obs n° 6 M. Dutat

M. Dutat fait le constat que le plan de zonage comporte plusieurs erreurs dans la caractérisation des parcelles, notamment les parcelles A 28, 29, 466 lui appartenant, classées en EBC alors qu'elles sont en pelouse.

Oralement il signale d'autres erreurs qui devront être répertoriées avant l'approbation du PLU

➤ Obs n° 10, M. Derouillac :

M. Derouillac fait remarquer que le commissaire enquêteur reçoit le public au 1^{er} étage, sans accès pour une personne à mobilité réduite.

B. Les Observations des personnes publiques associées :

Les notifications ont été envoyées aux PPA le 22 Juillet 2019

8 réponses ont été enregistrées en retour :

- La CDPENAF : avis favorable avec recommandations
- La DDT : avis favorable sous réserves
- L'ABF : avis favorable sous réserves
- Le PNR : remarques à intégrer pour l'approbation du PLU
- La Chambre d'Agriculture : avis défavorable
- Le CRPF : une amélioration au PADD
- Conseil Départemental du Val d'Oise : avis favorable, avec une remarque
- RTE : pas d'observation (non concerné)

1. Zonage A :

Chambre d'Agriculture :

- L'avis défavorable de la Chambre d'agriculture repose sur l'interdiction de construire en zone Ap, exclusivement motivée par des considérations paysagères, et qui ne tient pas compte des besoins de développement, de diversification ou de nouvelle installation de l'activité agricole.

CDPENAF

- Malgré son avis favorable, la recommandation de la CDPENAF repose sur le même constat (interdiction de construire) et demande de justifier le sous zonage Ap au sein de la zone A

Architecte des Bâtiments de France :

- Pour l'ABF, ce zonage se justifie car il répond aux objectifs de protection et de préservation des espaces et des paysages naturels.
- Il estime cependant insuffisant l'étude paysagère concernant les points de vue remarquables et l'argumentation au regard de la sensibilité paysagère
- Expliciter la distinction entre A et Am
- Certains secteurs qui ont été classés A (sud de la zone des Epagnes) auraient dû l'être en Ap, comme le suggère le porté à connaissance de la carte de sensibilité paysagère.
- Justifier le classement d'une zone antérieurement ND au POS en zone A dans le PLU (Est du territoire de la commune)

PNR

- Le PNR souhaite que soit revue, avec son concours, la délimitation de la zone A dans le règlement graphique
- Réglementer de manière plus détaillée le traitement paysager des abords des nouvelles constructions de bâtiments agricole (charte PNR, art 3 & 5)

2. Zones naturelles, N :

PNR :

- Revoir, avec l'aide du PNR, l'identification des milieux protégés au titre de l'article 151-23, ainsi que les descriptions et prescriptions associées.
- Certains périmètres d'EBC ne s'avèrent pas pertinents ou mal délimités : reconsidérer les outils de protection de ces espaces boisés.

Chambre d'agriculture :

- Les parcelles en prairie déclarées à la PAC bénéficient d'une protection au niveau national et départemental, et ne doivent donc pas être inscrites au titre de l'article L 151-23

3. Urbanisme

DDT : Compléter le PADD et le rapport de présentation :

- Objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Analyser la consommation de ces espaces sur les 10 dernières années
- Démontrer la compatibilité avec le SDRIF en matière de densité humaine : calculer la densité humaine à l'horizon 2030 sur les espaces urbanisés existants.
- Mettre en cohérence les périmètres STECAL et cimetière

Architecte des Bâtiments de France :

- OAP : insuffisamment détaillée, plan non convaincant
- Règlement : Prendre en compte les observations formulées pages 2 & 3 de l'avis.

PNR :

- Mentionner la consommation d'espace dans le rapport de présentation (environ 3000 m²)
- Mettre en place une OAP sur les deux extensions de périmètres Ua
- Avis défavorable à l'implantation d'un espace multisport sur le pré Schweitzer : prairie mésophile, covisibilité église...
- Engagements du PADD, produire une offre de petits logements : traduire cet objectif dans le règlement des zones urbaines et dans le règlement graphique
- Revoir le règlement sur les clôtures dans les zones urbaines mais également en A & N selon les recommandations fournies par le PNR

CDPENAF :

- Mettre en cohérence les périmètres STECAL et cimetière
- Vérifier la hauteur des bâtiments en Am en comparaison de l'existant

Chambre d'agriculture :

- Les bâtiments d'exploitation agricole existants doivent être classés dans un périmètre A et non Am ou EBC
- En zone A les changements de destination des bâtiments agricoles sont autorisés : préciser les destinations permises dans le règlement

Conseil départemental :

- OAP Mermoz : restituer une place de stationnement sur la voirie au droit de l'OAP ; mettre le portail 5 m en retrait de l'alignement

4. Questions diverses :

CRPF :

- Ajouter dans le PADD une orientation visant à « préserver l'activité sylvicole » avec une proposition de rédaction de texte

C. Les observations du commissaire enquêteur :

La concertation préalable :

Deux réunions publiques ont été organisées lors de cette concertation. Elles ont fait l'objet de nombreuses questions retranscrites dans deux comptes rendus dont on peut regretter qu'ils ne figurent pas au dossier soumis à l'enquête. Mme le Maire m'en a fourni copie.

Par ailleurs, pendant cette phase de concertation, en décembre 2016, un questionnaire a été envoyé aux agriculteurs pour connaître leurs intentions en matière de projet de construction et d'évolution de leur activité.

Seuls deux agriculteurs (sur 7 exploitants) ont répondu, exprimant des intentions de diversification et de construction, les projets n'étant pas encore clairement formalisés. Néanmoins, l'un d'eux exprime un projet de construction précisément localisé au lieu-dit de la Croix Bossée.

Pendant l'élaboration du PLU, ces personnes ont-elles été recontactées afin de prendre en compte (ou évaluer plus précisément) leurs doléances dans le projet de plan de zonage ?

Zone A :

Le « partage » des zones agricoles entre secteur A, constructible pour des exploitations agricoles, et secteur Ap interdisant toute construction apparaît comme un point sensible dans le Vexin, traduisant le « conflit » entre la protection des grands paysages exprimée dans la charte du PNR, et une activité économique agricole en phase d'évolution et de diversification qui peut nécessiter de nouvelles implantations ou constructions.

Le critère principal de la répartition de ces secteurs A – Ap apparaît être la sensibilité paysagère. C'est une notion très subjective et personnelle, qui conduit à des équilibres très différents, voire opposés dans les PLU de communes pourtant voisines.

S'agissant de Santeuil, le zonage proposé aboutit à 75 % de secteur Ap et 25 % de secteur A.

Le secteur constructible (A et Am) se situe en dehors du plateau, sur le versant de celui-ci. Ces secteurs y sont souvent fortement pentus : cette topographie n'y permet pas des constructions de bâtiments de grande taille et les espaces périphériques de circulations d'engins de fort gabarit, ce qui réduit d'autant les surfaces constructibles.

Le caractère constructible de certaines surfaces A est par ailleurs encore réduit du fait de la présence d'espaces protégés au titre de l'article L 151-23

La répartition des exploitants sur le territoire montre que 3 principaux exploitants, dont 2 se sont exprimés lors de la concertation préalable, ont la totalité de leur exploitation en zone Ap, et n'ont donc aucune possibilité de construction.

Le rapport de présentation ne fait pas d'analyse paysagère précise des points de vue paysagers remarquables qui justifient la protection paysagère.

Dans son avis, le PNR souhaite revoir la délimitation du zonage A, sans toutefois justifier précisément cette demande.

Sans remettre en cause les grands principes de protection paysagère inscrits dans la charte du PNR, ni l'esprit de ce zonage A, la commune serait-elle favorable à une nouvelle réflexion, avec l'aide des services du PNR, sur les délimitations des zones A ?

Comment justifie-t-on la limitation en surface à 80 m² de la construction d'un logement au sein d'une exploitation agricole ?

Comment justifie-t-on que la hauteur des abris pour animaux soit limitée à 3m ? Est-ce réaliste ?

Le rapport de présentation affirme que la commune de Santeuil n'est le siège d'aucune exploitation agricole : c'est ignorer la seule ferme de la commune, située au lieu-dit le chemin de Pontoise. Il y a bien là une regrettable erreur, à rectifier par respect pour cet habitant de la commune.

Zone N :

La zone N regroupe tous les espaces naturels : bois, prairies, vergers, pelouses, marais, zones en eau et zones humides.

Toutes les constructions y sont interdites à l'exception de bâtiments destinés à l'exploitation forestière, les extensions de constructions existantes ou des abris pour animaux.

Qu'entend-on par construction existante ? C'est souvent la raison invoquée pour des demandes de construction !

Le règlement p 6 définit cette notion, mais réduit les conditions d'existence à deux critères : la légalité de la construction et son état de « non ruine ».

Cela me semble insuffisant. Des éléments d'appréciation complémentaires comme ses dimensions, son usage, son état, son utilisation effective passée et présente seraient plus aptes à justifier « existante » ladite construction.

S'agissant des abris pour animaux, que faut-il entendre par « emprise limitée à 50m² par hectare » ?

Zone Nzh :

En Nzh, toute construction est interdite pour la préservation des milieux humides de grand intérêt environnemental.

La cartographie proposée dans le plan de zonage repose sur la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides d'Ile de France publiée par la DRIEE Ile de France : elle reprend l'enveloppe d'alerte « verte », cartographiant la classe 3, dont la définition est la suivante :

« Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser »

La MRAE souligne dans son examen au cas par cas **« qu'il est nécessaire de s'assurer, de la présence ou non d'une zone humide sur les sites amenés à être densifiés... »**

Les espaces boisés :

La zone N comporte les bois.

A Santeuil le zonage proposé, à l'exception d'une petite zone de peupleraie dans la vallée de l'Oremus, met l'ensemble des espaces boisés, petits ou grands, en espace boisé classé, ce qui interdit tout changement d'affectation, sauf à procéder à une révision du PLU.

Le dossier de présentation fait état de la qualité de ces milieux sur le plan environnemental.

Les peupleraies, notamment, sont citées à de multiples reprises comme ayant un impact négatif sur l'environnement, car elles remettent en cause la préservation des milieux humides.

En conséquence, le rapport de présentation pose comme principe de gestion *« supprimer progressivement (les peupleraies) afin de recréer des milieux ouverts humides dans les marais »*

Ce rapport mentionne expressivement la peupleraie du bois de « la grande Bonde » comme milieu à restaurer, « *visant un retour de ces secteurs à leur état d'origine... marais de type roselières ou mégaphorbiaies* ».

Cette restauration est clairement définie comme un objectif du PADD (p 8).

Cette approche me semble empreinte de bon sens, aller dans le sens d'une meilleure protection de l'environnement naturel, et scientifiquement argumentée.

Comment explique-t-on que tous ces espaces, sans distinction de qualité environnementale, soient en fin de compte regroupés avec le même classement, la plus haute protection, en espace boisé classé ? Ce classement ne permet aucune restauration en milieu ouvert de ces secteurs.

EBC, cartographie :

La cartographie des EBC prend en compte tous les bois, qu'ils appartiennent à des massifs de grande dimension aussi bien que des « groupes d'arbres » en zone urbaine.

Dans certains cas, l'EBC inclut des parcelles non boisées (cf l'observation n° 6 de M. Dutat) ou sur la seule propriété agricole de la commune (lieu-dit le chemin de Pontoise, cf Obs n° 8).

Je suggère que cette délimitation et la nature des parcelles boisées ou non, soit reprise de manière détaillée avec l'aide de personnes de la commune.

Je suggère également que le PNR, s'il l'accepte, soit associé à cette « révision » puisqu'il a exprimé l'avis que soient reconsidérés les moyens de protection des espaces boisés, estimant par ailleurs non pertinentes certaines délimitations.

EBC, cartographie :

La protection des massifs boisés, notamment les EBC, implique que leurs lisières fassent l'objet d'une inconstructibilité sur une distance de 50 m, à l'exception des sites urbains et des bâtiments agricoles.

Cette disposition, exprimée p. 8 du règlement, n'est pas reprise dans le règlement cartographique. En conséquence, il apparaît souvent difficile pour le public, pas toujours averti, notamment des notions d'échelle, de pouvoir situer sa parcelle vis-à-vis de ce règlement.

Pourrait-on prévoir de surimposer un figuré matérialisant ce périmètre d'inconstructibilité ?

Secteur « L151-23 », cartographie :

L'imprécision cartographique se manifeste également pour la délimitation de certains secteurs protégé au titre de l'article 151-23.

Par exemple, le secteur « 151-23 » n° 12, lieu-dit les Groues, classé en zone N dans le tableau récapitulatif, cartographié en A, et identifié comme prairie, me semble être, pour partie au moins, en culture.

Il y a donc lieu, ici également, de reprendre en détail cette cartographie, qui doit coller à la réalité du terrain, afin d'éviter toute confusion ou contestation ultérieure, (d'autant que cette zone serait potentiellement constructible - zone A), et de corriger les incohérences de classement entre le texte, les tableaux et le règlement graphique.

Zone U

La DDT, dans son avis, a demandé de préciser plusieurs calculs : consommation d'espace sur les 10 dernières années, objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, densité humaine à l'horizon 2030 sur les espaces urbanisés existants.

Le commissaire enquêteur souhaite que les résultats de ces calculs figurent dans le mémoire en réponse, de manière à apprécier la comptabilité avec les objectifs du SDRIF.

| Tableau de dépouillement des observations émises par le Public | | | | |
|--|---|---------------|--|--|
| Nature obs: O = oral; R= écrit registre; C = courrier; M = Mail. | | | | |
| | Public Nom | Nature Obs | Thèmes abordés | Observations |
| 1 | M. Moysan | O | Ua Pré Schweitzer Assainissement | Accès à la zone Ua du pré Schweitzer: n'est pas possible par le lotissement des Epagnes (voirie trop étroite, accès pompier...) Pré Schweitzer: problème de stabilité du à des "diaclasses" Assainissement: pas de réserve prévue pour la reconstruction de la station des Epagnes qui est obsolète. |
| 2 | M. Mme CORNET Propriétaires, Habitant Reuil Malmaison | O | Constructibilité | Propriétaires des parcelles section A n° 218, 237, 238, au bout de la rue de la Fontaine Saint Pierre Souhaitent que leur terrain soit (au moins en partie) constructible, en extension d'une construction existante |
| 3 | Mme Hallard 6 rue de la croix bossée | O C | Constructibilité | Propriétaire de la parcelle A 243, sise rue de la Fontaine Saint Pierre, demande à ce que son terrain soient constructible (en dents creuse d'une zone déjà urbanisée) Argumentaire détaillé dans 2 courriers et oralement lors de 2 visites en permanence |
| 4 | Mme Seguin Saint Ouen l'Aumone | O C | Constructibilité | Propriétaires des parcelles A 244, 245, sises rue de la Fontaine Saint Pierre, Même demande que sa voisine Mme Hallard, même situation et même argumentaire détaillé dans 2 courriers, une visite en compagnie de Mme Hallard |
| 5 | M. Didier DUTAT 4, rue des Sources | O C | règlement graphique constructibilité | M. Dutat signale des erreurs concernant la nature de plusieurs parcelles (A 28, 29, 466) lui appartenant: classées en EBC alors qu'elles sont en pelouse. Oralement, il me signale d'autres inexactitudes dans la cartographie du plan de zonage M. Dutat milite en faveur de la constructibilité des parcelles 243 - 245: "dents creuses" |
| 6 | M. Denis BOUILLANT Agriculteur SCEA La Levrière | R | Zonage Ap | M. Bouillant souligne le choix du zonage Ap, établi sans concertation avec les agriculteurs, qui compromet les évolutions futures, la libre entreprise des agriculteurs et l'économie de cette activité. |
| 7 | M. Helleissen Agriculteur exploitant à Santeuil | C | règlement graphique constructibilité | M. Helleissen fait remarquer que le classement de sa parcelle, siège de son exploitation, est erronée: EBC sur une parcelle comportant des bâtiments agricoles Le projet de classement du reste de la parcelle, en Am, n'est pas compatible avec son projet de construction d'un bâtiment agricole pour y stocker son matériel: il demande un classement en A |
| 8 | M. Mme CORNET cf Obs 2 | M C | Constructibilité | M. Cornet réitère sa demande de classement de ses parcelles en zone constructible, en étayant sa demande un important argumentaire de 29 pages en annexe, portant principalement sur l'absence de risques connus pour la construction, le caractère déjà bâti et viabilisé du terrain, son accessibilité via une route goudronnée et un chemin. |
| 9 | Pierre DEROUILLAC | R | organisation | M. Derouillac fait remarquer que le Commissaire Enquêteur reçoit au premier étage de la mairie et que cette salle ne dispose pas d'accès pour une personne à mobilité réduite. |

| Tableau de dépouillement des observations émises par les Personnes Publiques Associées | | | | |
|--|---|--------------|--|---|
| | PPA: Personnes Publiques Associées Date de notification: 22/07/2019 | Date réponse | Thèmes abordés | Observations |
| 1 | DDT, Service Aménagement territorial | 16/10 | Consommation d'espace Calcul de la densité humaine | Avis favorable sous réserves: - compléter le PADD par des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces A & N - Analyser la consommation de ces espaces sur le 10 années passées - Calculer la densité humaine à l'horizon 2030 sur les espaces urbains existants (compatibilité SDRIF) |
| 2 | ABF | | Paysage OAP Zonage A | Avis favorable, sous réserves Paysage: peaufiner les points de vue identifiés et les argumenter en terme de qualité paysagère (Rapport de présentation, p 93) OAP: schématique, insuffisamment détaillé, peu convaincant Zonage: conforme aux objectifs du CU et du PNR - justifier le passage d'une zone ND du POS (est de la commune) à une zone A, - la zone classée A au sud des Epagnes aurait du être Ap - Expliciter la distinction entre A et Am Règlement: voir détails des caractéristiques urbaines préconisées dans chaque zone |
| 3 | PNR Vexin | 24/10 | Consommation d'espace Pré Schweitzer Logements sociaux | Urbanisation : PADD non conforme; consommation d'espace 3000 m² hors zone urbaine pour PNR (cimetière et rue des épagnes); prévoir 2 OAP Pré Schweitzer: classé Ne, mais prairie mésophile, covisibilité avec l'église > donc emplacement non approprié pour le stade Prévoir dans le règlement graphique un espace dédié aux logements sociaux + section 1.2 du règlement zones urbaines: réponse OAP rue J Mermoz?? |
| 4 | CDPENAF | 7/10 | Zonage Ne Zonage A Bâti Am | Avis favorable, avec recommandations: - mettre en cohérence les périmètres Stecal et cimetière - Justifier les sous zonage A & Ap au sein de la zone agricole - Vérifier les hauteurs autorisées des batiments en zone Am par rapport à l'existant |
| 5 | Ch Agriculture Val d'Oise | 10/10 | Zonage A Bâti Am Réseau assainissement | Avis défavorable: - Le classement Ap, interdisant toute construction pour privilégier la protection paysagère, empêche toute nouvelle installation ou gêne le développement ou la diversification de l'existant. - le PLU devrait plutôt réglementer l'insertion paysagère des constructions en zone A - Incohérence entre l'existant bati zone Am et A - Imprécision quant aux changements de destination du bati en zone A - Imprécision sur les conditions de desserte par le réseau d'assainissement |
| 6 | CRPF | 25/7 | PADD: activité sylvicole | Recommandation: Ajouter au PADD une orientation: Préserver l'activité sylvicole = préserver et/ou déployer des accès aux espaces boisés adaptés aux engins d'exploitation de la forêt (porte grumes de fort tonnage) pour entretenir et récolter les bois. |
| 7 | Conseil Départemental Val | 15/10 | OAP, stationnement | Avis Favorable avec une remarque OAP: restituer une place de stationnement sur la voirie au droit de l'OAP; mettre le portail 5 m en retrait de l'alignement |
| 8 | RTE | 8/8 | | Aucune observation: RTE n'exploite aucune ligne HT sure Santeuil |

Annexes

Copie des observations émises

1. Registre d'enquête

- 1.1. Page 2 : Obs 1 à 5
- 1.2. Page 5 : Obs 6 et visite Mmes Hallard et Seguin
- 1.3. Page 7 : Obs 7 à 9, Clôture de l'enquête
- 1.4. Mme Hallard, Courrier du 22/11/19 (Obs 3)
- 1.5. Mme Seguin, Courrier du 20/11/19 (Obs 4)
- 1.6. Mme Hallard, Courrier du 29/11/19 (Obs 3)
- 1.7. Mme Seguin, Courrier du 02/12/19 (Obs 4)
- 1.8. M. Dutat, Courrier du 19/12/19 (Obs 5)
- 1.9. M. Helleissen, Courrier du 13/12/19 (Obs 7)
- 1.10. M. Cornet Mail du 13/12/19 (Obs 8)

2. Avis des PPA :

- 2.1. Liste d'envoi
- 2.2. DDT
- 2.3. ABF
- 2.4. PNR
- 2.5. CDPENAF
- 2.6. Chambre d'Agriculture
- 2.7. CRPF
- 2.8. Conseil Départemental
- 2.9. RTE