PLU

Plan Local d'Urbanisme

NESLES-LA-VALLÉE

TOME II.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PADD débattu en Conseil Municipal du 27/05/2025

altereo

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Prescrit par délibération du Conseil Municipal du 07/11/2014

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du …

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du …

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nesles-la-Vallée est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

SOMMAIRE

Avant-propos 3

Glossaire des sigles employés 5

Le PADD, une pièce majeure du PLU 6

Un projet nécessairement fédérateur 6

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme 7

Objectif n°1 : Préserver et valoriser la diversité des ressources naturelles et patrimoniales façonnant la Vallée du Sausseron et le Plateau d'Hérouville 9

1. Protéger la qualité des milieux naturels et les écosystèmes en renforçant le lien entre trame verte et trame bleue 10
2. Préserver et accompagner l'activité agricole en valorisant la diversité de ses composantes 11
3. Préserver les marqueurs historiques et culturels caractéristiques 12
4. Favoriser les initiatives collectives s'inscrivant dans le cadre du développement durable 12

Objectif n°2 : Mener un développement maîtrisé de la commune en adéquation avec la qualité de son cadre de vie 13

1. Créer les conditions favorables à l'accueil dimensionné de nouveaux habitants 14
2. Créer les conditions d'une vitalité socio-économique durable 15

AVANT-PROPOS

GLOSSAIRE DES SIGLES EMPLOYES

ADMR – Aide à domicile en milieu rural
AOC – Appellation d'origine contrôlée
AOP – Appellation d'origine protégée
ANAH – Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
ARS – Agence régionale de santé
BASIAS – Inventaire historique des sites industriels et activités de service
BRGM – Bureau des ressources géologiques et minières
CACP – Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
CCSI – Communauté de communes Sausseron impressionnistes
CCVS – Communauté de communes de la vallée du Sausseron
CD – Conseil départemental
CDPENAF – Commission départementale pour la protection des espaces naturels agricoles et forestiers
CDNPS – Commission départementale de la nature des sites et des paysages
CE – Code de l'environnement
CNIG – Conseil national de l'information géographique
CR – Conseil régional
CU – Code de l'urbanisme
DDT – Direction départementale des territoires
DGFIP – Direction générale des finances publiques
DP – Déclaration préalable
DRAC – Direction régionale des affaires culturelles
DRIEE – Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie
EHPAD – Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EICSP – Equipement d'intérêt collectif et de service public
EPCI – Etablissement public de coopération intercommunale
ICPE – Installation classée au titre de la protection de l'environnement
IGP – Indication géographique protégée
INPN – Institut national du patrimoine naturel
INSEE – Institut national de la statistique et des études économiques
LLS – Logement locatif social
Loi ALUR – Accès au logement et à un urbanisme rénové
Loi ENE – Engagement national pour l'environnement
Loi SRU – Solidarité et renouvellement urbain
Loi UH – Urbanisme et habitat
MH – Monument historique
OAP – Orientation d'aménagement et de programmation
ONF – Office national des forêts
ONZH – Observatoire national des zones humides
ORB – Observatoire régional de la biodiversité
PACT-ARIM – Protection amélioration conservation transformation - association de restauration immobilière
PADD – Projet d'aménagement et de développement durables
PC – Permis de construire
PDUIF – Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France
PEB – Plan d'exposition au bruit
PHEC– Plus hautes eaux connues
PIG – Programme d'intérêt général
PLH – Plan local de l'habitat
PMR – Personne à mobilité réduite
PNRVF – Parc naturel régional du vexin français
POS – Plan d'occupation des sols
PPBE – Plan de prévention du bruit dans l'environnement
PPA – Personne publique associée à l'élaboration du PLU
PPRI – Plan de prévention du risque inondation
PPRMT – Plan de prévention du risque mouvements de terrain
PPRT – Plan de prévention des risques technologiques
RA – Recensement agricole
RD – Route départementale
RN – Route nationale
SAGE – Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAU – Surface agricole utile
SCoT – Schéma de cohérence territoriale
SDA – Schéma directeur d'assainissement communal
SDC – Schéma départemental des carrières
SDAGE – Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDRIF – Schéma directeur d'Ile-de-France
SIAAVS – Syndicat intercommunal pour l'aménagement et l'assainissement de la vallée du Sausseron
SICTEU – Syndicat intercommunal de collecte et de traitement des eaux usées
SIQO – Signe d'identification de la qualité et de l'origine
SMERCVS – Syndicat mixte d'études et de réalisation du contrat de la vallée du Sausseron
SRCE – Schéma régional de cohérence écologique
SUP – Servitude d'utilité publique
ZICO – Zone importante pour la conservation des oiseaux
ZNIEFF – Zone naturelle d'intérêts écologiques, floristiques et faunistiques
Zone Natura 2000 – Site naturel européen à forte valeur patrimoniale

Dans le respect des motifs d'élaboration du PLU actés par délibération du conseil municipal, le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de définir cinq "grands enjeux du territoire" identifiés comme majeurs pour le devenir de la commune. Ces partis pris doivent, d'une part, permettre à Nesles-la-Vallée d'esquisser les contours d'un développement maîtrisé, et d'autre part, de créer des mécanismes rationnels de préservation du cadre de vie existant. Ils se déclinent comme suit :

***Enjeu n°1** : Déterminer les conditions permettant d'assurer le maintien et la mise en valeur de la biodiversité et des ressources naturelles,*

***Enjeu n°2** : Fédérer les initiatives permettant de maîtriser la dynamique démographique,*

***Enjeu n°3** : Préserver l'identité rurale et l'atmosphère caractéristique du village et des espaces bâtis,*

***Enjeu n°4** : Renforcer les leviers de mise en valeur de la commune en adéquation avec la qualité de son cadre de vie,*

Enjeu n°5 : *Préserver l'activité agricole tout en dotant les exploitations d'une capacité de mutation en accord avec les réalités du contexte péri-urbain.*

LE PADD, UNE PIECE MAJEURE DU PLU

Intimement lié au diagnostic territorial, à l'analyse de l'état initial de l'environnement et au respect des politiques sectorielles et/ou extra-communales, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est fondé sur la prise en compte objective des enjeux identifiés préalablement. Par l'intermédiaire d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, le PADD exprime les objectifs qualitatifs et l'engagement de la commune en matière de développement économique et social, de préservation de l'environnement et d'adaptation du territoire communal dans une optique de développement durable. A un horizon 2035 le PADD de Nesles-la-Vallée constitue également le support pour la formulation d'objectifs quantitatifs en matière de dynamique démographique, de production de logements et de modération dans la consommation de l'espace non urbanisé. L'ensemble de ces dispositions sont de nature à évaluer les futures incidences du projet sur le territoire communal.

Tenant compte des dispositions légales encadrant l'exercice de la compétence urbanisme, notamment celles liées aux lois : Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), Loi Urbanisme et Habitat (UH), Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE - Grenelle 2), Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAFF) et la Loi Climat et Résilience, la commune engage les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux grands enjeux identifiés par le diagnostic territorial, mais également pour poursuivre la réalisation des principes suivants :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages ;
- Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ;
- Une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.

UN PROJET NECESSAIREMENT FEDERATEUR

La mise en œuvre du PADD est l'occasion de renforcer la qualité sur l'ensemble du territoire communal dans une perspective de respect de l'environnement. Cette "étape clé" constitue également l'opportunité pour Nesles-la-Vallée d'inscrire sa stratégie à une échelle locale, notamment en réaffirmant ses caractéristiques et ses potentialités au moyen d'un positionnement compatible avec les initiatives extra-communales dont elle dépend.

Deux objectifs majeurs sont retenus dans la formulation du PADD communal :

- Objectif n°1 : Préserver et valoriser la diversité des ressources naturelles et patrimoniales façonnant la Vallée du Sausseron et le Plateau d'Hérouville,
- Objectif n°2 : Mener un développement maîtrisé de la commune en adéquation avec la qualité de son cadre de vie.

Orientations generales d'amenagement et d'urbanisme

OBJECTIF N°1 : PRESERVER ET VALORISER LA DIVERSITE DES RESSOURCES NATURELLES ET PATRIMONIALES FAÇONNANT LA VALLEE DU SAUSSERON ET LE PLATEAU D'HEROUVILLE

Considérant les évolutions récentes du code de l'urbanisme, notamment à l'attention d'une gestion appropriée des espaces naturels et agricoles, ainsi que les partis pris en faveur d'une densification maîtrisée des tissus urbanisés, Nesles-la-Vallée inscrit son projet dans une démarche active et réalisable de développement durable. Tenant compte de la nécessité de préserver la variété d'occupation du sol, la démarche PLU vise également la prise en compte objective de la manifestation des risques naturels sur le territoire communal.

En engageant des dispositions concourant à la préservation de la biodiversité, à la qualité des paysages, au « maintien dynamique » de l'agriculture et à la mise en valeur des tissus bâtis de caractère, ce premier objectif du PADD doit contribuer à protéger et à valoriser durablement l'ensemble des marqueurs patrimoniaux de la commune.

1. Protéger la qualité des milieux naturels et les écosystèmes en renforçant le lien entre trame verte et trame bleue

Préserver durablement la ressource en eau

- Distribuer une eau de qualité et en quantité suffisante,
- Identifier et protéger l'ensemble des cours d'eau et des surfaces d'eau, quel que soit leur régime hydraulique (permanent ou intermittent) et leur origine (naturelle ou artificielle),
- Caractériser et protéger les sols à caractère humide en affirmant leur potentiel écologique, paysager et économique,
- Protéger l'emprise des ouvrages et des petits ouvrages hydrauliques préexistants et à venir, tout en évaluant leur impact sur la ressource en eau,
- Limiter le risque de pollution et de contamination des eaux superficielles et souterraines,
- Collecter les eaux usées par un réseau collectif d'assainissement régulièrement entretenu et aux capacités suffisantes,
- Favoriser l'émergence de dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle contribuant à préserver la ressource et/ou à prévenir du risque d'inondation par ruissellement.

Favoriser l'expression de la biodiversité ordinaire et remarquable

- Renforcer la mise en valeur et la protection des corridors écologiques en s'appuyant particulièrement sur le fond de vallée du Sausseron et sur la présence des périmètres ZNIEFF de type 1 et 2 d'ores et déjà inventoriés,
- Protéger les marqueurs de la biodiversité ordinaire et remarquable en soutenant les pratiques visant la préservation des espèces floristiques et faunistiques caractéristiques du Vexin Français,
- Poursuivre la restauration des points de liaison entre la trame bleue et la trame verte communale,
- Protéger les éléments remarquables composant la sous-trame bleue communale, notamment les ripisylves et les zones à caractère humide,
- Protéger les éléments remarquables composant la sous-trame verte communale, notamment les prairies et les marqueurs bocagers et les arbres isolés en milieux ouverts, ainsi que la trame verte "interstitielle" composée de parcs, de jardins emblématiques et d'espaces libres paysagers en zone urbanisée.

Maintenir la qualité et la diversité des paysages

- Respecter "l'essence" du territoire en préservant la diversité de la charpente paysagère communale, en particulier le profil et les marqueurs de "vallée jardins", les coteaux et les massifs boisés, ainsi que les espaces cultivés du plateau,
- Protéger et valoriser les cônes de vision préexistants afin de lutter contre toute nouvelle obstruction visuelle en direction des espaces bâtis patrimoniaux et des zones agricoles et naturelles.

2. Préserver et accompagner l'activité agricole en valorisant la diversité de ses composantes

Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement

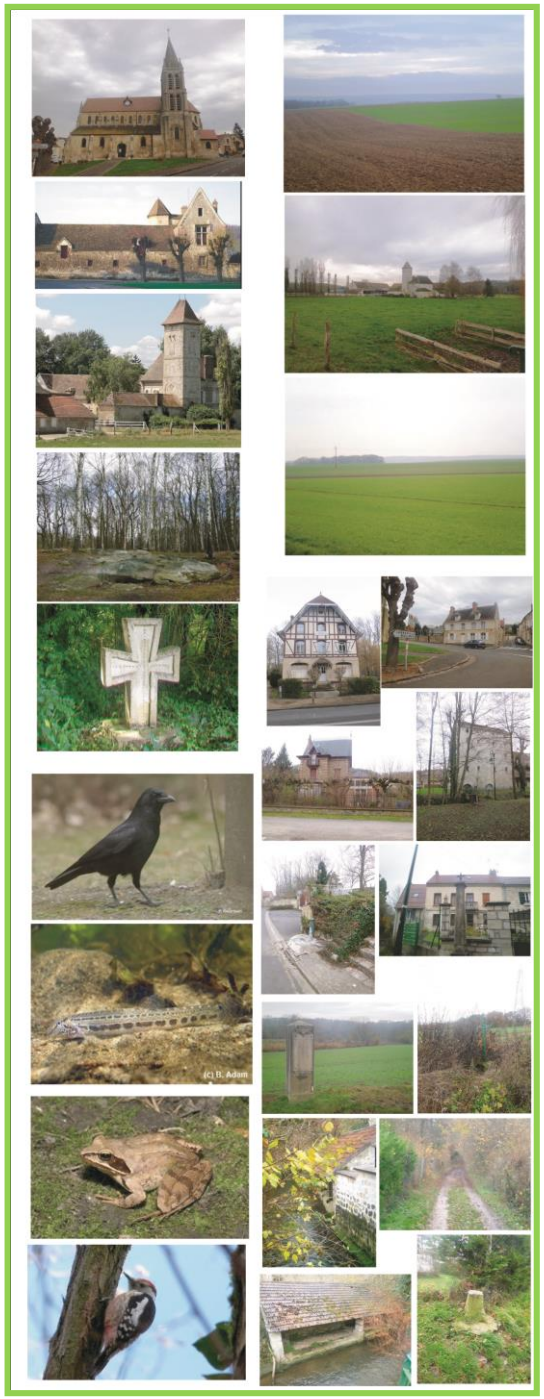
- Protéger les terres cultivées et cultivables à travers la réalisation d'un zonage caractéristique,
- Conforter la dimension éco-patrimoniale de l'agriculture,
- Valoriser les ressources paysagères offertes par les espaces agricoles,
- Favoriser l'intégration des constructions agricoles préexistantes et à venir,
- Respecter les enjeux de réduction de la pollution chimique sols/sous-sols définis par le SDAGE Seine-Normandie.

Créer les conditions favorables à une pratique agricole en accord avec les enjeux péri-urbains franciliens

- Traiter les espaces de transition entre les terres agricoles et les tissus urbanisés afin de mieux en affirmer les potentiels d'échange et de valorisation,
- Consolider le tracé des chemins ruraux et rationnaliser la diversification de leurs usages.

Affirmer le vecteur socio-économique de l'agriculture vexinoise en ouvrant les zones agricoles à des domaines économiques connexes

- Faciliter la revitalisation et la mise en valeur du bâti agricole dans une optique d'intérêt général,
- Permettre la diversification des constructions de la zone agricole vers des secteurs économiques complémentaires et non nuisibles à l'exploitation agricole (artisanat, hébergement hôtelier, production d'énergies renouvelables, …),
- Identifier les ilots pouvant accueillir une agriculture de proximité concourant à une diversification raisonnable de la production en adéquation avec les besoins alimentaires du bassin de vie.



3. Préserver les marqueurs historiques et culturels caractéristiques

Sauvegarder le bâti et les éléments architecturaux remarquables

- Protéger la qualité architecturale des tissus urbanisés propres à l'architecture des villages de la Vallée du Sausseron,
- Préserver la morphologie des masses bâties traditionnelles par des mesures autorisant sous conditions particulières la reconstruction à l'identique, la réhabilitation, le changement de destination, la division, ainsi que l'extension desdites constructions,
- Identifier et agir contre les constructions préexistantes dont les aspects extérieurs sont en inadéquation avec le tissu bâti ancien d'appartenance.

Valoriser les éléments ayant un intérêt patrimonial commun

- Protéger et valoriser les marqueurs du « petit patrimoine communal » d'intérêt culturel ou historique,
- Valoriser les abords des monuments et de tout édifice patrimonial d'intérêt collectif par la réalisation d'espaces publics accessibles et fonctionnels,
- Favoriser l'accueil touristique fondé sur la synergie des atouts patrimoniaux de Nesles-la-Vallée (naturels et bâtis) en lien avec le patrimoine remarquable des communes voisines.

4. Favoriser les initiatives collectives s'inscrivant dans le cadre du développement durable

Développer des pratiques autonomes et innovantes respectueuses de l'environnement

- Optimiser les performances énergétiques du patrimoine bâti en autorisant sous conditions particulières sa rénovation thermique,
- Encourager la production d'énergies renouvelables conformes aux ressources naturelles locales et aux caractéristiques structurelles des constructions préexistantes.
- Diminuer de façon volontariste les intrants dans les pratiques de conception et d'entretien des espaces publics et/ou privés d'intérêt collectif.

OBJECTIF N°2 : MENER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE LA COMMUNE EN ADEQUATION AVEC LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE

Considérant les atouts structurels de la commune (desserte routière, capacités des réseaux usuels, offre d'équipements d'intérêt collectif...) et les caractéristiques qualitatives du cadre de vie rural de Nesles-la-Vallée, le second objectif du PADD vise à créer les conditions d'ancrage de la population sur le territoire et à engager les leviers favorables à l'implantation de nouveaux ménages en privilégiant un urbanisme économe en ressources foncières et en énergie.

Ainsi, les orientations initiées en matière d'aménagement de l'espace doivent également être reliées aux enjeux de dimension économique et de "vie collective". Vecteurs d'attractivité et de lien social, la prise en compte objective de ces enjeux traduit la capacité de la commune à maintenir une vitalité sur son territoire, et lui permet également de dimensionner son offre d'équipements d'intérêt collectif.

La mise en œuvre de ce second objectif du PADD, à la fois transversal et plurifonctionnel, au service d'orientations associant les questions de renouvellement urbain, d'adaptation de l'offre de logements, d'accompagnement des activités économiques et commerciales, et de mise en valeur de l'espace public est une priorité pour mener une stratégie territoriale viable. Devant motiver chaque projet initié par la commune, cette approche plurielle de l'aménagement du territoire contribue à préserver l'image globale de Nesles-la-Vallée et doit être localement relayée par de nouvelles formes de mobilité visant à mieux partager la commune et le bassin de vie. A ce titre, les orientations traitant des modes de déplacements conduisent à conforter la cohésion intra-communale, mais elles contribuent également à envisager de nouvelles relations à l'attention des communes voisines.

1. Créer les conditions favorables à l'accueil dimensionné de nouveaux habitants

Favoriser l'équilibre des espaces bâtis et les leviers de renouvellement urbain dans le respect de l'identité rurale du village

- Encourager des pratiques architecturales garantes de cohérence et de continuité avec la morphologie du bâti remarquable,
- Caractériser les espaces bâtis pouvant, pour des raisons structurelles ou de localisation, concourir aux objectifs de renouvellement urbain
- Favoriser le comblement des parcelles dites en "dents creuses" et la réhabilitation des logements vacants,
- Créer les conditions règlementaires de la division foncière, de l'extension et de l'allotissement du bâti existant,
- Permettre une densification maîtrisée des zones urbaines existantes en tenant compte de l'époque des constructions et des prescriptions graduées liées aux risques naturels,
- Mettre en place une stratégie privilégiant une densification raisonnable,
- Elargir le droit de préemption urbain à toutes les zones urbaines du PLU,
- Appuyer l'évolution des activités artisanales et commerciales, tant sur le plan fonctionnel qu'architectural, en privilégiant un traitement mixte des rez-de-chaussée le long des axes principaux,
- Adapter l'offre de logements et l'accès aux commerces aux enjeux de vieillissement du bassin de vie et aux usages PMR.

Maîtriser l'évolution de la démographie communale en l'adossant à la capacité existante des équipements et aux prescriptions de la charte du PNRVF et du SDRIF-E

- Doter l'enveloppe urbanisée de limites inconstructibles en accord avec la structure typo-morphologique du village,
- Accueillir de nouveaux ménages avec pour objectif d'augmenter la population municipale d'environ 177 habitants à un horizon 2035 et de la stabiliser autour de 2 000 habitants,
- Créer les conditions favorables à l'ouverture d'environ 135 nouveaux logements à un horizon 2035 pour permettre le maintien de la population actuelle et l'accueil de nouveaux résidents,
- Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation communale en espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2011-2021 sur laquelle la consommation enregistrée était d'environ 13 ha.
  - Permettre la création de nouveaux logements et équipements en réduisant l'empreinte de leur développement sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestières, représentant un total d'environ 3,5 hectares.
- Diversifier l'offre de logements présente sur la commune en encourageant l'ouverture de logements de taille petite et moyenne,
- Inciter à la réalisation de logements répondant aux objectifs de mixité sociale pour toute opération privée incluant au moins trois logements.
- Privilégier la réalisation de logements répondant aux objectifs de mixité sociale.
- Prévoir la création d'un projet visant à l'accueil de personnes âgées sur la commune.

2. Créer les conditions d'une vitalité socio-économique durable

Conforter la diversité des fonctions humaines offertes par la commune

- Favorisant l'interaction entre logements, activités et espaces d'intérêt collectif pour tout projet engagé,
- Réaffirmer le lien géographique et fonctionnel existant entre les différents "pôles communaux" (bourg, Verville, équipements…),
- Soutenir les activités commerciales et artisanales en les accompagnant leurs perceptives de développement et de mutabilité en matière de bâti et d'occupation du sol,
- Identifier les secteurs pouvant accueillir de nouvelles activités non nuisibles en adéquation avec la qualité du cadre de vie et les besoins du bassin d'emploi,
- Consolider les initiatives encourageant le lien social entre habitants et la vie associative en valorisant le caractère vivant et innovant de la commune.

Consolider l'offre en équipements pré-existante

- Adosser la croissance envisagée de la commune aux seuils quantitatifs des réseaux usuels existants,
- Consolider l'offre scolaire et périscolaire en adéquation avec les besoins du bassin de vie,
- Maintenir les espaces dédiés aux activités récréatives et de loisirs,
- Appuyer toute initiative à même de favoriser le maintien des services de santé préexistants,
- Inciter à l'usage des pratiques dédiées à la communication numérique dans l'espace public ;
- Répondre aux besoins de logements des personnes âgées.

Diversifier, sécuriser et améliorer les mobilités

- Renforcer la capacité d'action et de mise en valeur de la commune sur l'ensemble de la voirie aménagée, des places, des délaissés et des parcelles d'angle comprises dans le domaine public en tissu urbanisé,
- Favoriser le réaménagement paysager et fonctionnel des entrées de bourg,
- Rationnaliser les capacités de stationnement préexistantes autour des équipements d'intérêt collectif et le long des axes principaux,
- Privilégier l'ouverture d'aires de stationnement concentrées en tissu urbanisé dense,
- Hiérarchiser, en appui de la voirie existante, les modes de mobilité individuelle et collective dans l'objectif de réduire les nuisances et les risques automobiles,
- Augmenter l'empreinte des circulations douces en zone urbanisée,
- Soutenir l'implantation de "voies vertes" (piétonnes et cyclables), notamment en s'appuyant sur le tracé des chemins ruraux inscrits au PDIPR.