



NESLES-LA-VALLÉE
COMMUNE DU VAL D'OISE

CONSEIL MUNICIPAL

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 20 OCTOBRE 2023

L'an deux mil vingt-trois, le vingt octobre à 20 h 45,

Le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, sous la présidence de Monsieur Christophe BUATOIS, Maire,

Présents : M. DEROUET Frédéric, Mme DESHONS Chantal, Mme CAYZERGUES Marine, M. CHEVALLIER Eric, M. DUPIECH Nicolas, M. DUQUESNE Maxime, M. LEBREUILLY Ludovic, M. LEFEBVRE Dominique, M. LEPLAT Jérôme, Mme MIRTIL Sylvie, Mme SEINTURIER Maryse, M. ROPERT Marc et Mme LEBOURCQ Laure,

Absents (donnent pouvoir à) : M. DUMAINE Jean-Jacques à M. DEROUET Frédéric, Mme BERGERON Corine à M. LEPLAT Jérôme, Mme CALANDRE Anne-Charlotte, Mme DESCHAMPS Marie-Thérèse à M. LEFEBVRE Dominique, Mme LANGLOIS Emilie à M. LEBREUILLY Ludovic.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Marine CAYZERGUES

Monsieur le Maire constate que le quorum est atteint et ouvre la séance.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée d'approuver le procès-verbal du conseil du 29 septembre 2023 envoyé le 19 octobre 2023. Le PV est approuvé par le conseil à l'unanimité.

• **Point n° 1 – ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : Débat relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

1) Contexte et historique

- Procédure d'élaboration du PLU initiée en 2014,
- Arrêt du PLU par le conseil municipal en février 2020,
- Reprise du PLU par un nouveau bureau d'étude au printemps 2021,
- Nécessité d'une enquête environnementale réalisée en 2022,
- Actualisation des données INSEE trop anciennes au printemps 2023,
- Intégration des nouvelles lois et des derniers documents supra communaux entrés en vigueur récemment.

Après une phase de réactualisation du diagnostic territorial, d'études et d'échanges entre les élus communaux et le bureau d'étude, le temps est venu de débattre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD est le document qui définit les grandes orientations de développement et d'aménagement du territoire. Il est non opposable aux autorisations d'urbanisme mais il conditionne le travail réglementaire et les évolutions à venir du PLU. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La procédure d'élaboration du PLU prévoit, conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD au sein des Conseils municipaux des communes.

Enjeux du PLU de la commune de Nesles la Vallée :

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.

2) Modalités de pilotage et de consultation dans le cadre du relancement du PLU.

Vu la tenue de réunions de travail avec le bureau d'étude le 10/02/22, le 15/03/23, le 04/05/23, le 30/05/23, le 25/09/23 et le 17/10/23,

Vu la consultation des Personnes Publiques Associées le 15/06/23,

Vu la tenue de la commission urbanisme le 23/06/23,

Vu la consultation des services de la Direction Départementale des Territoires de la Préfecture du Val-d'Oise le 31/08/23,

Documents supra communaux régissant le PADD :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie adopté le 23 mars 2022 ;
- Le Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé par décret le 26 septembre 2013 ;
- Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) approuvé le 23 novembre 2012 ;
- La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF) approuvé le 17 mars 2008.

M. Le Maire indique que la commune arrive à la fin de l'élaboration du PLU. M. PESQUIER va procéder à l'exposé du PADD pour débat.

Après cette étape, le règlement et le zonage seront à finaliser pour arrêt du PLU fin 2023/début 2024 par le conseil municipal. Une réunion publique suivie d'une enquête publique seront ensuite organisées.

3) Contexte règlementaire

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L 153-12 ;

Vu la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU n02000.1208 du 13 décembre 2000) ;

Vu la Loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat (Loi 1102009.1208 du 2 juillet 2003) ;

Vu la Loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Loi Grenelle 1 11 02009.967 du 3 août 2009) ;

Vu la Loi relative à l'Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE dite Grenelle 2 n02010.788 du 12 juillet 2010) ;

Vu la Loi pour l'Accès au logement et à l'Urbanisme Rénové (Loi ALUR 1102014.366 du 24 mars 2014) ;

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Vu l'Ordonnance no 2015-1 174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;

Vu le Décret 1102015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu le Code Général de l'Urbanisme et notamment les articles L. 151-1 et suivants, R. 123-1 et suivants et

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 153-12 qui précise notamment qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme :

Vu la délibération du conseil municipal en date du 07 novembre 2014 prescrivant la révision du POS en vue de l'élaboration d'un PLU et définissant les modalités de concertation avec la population.

4) EXPOSE de M. Benjamin PESQUIER, bureau étude Altéreo

Rappel des deux étapes importantes à venir : réunion publique et enquête publique.

Objectif de cette présentation : Définir le PADD, préciser son intérêt et énoncer les grands axes du PADD de la commune.

Définition du PADD : Le PADD est le 2^{ème} tome du PLU après le rapport présentation. Le PADD représente les grandes orientations politiques de la commune. Cette pièce est définitive après arrêt du PLU en conseil municipal. En cas de remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le PADD après arrêt, il y aura une obligation de reprendre toute la procédure à partir du PADD (débat, enquête publique...). Des modifications sont possibles après l'arrêt en conseil municipal exclusivement sur le règlement et le zonage. Obligation d'un délai d'attente de 2 mois entre le débat du PADD et l'arrêt du PLU.

Présentation du sommaire du PADD :

- Présentation générale
- Grandes orientations avec 2 objectifs :
 - o Objectif environnemental
 - o Objectif plutôt urbain

Le PLU est un compromis entre la mairie, les documents supra communaux, les PPA et les administrés.

OBJECTIF 1 – Préserver et valoriser la diversité des ressources naturelles et patrimoniales façonnant la Vallée du Sausseron et le Plateau d'Hérouville

- Présentation générale
- Des sous objectifs ont été définis pour préciser les orientations communales.
- Chaque point sera précisé réglementairement

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

La trame verte et bleue sont 2 notions obligatoires à aborder dans le cadre du PLU.

Sous Objectif 2 : Protéger et accompagner l'activité agricole en valorisant la diversité de ses composantes.

Ce sous objectif fait référence à des règlementation plutôt écrites.

Sous Objectif 3 : Préserver les marqueurs historiques et culturels caractéristiques.

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

OBJECTIF 2 – Mener un développement maîtrisé de la commune en adéquation avec la qualité de son cadre de vie

- Présentation générale
- Des sous objectifs ont été définis pour préciser les orientations communales.
- Chaque point sera précisé règlementairement

Sous Objectif 1 : Créer les conditions favorables à l'accueil dimensionné de nouveaux habitants

- Ce sous objectif s'appuie sur des lois très précises telles que la loi ALUR.
- Le projet démographique se dessine de façon plus chiffrée.
- La projection est faite pour 10 ans (jusqu'en 2034).
- Point important abordé dans cet objectif : la modération de la consommation de l'espace.

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

5) REMARQUES ET QUESTIONS des membres du conseil municipal

M. LEPLAT : La commune a des injonctions contradictoires. Nesles la Vallée a besoin de logements sociaux mais impossible de les accueillir au vu des futures injonctions du SDRIFE.

M. PESQUIER indique que les services de la DDT ont confirmé le fait que le SDRIFE n'est pas encore validé, donc il est nécessaire de travailler le PLU de Nesles sur la base du SDRIF actuellement opposable.

M. Le Maire précise que c'est le même principe avec le PNR dont la nouvelle charte est encore en cours de finalisation ; le PLU sera donc en conformité avec la charte du PNR actuelle.

M. Le Maire précise qu'il y a 3 solutions pour créer du logement :

- Utilisation des dents creuses en zones urbanisées (densification urbaine),
- Réhabilitation de bâtis existants (par exemple une ferme qui n'est plus en activité),
- Consommation d'espaces naturels

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinent ces 3 solutions. Le PLU va donner un cadre et montrer la volonté de la commune pour la création de logements sociaux.

M. LEFEBVRE se demande pourquoi les permis de construire de projets de constructions de logements collectifs sont refusés lors de l'instruction par les services de l'État, alors qu'il est urgent de créer des logements sociaux. Les services de l'État sont sans cesse dans la contradiction.

M. ROPERT souhaite connaître les raisons de la diminution de la prévision de construction de logements entre la version du PLU arrêtée en février 2020, soit 90 logements et la version présentée ce jour, soit 45 à 70 logements. La baisse du chiffre s'explique par le nombre de nouveaux logements déjà construits depuis 2020.

M. Le Maire précise qu'il est nécessaire, selon le SDRIF-E en cours d'élaboration, de consommer 20% en moins d'espaces naturels et agricoles tous les 10 ans.

M. LEPLAT précise que dès qu'une parcelle est à l'usage humain, elle est considérée comme artificialisée même en cas d'aménagement d'espaces verts (chemin, jardin, voie d'accès, voirie...).

M. ROPERT demande si les sous objectifs du PADD sont tous régis par les réglementations supra communales.

M. PESQUIER indique qu'il y a un certain nombre de points qui sont de l'ordre des orientations politiques de la commune.

M. DUPIECH souhaite savoir si le nombre prévu d'hectares d'espaces naturels ou agricoles à consommer est un objectif et un effort communal ou un alignement avec les autres communes.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. PESQUIER répond que c'est un réel effort communal.

M. CHEVALLIER précise que Nesles la Vallée est un village qui doit pouvoir résonner et calibrer la construction afin de conserver l'aspect rural.

M. LEPLAT rappelle que construire trop de logements peut créer des problématiques d'infrastructures (transport, parking, écoles...).

M. LEPLAT demande ce qu'on entend par activité nuisible ? [Objectif n° 2 - sous objectif 2 – point 4 du paragraphe « conforter la diversité des fonctions humaines offertes par la commune »].

M. PESQUIER répond que ce terme n'a pas de portée réglementaire, c'est un souhait communal de l'inscrire au PLU afin de limiter certains abus éventuels lors de nouvelles activités implantées dans le village.

M. ROPERT souhaiterait que la commune communique autour du PLU. Qu'est-il prévu ?

M. le Maire répond qu'une réunion publique est prévue après l'arrêt en conseil municipal. Le bureau d'étude présentera les grandes lignes du PLU aux administrés et pourra recevoir les neslois de façon individuelle pour répondre aux demandes particulières.

Suite à cette réunion, une enquête publique sera organisée pour collecter les différentes remarques des Neslois. La commission PLU étudiera ces remarques et pourra proposer des modifications du zonage ou du règlement.

M. ROPERT demande comment les plans de zonage seront mis à la disposition des Neslois.

M. le Maire répond que les modalités ne sont pas encore définies mais que l'objectif est de communiquer le mieux possible avec la population. Une LIM sera dédiée au PLU et préparatoire à la réunion publique.

M. le Maire indique que le PLU sera probablement arrêté par le conseil municipal début 2024.

M. ROPERT demande le coût du bureau d'étude pour l'élaboration du PLU de la commune.

M. le Maire répond que la procédure coûte approximativement 40 000€. Le coût pour la commune a été majoré car notre procédure commencée par un 1^{er} bureau d'étude a dû être reprise par un second bureau d'étude. En effet, le 1^{er} bureau d'étude a fermé suite à la crise sanitaire liée au COVID.

M. le Maire précise que la consultation des PPA s'est faite en 2 fois :

- Le 15 juin 2023 avec l'ensemble des PPA hors préfecture qui n'a pu être représentée.
- Le 31 juillet 2023 avec la préfecture.

Cette organisation, qui n'était pas du fait de la commune, a finalement permis d'aborder les problématiques du PLU de façon plus détaillées et plus simplement.

M. LEPLAT demande si de nombreux bailleurs sont candidats sur les projets de la commune.

M. le Maire répond qu'il est difficile de trouver des bailleurs pour deux raisons :

- Travaux contraints par les exigences architecturales
- La volonté de la commune de faire de petits projets entre 10 et 20 logements par secteur.

Certains bailleurs estiment que la construction de petits programmes n'est pas « rentable » et refusent donc de s'engager.

M. CHEVALLIER et Mme CAYZERGUES regrettent le fait que la commune n'ait que peu de poids dans l'attribution des logements.

Mme DESHONS et M. le Maire indiquent que des textes sont en cours de débat pour que le Maire puisse avoir une voie prépondérante dans les commissions d'attribution.

6) Conclusion

Après l'exposé du PADD, les membres du conseil municipal ont échangé et souhaité des précisions sur le projet.
Aucune modification du PADD n'a été demandée.

• **Point n° 2 – QUESTIONS DIVERSES**

Brocante

M. DUQUESNE indique que la brocante a bien fonctionné ; il y a eu environ 10 000 passages.

M. ROPERT demande si un champ pourrait être aménagé en complément pour le stationnement des véhicules. M. le Maire répond que la commune a effectivement perdu un parking par rapport à l'année dernière.

Le champ utilisé a été envahi par les gens du voyage et son entrée a été sécurisée, ce qui empêche son utilisation en parking.

Le comité des fêtes réfléchira à un autre emplacement pour la brocante 2024.

Concert baroque

Le concert baroque c'est déroulé le 8 octobre et reposait sur les textes de colette. C'était un très bel évènement.

Médecins

Mme LEBOURCQ demande à quelle date les nouveaux médecins vont s'installer à Nesles la Vallée.

Mme CAYZERGUES indique que les 2 médecins confirment leur arrivées sur la commune mais que cela peut prendre encore un peu de temps (démarches administratives,)

M. le Maire précise qu'il est en contact avec eux.

Tous les points étant discutés, la séance est levée à 22h30.

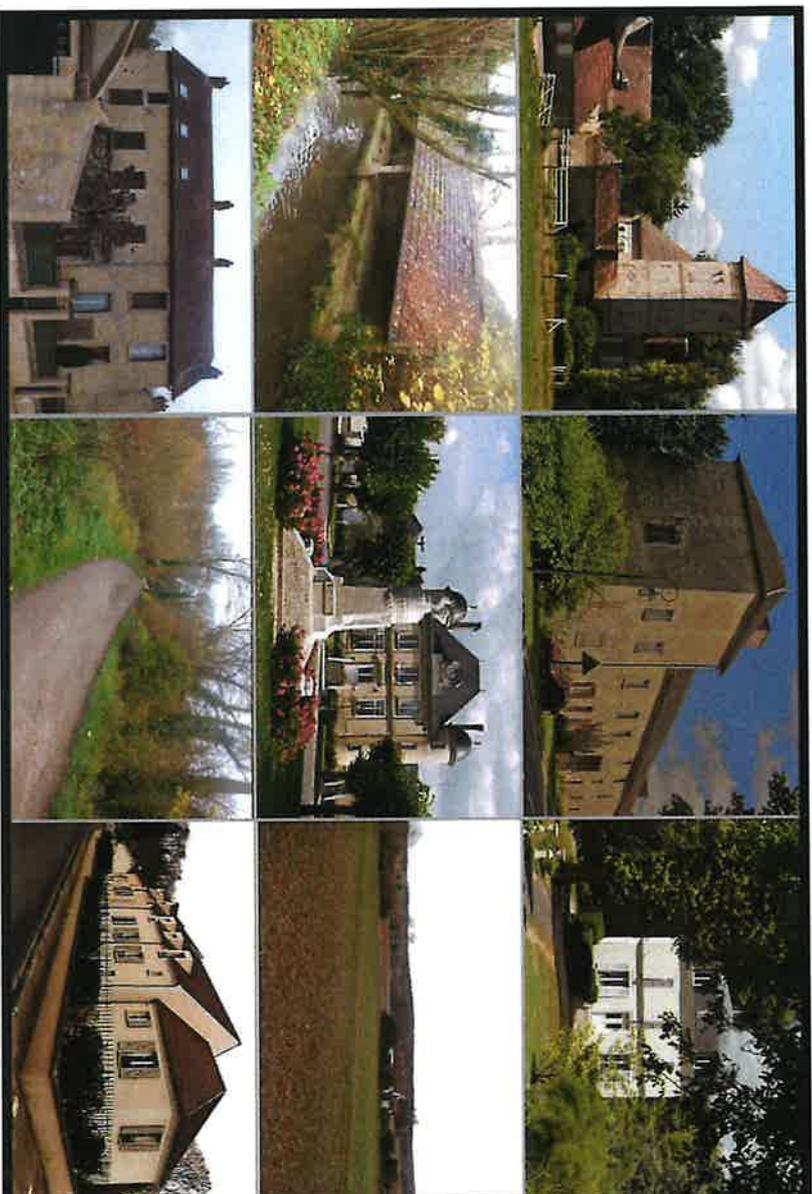
**Le Maire,
Christophe BUATOIS**



**La secrétaire de séance,
Marine CAYZERGUES**

ANNEXE 1 : PADD de la commune de Nesles la Vallée

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



PLAN LOCAL D'URBANISME DE NESLES-LA-VALLEE

Arrêté par le Conseil Municipal le XXXXXXXX

Maîtrise d'ouvrage
Commune de Nesles-la-Vallée



Bureau d'études

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 XXXX

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du XXX

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.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du XXXXXXXXX

Le Maire,

Monsieur Christophe BUATOIS

SOMMAIRE

Avant-propos

3

Glossaire des sigles employés5

Le PADD, une pièce majeure du PLU 6

Un projet nécessairement fédérateur 6

Les grandes caractéristiques du territoire 6

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

9

Objectif n°1 : Préserver et valoriser la diversité des ressources naturelles et patrimoniales façonnant la Vallée du Sausseron et le Plateau d'Hérouville..... 11

1. Protéger la qualité des milieux naturels et les écosystèmes en renforçant le lien entre trame verte et trame bleue12

2. Préserver et accompagner l'activité agricole en valorisant la diversité de ses composantes13

3. Préserver les marqueurs historiques et culturels caractéristiques 14

4. Favoriser les initiatives collectives s'inscrivant dans le cadre du développement durable 14

Objectif n°2 : Mener un développement maîtrisé de la commune en adéquation avec la qualité de son cadre de vie 15

1. Créer les conditions favorables à l'accueil dimensionné de nouveaux habitants 16

2. Créer les conditions d'une vitalité socio-économique durable17

AVANT-PROPOS

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
ICP – 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 renoué
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
PNRNVF – Parc naturel régional du vevin 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°3 : Fédérer les initiatives permettant de maîtriser la dynamique démographique,

Enjeu n°2 : 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.

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 associées à la réalisation de cartographies traduisant une stratégie de principe, 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 2034, 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.

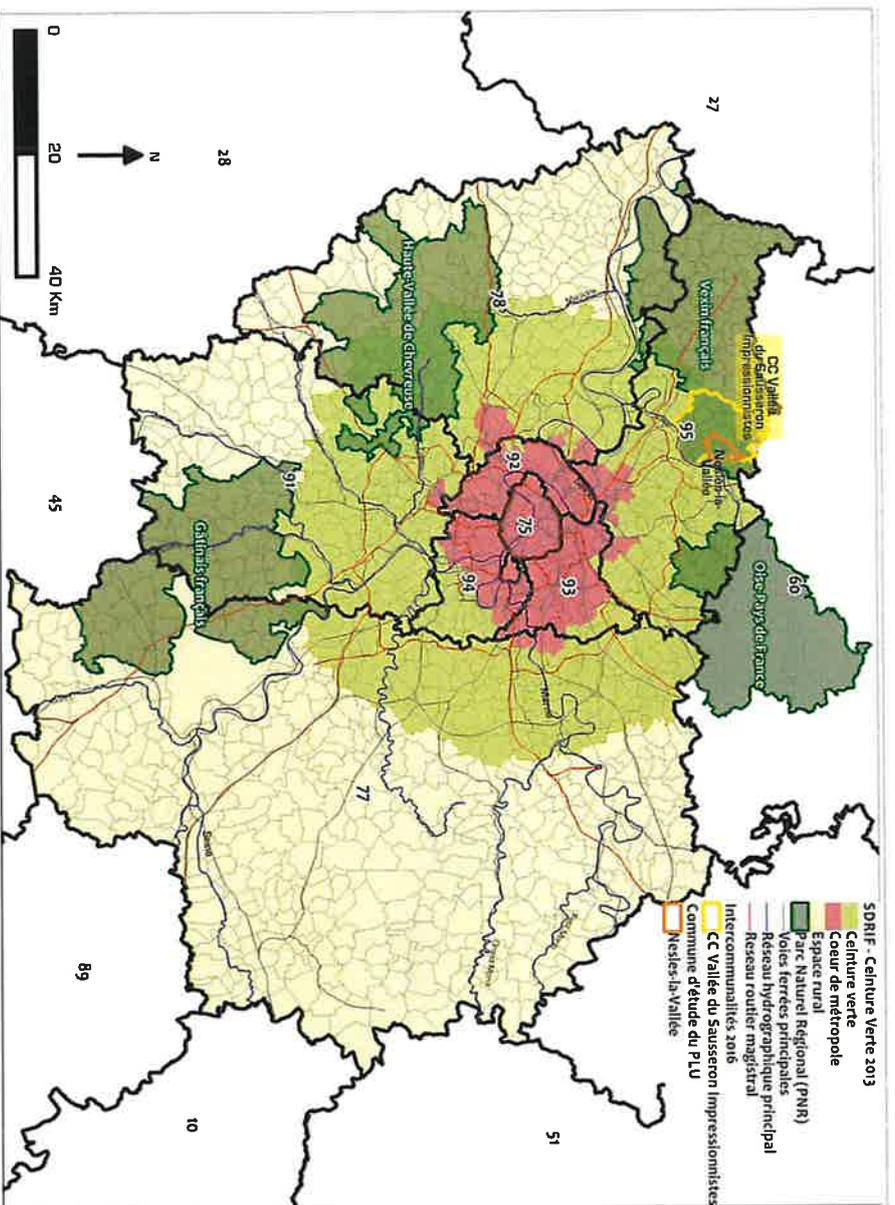
Tenant compte des dispositions légales encadrant l'exercice de la compétence urbanisme, notamment celles liées à l'entrée en vigueur des lois Grenelle et ALUR, la commune engage les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux grands 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.

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 (le Schéma Directeur d'Ile-de-France, le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, La charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français...).

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

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



Principaux documents supra-communaux de planification à prendre en compte dans l'élaboration du PLU :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie adopté le 23 mars 2022 ;
- Le Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé par décret le 26 septembre 2013 ;
- Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRI) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) approuvé le 23 novembre 2012 ;
- La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF) approuvé le 17 mars 2008.

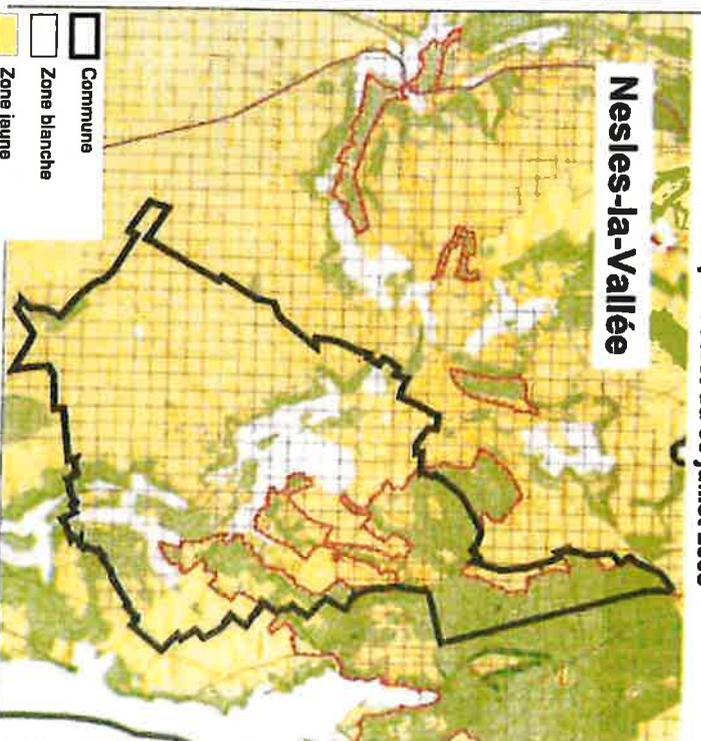
Commune du Val d'Oise à l'atmosphère rurale, Nesles-la-Vallée s'étend sur 13,46 km² entre paysages de vallée, espaces bâtis de caractère, trames prairiales, plateaux agricoles, coteaux et massifs boisés. Nesles-la-Vallée est membre du PNRVF. Conformément à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, l'élaboration du PLU doit être rigoureusement compatible avec les orientations de la charte du PNRVF adoptée le 30/07/2008 pour une durée de douze ans (2020). La richesse environnementale de Nesles-la-Vallée se traduit également par la présence de deux périmètres ZNIEFF de type I "La belle Joyeuse et fond du Valmillion" et "Le Bois de la tour du Lay", identifiés comme des sites d'intérêt écologique prioritaires, ainsi qu'un périmètre ZNIEFF de type II "Bois de la tour du Lay et ses abords", identifié en qualité de site d'intérêt écologique important. Ces prédispositions confèrent à la commune une exigence particulière en termes de maintien de la biodiversité et de mise en valeur des ressources naturelles et patrimoniales.

Entaillé en son cœur par le passage de la rivière Sausseron, le territoire communal semble s'être structuré au fil de l'eau. Ainsi, la morphologie linéaire du village habité (Bourg et Verville) témoigne d'une progressive domestication du milieu naturel et crée des espaces bâtis ayant su conserver une échelle humaine et une atmosphère intimiste recherchées. Le Bourg et Verville offrent tous deux un tissu mixte relativement dense composé à la fois d'anciennes fermes, de maisons caractéristiques de l'architecture rurale, de constructions implantées en front bâti et de volumes plus récents ayant été édifiés au gré des opportunités foncières. Etabli en position centrale, le Bourg accueille la grande majorité des activités, des commerces et des services d'intérêt collectif sources de vitalité et du rayonnement communal.

Située à une dizaine de kilomètres de l'agglomération de Cergy-Pontoise et à une trentaine de kilomètres de Paris, la commune jouit d'une bonne accessibilité au réseau de voies rapides du nord-ouest francilien. Cette accessibilité générale de référence est renforcée par la proximité de la Gare de Valmondois-Butry. Desservie par la ligne H du Transilien, cette infrastructure ferroviaire au rayonnement important permet de fréquentes liaisons quotidiennes et directes avec Paris.

Nesles-la-Vallée, une commune du Parc Naturel Régional du Vexin-Français

Extrait du Parc Naturel Régional du Vexin Français classé par décret du 30 juillet 2008

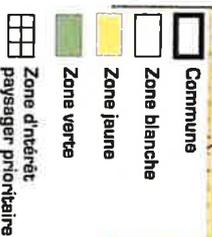


POS	Définition simplifiée
UA	Zone de constructions en ordre continu (habitat, services et activités)
UH	Zone d'habitat individuel à caractère résidentiel
UEPI	Zone d'habitat individuel
UMI	Zone destinée à la protection et à la mise en valeur des moulins
IINA	Zone d'urbanisation future (Habitation, commerces, activités et équipements)
INNA	Zone d'urbanisation future (Activités artisanales)
NC	Zone de protection de richesses économiques (agricoles et élevage)
ND	Zone naturelles à protéger

Données de cadrage

Aire urbaine : Paris
 Région : Ile-de-France
 Département : Val d'Oise
 Arrondissement : Pontoise
 Canton : Saint-Quent-Aumône
 Code INSEE : 95446
 Superficie : 13,46 km²
 Population : 1739 habitants
 Densité : 134 hab./km²

Source : INSEE, 2010



Objectifs de révision du POS en PLU du 7 novembre 2014

1. Permettre un développement modéré de la commune, conformément aux objectifs de la Charte du PNR
2. Mettre à jour le règlement du POS et le plan de zonage
3. Intégrer les recommandations de la Charte Paysagère du PNR
4. Conserver les règles actuelles qui fonctionnent bien

Selon les derniers indicateurs INSEE (2019), Nesles-la-Vallée compte près de 1 803 habitants, contre 1 081 habitants en 1968, soit une augmentation de 58 % en près de 45 ans. En 2019, la population communale représente environ un dixième des habitants de la CCVS. Par voie de conséquence, le parc communal de logements a significativement augmenté entre 1975 à 1999 (+ 136 logements en 25 ans soit 20%) pour atteindre 879 logements en 2019. Dès 1968, la croissance des résidences principales se fait plus forte que celle des logements, et ce en raison de l'importante diminution du nombre de résidences secondaires qui "basculent" en résidence principale. Depuis 1968, le nombre d'unités recensées comme vacante sur la commune fluctue entre 25 et 50 logements. Consécutivement à l'augmentation de l'offre de logements, la part relative de la vacance tend à se stabiliser (2,8 % en 2013 et 2,6 % en 2019).

Pour des raisons structurelles exprimant la volonté communale de maintien de son "atmosphère rurale", les statuts d'occupation du parc neslois se modifient peu. Toutefois, entre 2013 et 2019, bien que stable en nombre, le parc de résidences principales s'est légèrement transformé sous l'effet de la réalisation de logements neufs et de projets de renouvellement urbain. Depuis 2019, l'augmentation de 62 résidences principales (soit + 10 log/an environ), devrait permettre une stabilité, voire une légère augmentation de la population. Cependant, au regard de l'analyse des permis de construire délivrés au cours des dernières années, la dynamique annuelle de la construction communale s'est récemment ralentie (seulement 12 permis entre 2020 et 2023). En l'absence d'une relance par nouvelle construction et/ou par renouvellement urbain, cette tendance associée à la baisse continue de la taille des ménages pourrait prolonger le relatif "essoufflement démographique" traduit par le dernier recensement INSEE (-1,6% entre 2008 et 2019).

Contrairement au POS en vigueur, l'élaboration du PLU inclut, par la formulation du présent PADD, une plus-value programmatique qui doit permettre de définir une stratégie territoriale réaliste et hiérarchisée à un horizon 2034. La volonté des élus est de créer les conditions favorables à la pérennisation du caractère rural de Nesles-la-Vallée. L'élaboration du PLU est également motivée par la nécessaire harmonisation du cadre communal vis-à-vis des récents engagements nationaux (lois Grenelle, loi ALUR et loi Climat Résilience).

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER ET VALORISER LA DIVERSITÉ DES RESSOURCES NATURELLES ET PATRIMONIALES FAÇONNANT LA VALLÉE 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.

Nesles-la-Vallée est comprise en totalité dans les sites inscrits du Vexin Français et en partie dans celui de la Corne nord-est du Vexin Français. Occupant respectivement une superficie au sol de 43 000 ha, le plus grand de France, et de 9 000 ha, ces sites emblématiques sont inscrits au titre de la richesse et de la sensibilité de leurs qualités naturelles, paysagères mais également urbaines. La commune abrite cinq édifices et/ou objets classés au titre des monuments historiques. De fait, la présence au cœur des tissus urbanisés de trois de ces sites classés (Église, Tour de Santeuil et ancien manoir) intègre la quasi-totalité du centre-bourg en périmètre ABF et crée ainsi une forme de "continuum classé".

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 PADDD doit contribuer à protéger et à valoriser durablement l'ensemble des marqueurs patrimoniaux de la commune.



La corne Nord-Est du Vexin, un site naturel aux paysages à protéger



Cinq monuments historiques classés



Église Saint-Symphorien



Femme de Bertheuil



Manoir de Launay



Polissoir du néolithique



Croix Verte

Sources : IGN 95, Monuments historiques du département de l'Yveline, 2008
FRNMF, Site d'intérêt paysager, site 50739, 1762 Nesles-la-Vallée, 2018



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 sous-terraines,
- 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 des modes de cultures locaux et de l'emprise des exploitations communales,
- 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 dans le respect de la charte paysagère communale,
- 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 rationaliser 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.



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

Dynamique comparée de la population et du parc communal de logements (1968 - 2019)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019	Evolution annuelle 2013 - 2019
Population	1 081	1 214	1 297	1 670	1 829	1 833	1 799	1 803	0,2
Total de logements	675	664	732	800	826	817	814	879	7,4
Résidences principales	380	423	482	607	677	703	709	771	8,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	271	211	201	141	101	82	54	60	10,0
Logements vacants	24	30	49	52	48	33	51	48	-6,3
Taille moyenne des ménages	2,83	2,86	2,67	2,75	2,7	2,61	2,53	2,33	-8,6
Evolution des logements vacants (%)	3,6	4,5	6,7	6,5	5,8	4,0	6,3	5,5	-14,7
Evolution des résidences principales (%)	56,3	63,7	65,8	75,9	82,0	86,0	87,1	87,7	

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.

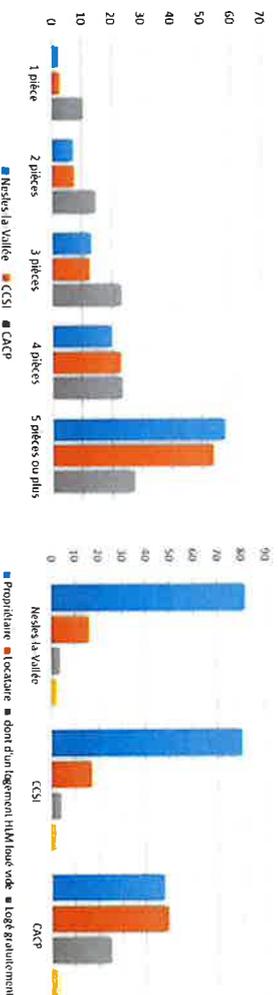
Ainsi, les orientations initiées en matière d'aménagement de l'espace doivent également être reliées aux enjeux de dimension économique et de "vie collective". Vecteurs d'attractivité et de lien social, la prise en compte objective de ces enjeux traduit la capacité de la commune à maintenir une vitalité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

Des logements, majoritairement anciens et occupés par des propriétaires, dont les aspects extérieurs doivent être conservés et valorisés



Evolution typologique de l'occupation du parc de logements

	2008	Part en %	2013	Part en %	2019	Part en %
Total	703	100	709	100	771	100
Propriétaire	611	86,9	598	84,3	630	81,7
Locataire	75	12,3	97	16,2	125	19,8
dont d'un logement HLM loué vide	13		30		29	
Logé gratuitement	17		14		16	



Rappel : Les indicateurs INSEE ayant servi au volet démographique sont millésimés 2019

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 garanties 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 réglementaires de la division foncière, de l'extension et de l'alloissement 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 raisonnée,
- Élargir 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

- Doter l'enveloppe urbanisée de limites inconstructibles en accord avec la structure typomorphologique du village,
- Accueillir de nouveaux ménages avec pour objectif d'augmenter la population municipale de 184 habitants à un horizon 2034 et de la stabiliser autour de 2 000 habitants,
- Créer les conditions favorables à l'ouverture de 45 à 78 nouveaux logements à un horizon 2034,
- Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation communale en espaces naturels, agricoles et forestiers de ces 10 dernières années, élevée à 9,94 hectares.
- Permettre la création de nouveaux logements et équipements en réduisant l'emprise de leur développement sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, représentant un total d'environ 3,2 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 pour toute opération réalisée dans les secteurs dont l'évolution est encadrée par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.



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

Conforter la diversité des fonctions humaines offertes par la commune

- Favoriser 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 perceptions 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 par la création d'une maison de retraite.

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" à vocation intercommunale (piétonnes et cyclables) en s'appuyant sur le tracé des chemins ruraux inscrits au PDIPR.