

COMMUNE DE NESLES-LA- VALLEE

DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



réalisée du 17 décembre 2025 au 17 janvier 2026

Février 2026

Annie LE FEUVRE
Commissaire enquêteur



Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nesles-la-Vallée

Le présent rapport comprend 2 documents :

1/ LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR QUI RESUME ET ANALYSE L'ENQUETE

qui se décompose comme suit ;

- PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE
- DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE
- EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC
- APPRECIATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

2/ LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de consultation.

Les pièces jointes font parties intégrantes de ces documents et doivent être également tenus à disposition du public pour consultation.



SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE

Préambule	6
CHAPITRE 1 - PRESENTATION DE ENQUETE	
1. Objet de l'enquête	8
2. Le dossier soumis à l'enquête	9
3. Concertation - Actions d'information préalable	11
4. Cadre juridique et environnement administratif de l'enquête	12
5. Désignation du commissaire enquêteur	12
6. Modalités de l'enquête	12
CHAPITRE 2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
1. Rencontre avec la commune	15
2. Visite des lieux	15
3. Publicité de l'enquête	15
4. Consultation des personnes publiques associées	16
5. La Mission Régionale de l'Autorité environnementale	16
6. Permanences	16
7. Climat général de l'enquête	17
8. Les registres d'enquête	17
9. Examen de la procédure	17
CHAPITRE 3 - EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	
1. Communication des observations et mémoire en réponse	20
1.1 Observations du Public	20
1.2 Observations des Personnes Publiques	41
2. Remarques générales et analyse des observations par le commissaire enquêteur	41
3. Avis du commissaire enquêteur sur les réactions de la commune	42
CHAPITRE 4 - APPRECIATION DU PROJET	
Préambule	45
1. Analyse des projets au regard des documents d'urbanisme	46
1.1 Le rapport de présentation	46
1.2 Le PADD	51
1.3 Les OAP	52
1.4 Le règlement	54



2. L'évaluation du projet de PLU	55
2.1 au regard de du projet avec les autres documents d'urbanisme et plans de rang supérieur	55
2.2 au regard des incidents du projet de PLU sur l'environnement	56
2.3 au regard des critères d'appréciation définis par la loi SRU	57
3. Les différents critères d'appréciation du projet	57
3.1 le critère d'équilibre	57
3.2 le critère de cohérence	59
3.3 le critère de réalisme	61
3.4 la légalité du projet de PLU	62
3.5 la lisibilité du PLU	62

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	64
--	-----------

PIECES JOINTES



RAPPORT



PREAMBULE

La volonté des élus est de doter la commune d'un document d'urbanisme fonctionnel et aisément applicable. Le PLU doit créer les conditions favorables à la protection des espaces agricoles et naturels, tout en inscrivant un axe de développement cohérent et raisonnable en adéquation avec les équilibres du bassin de vie permettant la mise en valeur du patrimoine bâti, en privilégiant le renouvellement urbain pour l'adaptation de l'offre de logement, en accompagnant la diversification des modes de mobilité.

Par ailleurs, le projet de PLU doit être compatible avec outils de cadrage intercommunaux et, notamment le SDRI.E, le PDUIF (devenu le Plan de Mobilité IDF actuellement en cours d'approbation), la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français et doit favoriser l'harmonisation du document d'urbanisme communal vis-à-vis des récents engagements nationaux pris en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire (Lois Grenelle, ALUR et Climat et Résilience).

Des servitudes d'utilité publique (SUP), particulièrement nombreuses sur la commune de la commune de Nesles-la-Vallée, doivent également être prises en compte puisqu'elles prévalent sur les documents graphiques opposables réalisés dans le cadre du PLU. Elles ont pour effet de fixer des contraintes en matière d'utilisation du sol.

En tenant compte de ces divers éléments, des objectifs se sont traduits dans le PADD et ont guidé l'élaboration du plan local d'urbanisme :

- ✓ **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 ».**

Ces deux grands objectifs forment le projet urbain de la commune de Nesles-la-Vallée qui couvre l'intégralité du territoire communal, conformément au code de l'urbanisme. Ces objectifs sont déclinés en orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme de Nesles-la-Vallée est porteur d'un projet politique et ne se limite pas à une simple police des sols. Il doit être la traduction de la recherche d'un équilibre entre les enjeux urbains, environnementaux et paysagers, économiques et sociaux. Il doit également tenir compte des orientations stratégiques de l'agglomération.



PRESENTATION DE L'ENQUETE



CHAPITRE 1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE

1 – OBJET DE L'ENQUETE

La commune de Nesles-la-Vallée a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis mai 1994. Ce POS a été modifié et/ou révisé à plusieurs reprises afin de prendre en compte l'évolution de la commune. Ce POS est devenu caduc en 2017.

Pour permettre de définir une stratégie nécessaire à l'évolution et la vitalité du territoire communal, Nesles-la-Vallée a décidé d'engager l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération municipale en date du 7 novembre 2014.

Par cette même délibération, ont été définies les modalités de la concertation avec la population.

Les objectifs et les enjeux de cette élaboration expriment le projet de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme dans une optique de développement durable garante d'équilibre tel qu'énoncé au code de l'urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme, sa rédaction issue de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, prévoit que le PLU doit exposer un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

A partir de ce diagnostic auquel les services de l'Etat ont contribué au sein des groupes de travail mis en place à cet effet, le PLU doit présenter un projet d'aménagement et de développement durable définissant les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Valant cadre de référence, ce projet global sur l'ensemble du territoire communal est obligatoire.

Le projet d'aménagement et de développement durable peut comporter sur certains secteurs qu'il caractérise ou identifie (immeubles, îlots, quartiers, secteurs à restructurer, restaurer ou réhabiliter ; espaces ayant une fonction de centralité à préserver, à développer ou à créer) des projets particuliers :

- mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, à les développer ou en créer de nouveaux ;
- précisions sur les caractéristiques et le traitement des rues, parcours piétonniers, pistes cyclables, des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne les entrées de ville, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et le renouvellement urbain ;



- équipement des ZAC.

Conçu pour renforcer les capacités d'action de la commune et garantir la prise en compte objective des spécificités du village, l'élaboration du PADD inclut une réelle plus-value programmatique qui doit permettre à Nesles-la-Vallée de définir une stratégie territoriale réaliste pour la décennie à venir.

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de définir deux axes communaux présentés comme majeurs pour le devenir de la commune. Ces partis pris doivent, d'une part, permettre à la commune de Nesles-la-Vallée d'esquisser les contours d'un développement raisonné, et d'autre part, de créer des mécanismes rationnels de préservation du cadre de vie existant.



2 – LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme m'est apparu complet et conforme à la réglementation en vigueur

L'ensemble de ce dossier a été mis à la disposition du public accompagné d'un registre d'enquête à l'accueil de la mairie de Nesles-la-Vallée pendant toute la durée de l'enquête.

Sa version numérique était également consultable et téléchargeable sur internet sur le site de la commune.

Un exemplaire de l'ensemble du dossier m'a été remis par la commune, le 17 octobre 2025, dans sa version papier ainsi que par envoi électronique et j'ai pu ainsi en prendre connaissance bien avant le début de l'enquête.

Des documents généraux s'appliquant à l'enquête ouvrent le dossier :

- La délibération du conseil municipal du 7 novembre 2014, prescrivant l'élaboration du PLU ;
- La délibération du conseil municipal du 27 août 2025 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;
- Le bilan détaillé de la concertation ;
L'arrêté du Maire de Nesles-la-Vallée, en date du 4 novembre 2025, prescrivant l'ouverture et les modalités de l'enquête,
- L'affiche placardée en mairie et sur les panneaux d'affichage administratif de la ville,
- Les publications dans les journaux d'annonces légales,
- Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé.

Le dossier d'enquête comprenait :

- **un rapport de présentation** composé de 3 documents :
 - Le diagnostic, l'état initial de l'environnement et la justification des choix, de 103 pages ;



- L'évaluation environnementale, comprenant 131 pages ;
- Le résumé non technique, composé de 22 pages ;

• **le règlement.** Ce document de 107 pages contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ainsi que la délimitation graphique des zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).** Ce document de 15 pages définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.** Ce document de 19 pages établi en cohérence avec le PADD, comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

. **La décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale** n° idf6202065402 du 15 juin 2020 décidant de soumettre l'élaboration du PLU de la commune de Nesles-la-Vallée à évaluation environnementale.

. **Un plan de zonage de l'ensemble de la commune**

• **Des annexes :**

- Les servitudes d'utilité publique, leur carte ;
- Le périmètre du droit de préemption urbain ;
- Les sites archéologiques ;
- La carte des massifs boisés ;
- Le diagnostic des zones humides de la Communauté de communes de la Vallée du Sausseron ;
- Assainissement, eaux usées, eaux pluviales, eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets ;
- Le projet de plan de prévention des risques ;
- Les cartes stratégiques du bruit ;
- Les annexes sanitaires ;
- Les orientations réglementaires du SDRIF.E .
- Un ensemble de données territoriales.

• **Un dossier annexe** pouvait être consulté par le public pendant l'enquête qui comprenait :

- L'ensemble de la concertation avec la population et son bilan ;
- Les courriers des personnes publiques ayant répondu à l'envoi du dossier.

Ces documents ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, jours et heures prévus par l'arrêté du 4 novembre 2025.

L'ensemble de ces documents était également disponible sur le site internet de la ville.



Les dossiers soumis à l'enquête sont conformes aux exigences de la réglementation et répond à ses prescriptions.

Les dossiers tels qu'ils ont été présentés à l'enquête, et détaillés ci-dessus, comportaient des plans et des documents complets.

Toutefois, le format du plan de zonage proposé à l'enquête, était d'un accès difficile :

- Son format, trop petit, en rendait difficile la lecture ;
- Ses variations de couleur identifiant les différentes zones, pourraient être améliorées pour permettre une meilleure identification ;



3.- CONCERTATION – ACTIONS D'INFORMATION PREALABLE

Par la délibération en date du 7 novembre 2014, ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de Nesles-la-Vallée, le Conseil Municipal a également décidé d'organiser une concertation et une information préalable des habitants et des personnes publiques.

Ainsi, tout au long de la procédure de l'élaboration des documents d'urbanisme, différentes instances de concertation, ont été proposées et des expositions et réunions ont permis d'expliquer la nécessité de mettre en œuvres ces projets et, notamment :

- Des publications dans le bulletin municipal, en décembre 2016, en décembre 2017, en juin 2023, en septembre 2024, en mars 2025 ;
- Des réunions publiques, le 30 novembre 2018, le 28 juin 2025 ainsi qu'une réunion d'information préalable à l'enquête publique, le 29 novembre 2025.
- Des rencontres avec les personnes publiques, le 26 octobre 2017, le 7 octobre 2018, le 15 juin 2023 ainsi que des échanges téléphoniques et par courriels tout au long de la procédure ;
- Une commission PLU a été créée afin de coconstruire avec la commune. Des réunions ont eu lieu le 23 juin 2023, le 5 avril 2023, le 6 décembre 2023 et le 31 mai 2024 ;
- Les administrés ont été reçus par Monsieur le Maire, sur rendez-vous pour répondre aux questions générales sur le PLU.
- Une exposition de panneaux de présentation du projet a été affichée en mairie ;
- Un registre a été mis à la disposition de la population pour y formuler des remarques.

Ainsi, il apparaît que la concertation menée en amont du projet a été longue, documentée et menée avec le souci de faire participer la population et de l'informer en temps réel de l'avancement du projet.

En date du 27 août 2025, le conseil municipal de Nesles-la-Vallée a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.



4. CADRE JURIDIQUE ET ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF DE L'ENQUETE

Pour ce qui concerne l'environnement administratif, l'élaboration du PLU de Nesles-la-Vallée prend en compte les textes suivants :

- ⇒ Le code de l'urbanisme,
- ⇒ Les articles L123-1 et suivants du code de l'environnement,
- ⇒ Les articles R123-1 et suivants du code de l'environnement,
- ⇒ La loi n°2000-1208 sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains (Loi SRU) du 13 décembre 2000 ;
- ⇒ La loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 et ses différents décrets et modifications,
- ⇒ La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 ;
- ⇒ La loi du 24 mars 2014 (loi dite « ALUR »)

Des documents supra communaux, notamment :

- ⇒ Le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF-E) adopté par la Région IDF le 11 septembre 2024 et approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025 ;
- ⇒ La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin ;
- ⇒ Le Plan des Mobilités d'Ile-de-France, approuvé le 24 septembre 2025 (remplace le Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- ⇒ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE) ;
- ⇒ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- ⇒ Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE),
- ⇒ Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France,



5. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance du 1^{er} octobre 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour cette enquête publique et Madame Sokorn Marigot, en qualité de suppléante. **(pièce jointe n° 1).**



6.- MODALITES DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire de Nesles-la-Vallée a pris le 4 novembre 2025 un arrêté n° 2025/102 relatif à l'ouverture d'une enquête publique prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets en vigueur, stipulent que :

- L'enquête se déroulera du 17 décembre 2025 au 17 janvier 2026 ;
- Les pièces des dossiers ainsi que le registre d'enquête, seront déposées et consultables à la Mairie de Nesles-la-Vallée, pendant la durée de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture au public ;



- Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune et des observations pourront également y être déposées ;
- Le commissaire-enquêteur recevra dans les locaux de la mairie, les :
 - Mercredi 17 décembre 2025 de 10h00 à 12h00 ;
 - Lundi 22 décembre 2025 de 16h00 à 17h30 ;
 - Jeudi 8 janvier 2026 de 16h00 à 17h30 ;
 - Mardi 13 janvier 2026 de 16h00 à 17h30 ;
 - Samedi 17 janvier de 10h00 à 12h00.
- Un avis au public sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département ;
- Un avis sera affiché à la mairie et par les autres procédés en usage dans la commune ;
- Publication sur le site internet de la commune ;
- Publication sur l'application de diffusion dédiée à la commune par la téléphonie ;
- Publication sur les réseaux sociaux de la commune

L'arrêté du maire de Nesles-la-Vallée figure en **pièce jointe n° 2**.



DEROULEMENT DE L'ENQUETE



CHAPITRE 2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.- RENTRONTRE AVEC LA COMMUNE

J'ai rencontré, le 17 octobre 2025, Monsieur Christophe BUATOIS, Maire de Nesles-la-Vallée, des élus de la commune participaient également à cette réunion ainsi que Madame Sabrina DABO, en charge du dossier d'enquête publique. Madame DABO a été, tout au long de l'enquête, mon interlocutrice et a répondu à mes sollicitations et demandes diverses.

A cette occasion m'a été présenté le projet d'élaboration du PLU de la commune et l'organisation de l'enquête a été précisée, et en particulier :

- Les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (dates et lieu des permanences, etc....) ;
- La procédure de déroulement de l'enquête (publicité dans les journaux, affichage, rédaction de l'arrêté ;
- La composition et la mise à disposition du dossier d'enquête ;
- Les conditions de consultation des dossiers et de dépôt des observations ;
- Les formalités de clôture, etc.) ;



2.- VISITE DES LIEUX

Une visite de l'ensemble de la commune a été organisée le 25 novembre 2025 au cours de laquelle Monsieur Jean-Jacques DUMAINE, élu chargé de l'urbanisme, m'a fait connaître les différents secteurs de Nesles-la-Vallée, leurs particularités, leur environnement et leur diversité appréhendant ainsi le contexte spécifique de la commune et les contrastes pouvant exister dans la commune.

M'ont ainsi été présentés les projets de la ville inscrits, notamment, dans les OAP.



3.- PUBLICITE DE L'ENQUETE

- **Les avis de publicité** de l'enquête ont été publiés par les soins de la commune le 28 novembre 2025 dans Le Parisien, Edition 95 et Les Echos. Ces publications ont été répétées dans ces deux mêmes journaux dans les huit jours du début de l'enquête publique, à savoir le 18 décembre 2025. Une copie de ces publications est en **pièce jointe n° 4**.
- **Des affiches** annonçant l'enquête publique ont été mises en place sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune de Nesles-la-Vallée jusqu'à la fin de l'enquête.



J'ai moi-même constaté, lors de mes déplacements pour les permanences, que l'affichage était maintenu tout au long de l'enquête.

D'autres moyens de publicité ont, en outre, été utilisés pour annoncer cette enquête, conformément à l'arrêté du 4 novembre 2025 : une annonce sur le site internet de la commune et une communication par les réseaux de la commune.

Ainsi, la commune a étendu l'information réglementaire, démontrant le souci qu'elle avait d'informer au mieux ses concitoyens.



4. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément au code de l'urbanisme, le maire de Nesles-la-Vallée a consulté les personnes publiques associées.

A cet effet, des lettres recommandées (avec A/R) ont été adressées aux personnes publiques associées les 4 et 8 septembre 2025 ainsi qu'aux communes limitrophes. (tableau des envois en **pièce jointe n° 3**).



5. LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Dans une décision n° IDF-2020-5402, en date du 15 juin 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France a décidé de soumettre l'élaboration du PLU de la commune de Nes-la-Vallée à évaluation environnementale.



6. PERMANENCES

Les permanences du commissaire enquêteur ont été effectuées aux dates et heures prévues par l'arrêté du Maire de Nesles-la-Vallée, à savoir :

Mercredi 17 décembre 2025 de 10h00 à 12h00
Lundi 22 décembre 2025 de 16h00 à 17h30 ;
Jeudi 8 janvier 2026 de 16h00 à 17h30 ;
Mardi 13 janvier 2026 de 16h00 à 17h30 ;
Samedi 17 janvier de 10h00 à 12h00.



8. CLIMAT GENERAL DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée sans incident et les personnes de la ville de Nesles-la-Vallée en charge de la gestion de cette enquête, ainsi que les personnes de l'accueil, ont tout mis en œuvre pour que cet accueil du public soit efficace et agréable.

Les permanences ont été l'objet de nombreuses visites dont, certaines, à plusieurs reprises. La plupart, concernaient des informations ou précisions mais aussi une interrogation quant à des situations particulières.

L'affluence particulière du public a nécessité, quelquefois, une attente importante et une prolongation de la permanence, ce que les personnes ont accepté avec patience et courtoisie.

De même, le personnel de la mairie a dû, certains jours, étendre sa présence au-delà des horaires d'ouverture habituels de la mairie.



8. LES REGISTRES D'ENQUETE

➤ LE REGISTRE déposé à la mairie de Nesles-la-Vallée

L'enquête s'est terminée le samedi 17 janvier 2026, à l'issue de la dernière permanence.

J'ai ainsi pu récupérer le registre papier qui a été clos par mes soins. Une copie de ce registre est jointe au présent rapport où elle figure en **pièce jointe n° 5**.

Ce registre a recueilli 15 observations écrites à la fois sur le registre et par des courriers et documents qui y ont été annexés.

➤ LE REGISTRE ELECTRONIQUE

Le registre électronique a recueilli 23 contributions. (**pièce jointe n° 6**)

Des observations orales ont également été effectuées par des visiteurs qui n'ont pas souhaité les transcrire dans le registre. Il s'est agît, le plus souvent, de demandes d'ordre individuel pour des information ou précision sur les modifications apportées par l'élaboration du plan local d'urbanisme. Certaines ont été confirmées par le dépôt d'une observation.



9. EXAMEN DE LA PROCEDURE

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal du 4 novembre 2025, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives à l'enquête, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.



Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus lui semble avoir été respectée.

C'est le cas en ce qui concerne l'enquête objet du présent rapport.



10. REUNION D'ECHANGE ET D'INFORMATION

La concertation préalable ayant semblé suffisante ainsi qu'une réunion d'information préalable organisée par la commune, le 29 novembre, pour rappel de l'enquête, il n'a pas été justifié de l'opportunité d'une réunion publique pendant l'enquête publique.



EXAMEN DES OBSERVATIONS



CHAPITRE 3. -EXAMEN DES OBSERVATIONS

1. COMMUNICATION DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

➤ OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le 22 janvier 2026, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur le Maire de la commune de Nesles-la-Vallée et remis un procès-verbal lui demandant de fournir un mémoire en réponse sur les observations recueillies au cours de l'enquête (**pièce jointe n° 7**)

Le principe de ce mémoire en réponse a été accepté bien volontiers par la commune et la synthèse des remarques ainsi que les décisions prises par la commune quant aux observations ont été adressées au commissaire enquêteur le 4 février 2026 ; ces réponses ont été intégrées ci-après.

➤ OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES

Un tableau relatif aux observations des personnes publiques, et leur prise en compte dans les documents d'urbanisme, a été établi par la commune et est consultable dans son intégrité en **pièce jointe 8**.



1.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il a été prévu par l'arrêté du 4 novembre 2025 que les observations du public pouvaient être déposées sur un registre mis à la disposition du public, par courrier adressé au commissaire enquêteur mais, également, par la possibilité de porter ces observations sur un support numérique mis à disposition du public :

<https://www.registre numerique.fr/PLUNesleslavallee>

Les personnes qui sont venues aux permanences ont manifesté un grand intérêt pour leur commune et son évolution. Beaucoup, sont des habitants de longue date, apprécient d'y vivre et sont attentifs aux projets envisagés.

Pour une analyse et une réponse facilitée, les 38 observations recueillies ont été regroupées dans les sept thèmes suivants :

- Thème 1. La procédure d'enquête publique
- Thème 2. Le dossier présenté à l'enquête
- Thème 3. Questions relatives au choix du zonage
- Thème 4. Questions sur les emplacements réservés
- Thème 5. Les Orientations d'aménagement programmé (OAP)
- Thème 6. L'environnement
- Thème 7. Questions diverses



Thème n°1 : La procédure d'enquête publique

Ce thème se rapporte aux différentes observations sur la procédure d'enquête publique ainsi que les consultations préalables. Lors des permanences, le public a soulevé, lors des échanges, un manque d'information quant à la tenue de réunions publiques, la 1^{ère} n'ayant compté que 45 personnes présentes.

Il est reconnu que celle du 30 octobre a été mieux communiquée.

Également, ce nouveau PLU n'a pas été clairement explicité lors de ces réunions, tout étant resté très général.

Observation n° 4 (registre numérique) :

Par ailleurs, je souhaite également attirer votre attention sur le fait que la commune n'a pas, à ma connaissance, mis en œuvre de démarche de consultation ou de communication effective auprès des résidents concernés en amont de l'élaboration et de l'adoption du projet de PLU.

Aucune réunion publique spécifique ou dispositif de concertation globale et accessible n'a permis aux habitants et propriétaires directement impactés d'être informés suffisamment tôt des orientations envisagées ni d'exprimer utilement leurs observations avant l'arrêt du projet. Mes parents n'ont pas pu consulter le programme ni même durant un rendez-vous individuel sollicité le 16 juillet 2025 (auquel aucune suite n'a été donnée) et le PLU a été voté lors de la session du conseil municipal du 27 août.

Cette absence de concertation préalable apparaît d'autant plus regrettable que les modifications de zonage projetées ont des conséquences importantes et durables sur les droits des propriétaires et sur la valorisation des biens concernés. Elle limite de fait la capacité des administrés à participer pleinement à l'élaboration du document d'urbanisme, pourtant appelée à guider le développement de la commune sur le long terme.

Observation n° 1 (registre papier) :

Est évoquée la faible concertation avec les habitants.

Observation n° 10 (registre papier) :

Déplore l'absence de communication autour de la réunion publique qui a conduit à n'avoir la participation que de 45 personnes et l'accélération de la procédure à proximité des futures élections.

Observation n° 11 (registre papier) :

Regrette un manque de communication autour du PLU.

Réponse de la commune ;

La commune de Nesles-la-Vallée a mis en place des outils de concertation, conformément aux dispositions définies au travers des articles L.103-2 à L.103-7 du code de l'urbanisme. Au moment de l'arrêt de son PLU, la commune de Nesles-la-Vallée a tiré son bilan de la concertation au regard des modalités fixées dans la délibération de lancement de la procédure, à savoir :

- *Plusieurs informations diffusées dans le bulletin municipal,*
- *Une exposition en mairie*
- *Une réunion publique avant l'arrêt du PLU,*
- *Un débat en conseil municipal du PADD.*

Le bilan de la concertation est annexé à la délibération d'arrêt du PLU du 27 août 2025. Une communication dans les boîtes aux lettres a été réalisée. Une réunion publique a également été réalisée après l'arrêt du PLU.



Commentaire du commissaire enquêteur :

Le détail de la concertation est exposé en page 11 de ce rapport.

Il apparaît que la concertation ait été conduite de manière conforme aux exigences des textes par la commune.

Toutefois, la procédure d'élaboration du PLU a été très longue du fait d'un contexte difficile : période COVID et, principalement, la cessation d'activité du bureau d'étude chargé de l'élaboration du PLU. Aussi, cette situation a conduit à des interruptions et une dilution du cours de la procédure dans le temps. Ainsi, les habitants ont pu ressentir ce temps long comme une information trop diffuse.

Thème n°2 : Le dossier présenté à l'enquête

La composition du dossier a fait l'objet de peu de remarques. C'est surtout le plan de zonage proposé qui a rassemblé toutes les critiques, pour beaucoup orales, lors des permanences

Observation n° 6 (registre numérique) :

Observations Documents PLU

- Plans illisibles.
- Les codes utilisés ne sont pas inscrits dans les cartouches (Il y a que les numéros des articles) sachant que 10 codes au moins peuvent-être utilisés.
- Manque des rus.
- Manque des chemins. Ou n'apparaissent pas avec des modifications comme déplacement des ceux-ci voir même absorption par des particuliers.
- Les plus hautes eaux connues sont absentes.
- Absence d'enquête sur la biodiversité en particulier pour la mise en œuvre de nouvelles voies douces (Chemins communaux?).
- Pas d'étude toujours sur ces nouvelles voies douces sur l'affaissement des terrains en bordure des rus et en particulier du Sausseron.
- Pas d'explication sur l'expropriation des dits terrains.
- Des chemins, promenades, etc. mais aucune zone de stationnement pour les véhicules qui vont amener ces promeneurs sur ces zones ?
- Pas d'études d'impacts sur la population autochtone ; surpopulation humaine, automobile et/ou de tout autre moyen de transport.

Un courrier joint détaille ces points.

L'observation n° 12 (registre numérique) relève le contenu du dossier et sa rédaction. Cette observation fait l'objet d'un long courrier descriptif.

Observation n° 4 (registre papier) :

Après examen du projet de PLU ont été relevés différents points :

- . Le cadastre présente des erreurs sur la parcelle AD 372,
- . La dénomination de zone UB définie comme « zone urbaine mixte correspondant au tissu récent », alors qu'il existe des constructions plus que centenaires et dont les dispositions du règlement ne sont pas adaptées,
- . L'article UB9 relatif aux toitures est à reconsidérer quant à la pente,
- . A cet effet, une nouvelle rédaction de l'article UB9 est proposée,
- . L'article UB9 prévoit également des clôtures qui ne sont pas adaptées à certaines propriétés.

Sont joints :

- . Un courrier détaillant ces propositions,
- . Un extrait cadastral,
- . Des photos illustrant l'observation.



Observation n° 12 (registre papier) :

Cette personne trouve que la carte du zonage n'est pas très lisible, notamment avec les nuances de couleur.

QUESTION COMPLEMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

Si le dossier proposé à l'enquête est complet et facile d'accès, j'ai trouvé, comme les habitants qui sont venus lors des permanences, que le plan de zonage affiché pendant la durée de l'enquête est d'une lecture très difficile.

- . Son format, qui ne permet pas la lecture des parcelles, ni des annotations,
- . Les couleurs attribuées aux différents zonages dont la déclinaison de la palette ne permet pas l'individualisation,
- . Les différents symboles, notamment les emplacements réservés, sont difficiles à appréhender.

Réponse la commune

La lisibilité du zonage sera améliorée. Les couleurs des zones, la lecture des numéros de parcelles ainsi que les emplacements réservés seront améliorés.

Concernant le cadastre, celui-ci a été mis à jour en 2025. Les bâtis qui ne sont pas cadastrés (etalab) ne pourront pas être ajoutés.

Les parcelles AB138, AB58, AB134, AB135 et AB53 étant déjà urbanisées, le zonage sera modifié de N vers UB.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de la prise en compte de ces observations et de l'amélioration de la présentation du plan de zonage et de la modification du zonage pour les parcelles mentionnées.

Thème n°3 : Le zonage – le règlement

Ce thème a été l'objet des principales remarques et interrogations lors des permanences mais également dans les contributions déposées.

Les modifications intervenues au regard du POS ont suscité beaucoup d'interrogations notamment en ce que des parcelles qui étaient classées dans un zonage permettant une constructibilité qui ont vu, dans le nouveau plan local d'urbanisme un zonage proposé avec une affectation modifiée pour devenir, en partie, classée en zones interdisant toute construction.

Les habitants concernés ont témoigné de leur incompréhension.



Observation n° 1 (registre numérique) :

Étant propriétaires depuis plusieurs décennies de la parcelle ZE 32 située au Fond de Flélu (rue de Labbeville) située sur la commune de Nesles la vallée, nous vous adressons à nouveau, notre demande de modification de PLU concernant cette dite parcelle.

Nous vous rappelons qu'une bande de 50 centimètres de large avait été cédée gracieusement à la commune en juillet 1982 à la demande du maire, Monsieur Florentin, dans l'objectif de créer un accès pompier pour rendre les parcelles cadastrées section **ZE du n°24 au n°36**.

En annexe, les extraits de plan de cadastre de cette section ZE des années 1975 et 1985 des archives départementales du Val d'Oise.

- 1975 : aucune construction n'est représentée
- 1985 : les parcelles ZE 24 – ZE 25 et ZE 36 ont été construites
- Le courrier du maire de 1982
- Rapport des risques naturelles de la section

La construction du bien présent en section ZE 25 aurait-elle été possible sans la donation de cette bande de 50 centimètres ?

Pour quelle raison seulement la moitié de la zone a été autorisée à construire ?

Malgré nos différents courriers depuis, aucune réponse justifiée ne nous a été transmise. Pour compléter notre demande, nous vous adressons le rapport de Géorisques qui n'indique aucune contre-indication à la construction.

Réponse la commune

La parcelle ciblée par les pétitionnaires n'est pas inscrite dans la zone urbaine, le terrain n'étant pas actuellement urbanisé. Le classement de ce secteur, entrainerait donc de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette augmentation de la consommation d'espace représente une incompatibilité avec les documents supra-communaux (SDRIF-E) et une non-conformité avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers définis par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Pour rappel, le projet communal de Nesles-la-Vallée ne peut entrainer une consommation d'espaces supérieure à 2 ha à horizon 2040 (SDRIF-E).



Observation n° 4 (registre numérique) :

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nesles-la-Vallée, je souhaite par la présente porter à votre connaissance une réserve concernant les conséquences de ce projet sur le classement d'un terrain dont mes parents sont propriétaires (parcelles AE184 et AE186).

En effet, le projet de PLU prévoit une requalification de la parcelle AE184, actuellement classée en « UH - Zone d'Habitat Individuel à Caractère Résidentiel », en regard du POS en vigueur, vers une zone rendue en grande partie non constructible, car requalifiée en « zone naturelle et forestière » et en « secteur naturel et forestier correspondant à des jardins liés à une habitation ». Cette modification entraîne une perte significative des droits à construire, sans que les documents mis à disposition dans le cadre de l'enquête ne permettent d'en comprendre pleinement les motivations précises ni la proportionnalité au regard des objectifs poursuivis par le PLU.

Cette contribution fait l'objet de documents et courrier complets dans les pièces jointes du registre.

Réponse la commune

Les parcelles susmentionnées sont concernées par un marais classé en sous-secteur Nj et en zone N. Le classement de ce secteur en zone urbaine entraînerait de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette augmentation de la consommation d'espace représente une incompatibilité avec les documents supra-communaux (SDRIF-E) et une non-conformité avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers définis par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Pour rappel, le projet communal de Nesles-la-Vallée ne peut entraîner une consommation d'espaces supérieure à 2 ha à horizon 2040 (SDRIF-E).

Observation n° 5 (registre numérique) :

Concerne : 5 chemin des Belles Vues, section AE 65 et AE 66, 3145 m2.

Au sujet de la propriété mentionnée ci-dessus, je me suis rendu fin décembre à la mairie de Nesles La Vallée pour y examiner le nouveau PLU et vous rencontrer. Après recherches sur place, il semblerait que les parcelles mentionnées ci-dessus soient non constructibles. Je ne comprends pas cette décision puisqu'une maison et un garage y étaient déjà construits lors de l'achat de la propriété en juin 1992 par mes grands-parents deux box à chevaux y ont été faits construire par mon grand-père en août 1992. D'ailleurs sur votre nouveau PLU on visionne bien l'endroit de la maison et celui des box un prochain projet de 6 logements collectifs va être réalisé sur la parcelle mitoyenne située plus proche de la route (inscrit au nouveau PLU). C'est pour cette raison que je conteste le statut de ces parcelles et demande à ce qu'elles soient déclarées constructibles. »

Réponse la commune

Les parcelles mentionnées par le pétitionnaire ne sont pas rattachées à une zone constructible, la maison est située en discontinuité de l'urbanisation existante. Bien que la zone à proximité prévoie la création de 6 logements collectifs, il s'agit d'un secteur « à ouvrir à l'urbanisation » et non d'un secteur « urbain » qui fait l'objet d'une OAP et qui doit respecter des objectifs en matière de densité.

Bien que la zone ne soit pas classée en zone urbaine, les extensions et annexes des constructions d'habitations sont autorisées sous conditions de règles de surface fixées par une commission départementale (CDPENAF).



Observation n° 9 (registre numérique) :

La SCI « LES MARQUISES » dont je suis gérant, est propriétaire de Parcelles bâties identifiées, au cadastre savoir :

2 route de Parmain

Lieudit sente du pré à l'âne

Cadastrées Section AI 16, 17, 18, 30, 31, 32, 33

Desservies par différents accès directs aux voies publiques au moyen de portails à doubles vantaux.

Les réseaux y sont présents (électricité, assainissement sur voie ou servitude actée.

Réseaux de capacité suffisante.

Le plan d'occupation de sols initialement adopté en reconnaît l'existence pour la qualifier de zone U.

Ces parcelles sont décrites dans l'acte d'acquisition comme « propriétés bâties et dépendances »

Bâtiments matérialisés sur le plan cadastral à l'exception d'une.

A ce jour il existe :

1°) Une Maison bourgeoise à usage d'office notarial section AI 16, 17

2°) Parcelle AI 16 plus bas, le pré a l'âne

Un ensemble bâti constitué de dépendances. Une maison édifiée en moellon de saint maximin (murs de 40) briques pleines couverture en tuiles mécaniques et zinc, garage couverture en tuiles mécaniques

3°) Parcelle AI 30 le pré à l'âne :

Une construction édifiée en moellons de Saint Maximin (murs de 40) sur fondations, couverture en tuiles plates, maison de cantonnier probablement.

4°) Fondations de bâtis en AI 32 matérialisées au cadastre.



Dans le projet de PLU un déclassement de la parcelle construite section AI 16 (maison et garage) ?

De quel droit ? A quel titre ?

De surcroît, force est de constater qu'alentour la zone est totalement urbanisée d'architectures diverses. Pavillonnaire.

Constructions au fil des ans (Propriétaires voisins BOULET, BELLOT, MADAOU, MICHEL et autres cela s'entend du pré à l'âne, GAILLARD et autres).

A l'opposé Route de Pontoise, de locaux professionnels (Etablissements LAUMONIER)

Les parcelles appartenant à la SCI sont sans caractère agricole aucun, sans forêt, il s'agit d'un parc paysagé ou jardin selon appréciation, dont le bâtiment principal est loué à un office notarial et de bâtiments inoccupés à ce jour.

Tout cela située à environ 500 mètres de l'église

Accessibles j'insiste par deux voies publiques.

En projet de ce PLU, il est envisagé un déclassement de parcelles en méconnaissance totale des constructions existantes. Les conséquences en sont juridiquement catastrophiques (droit à construire maintien du bâti, problèmes d'assurances et financières bien évidemment).

Une atteinte au droit de propriété donnant naissance à un préjudice avéré par la perte financière de valeur des biens.

Réponse la commune

Les parcelles mentionnées par le pétitionnaire ne sont pas toutes urbanisées et ne peuvent être à ce titre classées comme des zones urbaines. L'agrandissement de la zone urbaine entraînerait une augmentation de la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers qui serait incompatible avec les documents supra-communaux (SDRIF-E) ainsi qu'avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi climat et résilience du 22 août 2021. Pour rappel, le projet communal de Nesles-la-Vallée ne peut entraîner une consommation d'espaces supérieure à 2 ha à horizon 2040 (SDRIF-E).

Néanmoins, l'espace vert protégé identifié sur la parcelle AE17 sera retiré pour permettre la densification du centre ancien.

Observation n° 10 (registre numérique) :

Suite à nos précédents entretiens en mairie de NESLES LA VALLEE, je vous confirme l'existence sur la parcelle cadastrée AI 231 lieudit Clos Saint Jean dépendant d'une propriété de plus grande importance sise à NESLES LA VALLEE (Val d'Oise) 6 boulevard pasteur d'un garage d'une superficie au sol de 60 m2 environ édifié en moellons parement bois sur fondations béton, muni d'une couverture monopente en tuiles plates de pays (photo en pièce jointe). 1 Ce garage était édifié bien avant mon acquisition. L'acte n'en mentionne toutefois pas l'existence (origine successorale nous n'avons pas réellement d'interlocuteur). Vous comprendrez qu'au-delà d'une matérialisation au cadastre il est impératif que cette situation soit prise en considération pour l'établissement du PLU à venir.

Est jointe une photo illustrant cette contribution.



Réponse la commune

Les bâtiments et parcelles sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme sont issus des données du cadastre (etalab). Si la construction n'apparaît pas au cadastre national, celle-ci ne pourra pas être identifiée au sein du Plan Local d'Urbanisme.

Observation n° 11 (registre numérique) :

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nesles-la-Vallée, je souhaite formuler la présente observation concernant le classement en zone N (zone naturelle) de la parcelle cadastrée AC210, d'une superficie de 585 m², située sur le territoire communal.

1. Situation et insertion de la parcelle dans son environnement

La parcelle AC210 s'inscrit dans un secteur déjà urbanisé, caractérisé par la présence de constructions d'habitation existantes sur l'ensemble des parcelles limitrophes, formant un tissu bâti constitué et pérenne.

Cette parcelle est :

- directement en continuité du bâti existant, qu'il soit à vocation d'habitation ou agricole,
- desservie par la voirie communale,
- située à proximité immédiate des réseaux,
- dépourvue d'usage agricole actif ou de caractère naturel structurant.

Son environnement immédiat ne présente pas les caractéristiques d'un espace naturel ou paysager à préserver au sens des objectifs de protection portés par le zonage N.

2. Appréciation du classement en zone N au regard des objectifs du PLU

Le classement en zone N de la parcelle AC210 apparaît peu cohérent au regard de son insertion spatiale et de la morphologie urbaine environnante.

En effet :

- la parcelle constitue une enclave non bâtie au sein d'un tissu de faible densité mais néanmoins urbanisé, sans continuité avec un espace naturel d'ampleur ;
- elle ne contribue pas à la préservation d'un corridor écologique, d'une continuité paysagère ou d'un espace naturel identifié ;
- elle ne participe pas à la structuration des grands espaces naturels ou agricoles de la commune.

À ce titre, son classement en zone N ne semble pas répondre aux finalités habituelles de ce zonage, telles que définies par le règlement du PLU.

Cette observation est issue d'un courrier plus complet et est complétée par des photos.

Réponse la commune

La parcelle mentionnée par le pétitionnaire n'est pas urbanisée et ne peut être à ce titre classée comme une zone urbaine. Le classement de cette parcelle en zone urbaine entraînerait une augmentation de la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers qui serait incompatible avec les documents supra-communaux (SDRIF-E) ainsi qu'avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi climat et résilience du 22 août 2021. Pour rappel, le projet communal de Nesles-la-Vallée ne peut entraîner une consommation d'espaces supérieure à 2 ha à horizon 2040 (SDRIF-E).



Observation n° 14 (registre numérique) :

A la suite de notre rencontre, je souhaite vous faire part de notre étonnement sur le zonage de notre parcelle AC 585 qui ne semble pas tenir compte du bâti existant en fond de parcelle. En effet, dans le fond du jardin, nous avons un appenti de 11 m² en pierre de taille. (ci-joint cadastre d'origine lors de l'acquisition de notre bien).

Réponse la commune

Les bâtiments et parcelles sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme sont issus des données du cadastre (etalab). Si la construction n'apparaît pas au cadastre national, celle-ci ne pourra pas être identifiée au sein du Plan Local d'Urbanisme.

Observation n° 15 (registre numérique) :

« Je vous prie de bien vouloir trouver en attaché mes observations concernant le classement en zone UC de 2 parcelles situées entre une parcelle UAi et une parcelle UBi.

M. Perelman, à l'appui de la demande de modification du zonage, évoque l'impact d'une construction sur l'environnement et rappelle qu'il s'agit d'une situation en zone inondable. »

Réponse la commune

Le permis de construire ayant déjà été délivré sur ladite parcelle, le PLU reconnaît uniquement l'existence de cette zone. Il conviendra de reclasser la zone en UB et de supprimer l'emplacement réservé qui est sur les parcelles.

Concernant l'indice des zones « inondables », le PLU arrêté a retiré ces zones puisque la commune de Nesles-la-Vallée n'est soumise à aucun document réglementaire (aléa, PPRi) permettant de classer ces zones comme inondables.

Observation n° 17 (registre numérique) :

« Il semble qu'une erreur de tracé soit apparue dans la version de zonage sur les parcelles AI292 AI27 AI250 AI119 et AI120. En effet, nous avons été reçus (les propriétaires de ces parcelles : Mme Porlier, M. Hertaut et moi-même, M Boulet) par M le Maire et M Dumaine (adjoint à l'urbanisme), il y 5 ou 6 ans afin de considérer les tracés de zonage. M. le Maire et son adjoint avaient, dès lors, tracé le zonage visible sur le document joint (les points rouges). Si le tracé devait rester tel qu'il est actuellement, la terrasse de M et Mme Hertaut (parcelle AI292) serait alors à moitié en zone constructible, à moitié en zone non constructible. Il serait judicieux de reprendre le tracé élaboré initialement avec l'équipe municipale (cf. document joint). »

Réponse la commune

Le trait de zonage sera repris pour permettre la reconnaissance de l'existant sur la parcelle AI 292.



Observation n° 21 (registre numérique) :

« Suite à notre entrevue, veuillez trouver en pièce-jointe notre demande de réexamen du zonage des parcelles AE184 et AE185 dont le déclassement nous fait subir, ainsi qu'à nos voisins un préjudice inacceptable. Vous trouverez dans le dossier, toutes les explications utiles pour une bonne compréhension de la situation.

Un courrier explicatif est joint à cette observation ainsi que différents schémas. ».

Réponse la commune

Les parcelles susmentionnées sont concernées par un marais classé en sous-secteur Nj et en zone N. Le classement de ce secteur entraînerait de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette augmentation de la consommation d'espace représente une incompatibilité avec les documents supra-communaux (SDRIF-E) et une non-conformité avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers définis par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Pour rappel, le projet communal de Nesles-la-Vallée ne peut entraîner une consommation d'espaces supérieure à 2 ha à horizon 2040 (SDRIF-E).

Observation n° 23 (registre numérique) :

« Ainsi que je vous l'ai précédemment exprimé lors de nos rencontres en mairie de NESLES LA VALLEE, le projet de PLU dont l'aboutissement semble, après bien des années d'instructions voir le jour, appelle de ma part les observations suivantes : La SCI << LES MARQUISES >> dont je suis gérant, est propriétaire de Parcelles bâties identifiées, au cadastre savoir : 2 route de Parmain Lieudit sente du pré à l'âne Cadastrées Section AI 16, 17, 18, 30, 31, 32, 33 Desservies par différents accès directs aux voies publiques au moyen de portails à doubles vantaux. Les réseaux y sont présents (électricité, assainissement sur voie ou servitude actée. Réseaux de capacité suffisante. Le plan d'occupation de sols initialement adopté en reconnaît l'existence pour la qualifier de zone U. Ces parcelles sont décrites dans l'acte d'acquisition comme << propriétés bâties et dépendances >> Bâtiments matérialisés sur le plan cadastral. » L'intégralité du courrier est en pièce jointe.

Réponse la commune

Les parcelles mentionnées par le pétitionnaire ne sont pas urbanisées et ne peuvent être à ce titre classées comme des zones urbaines. Le classement de ces parcelles en zone urbaine entraînerait une augmentation de la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers qui serait incompatible avec les documents supra-communaux (SDRIF-E) ainsi qu'avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixées par la loi climat et résilience du 22 août 2021. Pour rappel, le projet communal de Nesles-la-Vallée ne peut entraîner une consommation d'espaces supérieure à 2 ha à horizon 2040 (SDRIF-E).

Néanmoins, l'espace vert protégé identifié sur la parcelle AE17 sera retiré.

Observation n° 1 (registre papier) :

Les personnes demandent que le zonage de leur parcelle soit revu afin que la constructibilité ne soit pas amputée par un nouveau classement.



- Évoquent une faible concertation avec les habitants.
- Interrogent sur l'acquisition d'une terre agricole pour la construction d'une étude notariale.

Sont joints à cette observation :

- . Un courrier détaillant les divers points de cette observation ;
- . L'acte d'acquisition faisant mention de la constructibilité de cette parcelle ;
- . La copie d'un courrier de juillet 2025 adressé à M. le maire, évoquant déjà ces éléments.

Réponse la commune

Le zonage de la parcelle a été défini par rapport à l'urbanisation existante afin d'éviter l'extension de la zone. Le classement de l'intégralité de cette parcelle en zone urbaine entraînerait une augmentation de la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers qui serait incompatible avec les documents supra-communaux (SDRIF-E) ainsi qu'avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi climat et résilience du 22 août 2021. Pour rappel, le projet communal de Nesles-la-Vallée ne peut entraîner une consommation d'espaces supérieure à 2 ha à horizon 2040 (SDRIF-E).

Bien que le bout de parcelle ne soit pas classé en zone urbaine, les extensions et annexes des constructions d'habitations sont autorisées sous conditions de règles de surface fixées par une commission départementale (CDPENAF).

Observation n° 3 (registre papier) :

Cette personne conteste le nouveau classement de la parcelle cadastrée AD 296, initialement classée constructible dans le POS et classée en zone naturelle dans le PLU proposé.

Sollicite que ce classement soit reconsidéré et que la constructibilité de cette parcelle soit maintenue pour l'intégralité de la parcelle, soit classée en zone urbaine.

Mme CUAZ Sont développés des arguments dans un courrier détaillé.

Sont joints à cette observation :

- . Le plan cadastral,
- . Le Plan de situation du POS,
- . Le plan du futur PLU,
- . Le rapport Géorisques

Réponse la commune

La commune souhaite permettre le reclassement de la partie qui est en bord de voirie de cette parcelle en zone UA en raison de sa proximité avec le centre de Nesles-la-Vallée et de sa localisation en tant que dent-de-crête. En effet, cette construction est bordée de part et d'autre de deux constructions à vocation d'habitat en zone UA (zone urbaine et dense correspondant aux centres anciens).

Observation n° 5 (registre papier) a également été déposée sur le registre numérique.

Réponse de la commune :

Les parcelles mentionnées par le pétitionnaire ne sont pas rattachées à une zone constructible, la maison est située en discontinuité de l'urbanisation existante. Bien que la zone à proximité prévoit la création de 6 logements collectifs, il s'agit d'un secteur « à ouvrir à l'urbanisation » et non d'un secteur « urbain » qui fait l'objet d'une OAP et qui doit respecter des objectifs en matière de densité.



Bien que la zone ne soit pas classée en zone urbaine, les extensions et annexes des constructions d'habitations sont autorisées sous conditions de règles de surface fixées par une commission départementale (CDPENAF).

Observation n° 6 (registre papier) :

Cette personne souhaite que soit reconsidéré le classement de sa propriété et maintenue en zone constructible une partie de son terrain afin d'y permettre des constructions.

Des arguments sont détaillés dans la pièce jointe.

Réponse de la commune :

La parcelle mentionnée par le pétitionnaire n'est pas urbanisée et ne peut être à ce titre classée comme une zone urbaine. Le zonage de la parcelle a été défini par rapport à l'urbanisation existante afin d'éviter l'extension de la zone. Le classement de cette parcelle en zone urbaine entraînerait une augmentation de la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers qui serait incompatible avec les documents supra-communaux (SDRIF-E) ainsi qu'avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixées par la loi climat et résilience du 22 août 2021. Pour rappel, le projet communal de Nesles-la-Vallée ne peut entraîner une consommation d'espaces supérieure à 2 ha à horizon 2040 (SDRIF-E).

Observation n° 11 (registre papier) :

Cette personne signale des incohérences dans le zonage (terrasse coupée en deux.... Des propositions antérieures avaient été faites pour rectifier un tracé dont il n'a pas été tenu compte dans le projet de PLU présenté à l'enquête.

Réponse de la commune :

Le trait de zonage sera repris pour permettre la reconnaissance de l'existant sur la parcelle AI 292.

QUESTION COMPLEMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ;

Pouvez-vous m'éclairer sur les motivations de la commune qui ont conduit à réduire la constructibilité de certaines parcelles identifiées constructibles dans leur totalité dans l'ancien POS.

Ces mesures concernent un certain nombre de propriétés.

Les terres constructibles sont rares à Nesles-la-Vallée, ce qui exclut l'arrivée de nouveaux habitants.

Réponse de la commune :

Lors de l'élaboration de son document d'urbanisme, une commune se doit de respecter la réglementation en vigueur issue du code de l'environnement et du code de l'urbanisme. Ces deux codes sont en constante évolution et les dispositions relatives aux PLU ont été largement modifiées au cours des 15 dernières années : loi grenelle II 2010, loi ALUR 2014, loi NOTRe 2015, loi ELAN 2018, loi climat et résilience 2021, loi 3DS 2022, loi visant à faciliter mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation 2023.

Le POS a été rendu caduc par la loi ALUR de 2014 et ne s'applique plus depuis 2017. Les nouveaux objectifs nationaux en termes de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers portés par la loi ALUR en 2014 et par la loi Climat & Résilience en 2021, ne permettent pas de maintenir en zone constructible toutes les parcelles qui l'étaient dans le POS.



Cette situation démontre qu'en matière d'urbanisme rien n'est figé et que le classement en zone constructible d'un terrain ne peut être envisagé comme définitif. La mairie conseille aux propriétaires souhaitant réaliser des projets de le faire tant que le règlement le leur permet afin de ne pas risquer de perdre cette possibilité dans le futur. Le projet de PLU tel que présenté à l'enquête publique a fait l'objet de nombreux aller-retour avec les services de l'Etat concernant la thématique de la consommation d'espaces. Le projet retenu est compatible avec les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés au niveau national et déclinés au sein du Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF-E).

Ce projet retenu permet de répondre aux besoins en logements de la population actuelle et future en priorisant le développement au sein des zones déjà urbanisées et sur des sites ciblés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris acte des explications de la commune qui a examiné chacune des observations avec attention et précision.

Comme rappelé, les contraintes légales ne permettent pas de répondre à toutes les demandes, notamment au regard du SDRIF.E et de la loi ZAN.

Toutefois, chaque fois que cela a été possible, la commune a pris des engagements et la classification sera modifiée en conséquence.

De même, la commune a rappelé que certains projets d'extension et annexes de constructions d'habitations, bien qu'une partie de la parcelle ne soit pas située en zone urbaine, pourraient être autorisés, sous certaines conditions, par une commission départementale (CDPENAF).

Thème n°4 : Les emplacements réservés

Les interrogations ont porté sur plusieurs points :

. L'absence d'information individuelle des personnes concernées,

. La justification de ces choix :

Un nombre important d'emplacements réservés sont proposés dans le plan local d'urbanisme (30).

Beaucoup d'interrogations, dans les contributions, mais aussi lors des permanences :

. L'extension du cimetière, la création d'un parking,

. Les sentes,

. Un bâtiment d'intérêt général, en centre-ville

. La difficulté à repérer précisément l'emplacement réservé sur le plan de zonage.

Observation n° 3 (registre numérique) :

Par la présente, nous souhaitons vous faire part de notre opposition au projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est actuellement présenté en mairie. Nous sommes en effet propriétaires de la parcelle cadastrée AD146, disposant d'un accès par la rue des Quatre Vents et le chemin du Cimetière, et jouxtant le cimetière communal. Lors de notre consultation du projet de PLU en mairie, nous avons découvert avec stupeur l'intention de la municipalité de scinder arbitrairement notre terrain afin d'en modifier l'affectation, à savoir :- une << partie basse >>, comprenant notre habitation, intégrée au secteur UBa ;- une << partie haute >>, représentant environ la moitié de la parcelle (soit près de 800 m²), classée en secteur UC (cimetière), et faisant l'objet de notre opposition. Or, cette << partie haute >> est aujourd'hui constructible au regard de la réglementation en vigueur. L'adoption du PLU en l'état nous priverait de toute possibilité



de projet futur, qu'il s'agisse de construction, de cession ou même de la simple jouissance de notre terrain. Nous en déduisons que l'objectif poursuivi par la municipalité serait, dans un premier temps, de démanteler puis de déclasser cette partie de notre parcelle afin de se réserver, dans un second temps, la possibilité de l'acquérir à un prix largement inférieur à sa valeur réelle,
Le courrier est en intégralité en pièce jointe.

Réponse de la commune :

Une réduction de la zone UC sera réalisée. L'emplacement réservé sera également ajusté par rapport à ces modifications. La parcelle AD 149 sera retirée de la zone UC et de l'Emplacement réservé.

Observation n° 7 (registre numérique) :

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de création d'un nouveau cimetière et des aménagements associés sur la commune de Nesles la Vallée, nous souhaitons vous faire part de plusieurs observations et arguments qui, selon nous, démontrent que ce projet n'est ni nécessaire ni suffisamment justifié, et nous réitérons notre opposition au projet de PLU. Tout d'abord, il convient de rappeler que le cimetière communal a déjà fait l'objet d'un agrandissement il y a plusieurs années, où il y a encore de la surface à exploiter. De plus, le cimetière originel semble, lui aussi, encore offrir des capacités d'accueil (photos 1 et 2), d'autant plus que de nombreuses sépultures sont aujourd'hui laissées à l'abandon (environ un tiers du cimetière), comme en attestent les quelques photographies jointes au dossier (photos 3 à 9). À ce sujet, Monsieur le Maire nous a par ailleurs confirmé qu'un recensement des tombes abandonnées était en cours, avec pour objectif leur reprise et leur réattribution. Selon ses propres déclarations, ce recensement permettrait de libérer environ une centaine d'emplacements, ce qui remet fortement en question la nécessité de créer un nouveau cimetière. Il est également à noter que l'aménagement actuel de l'espace destiné au dépôt des cendres n'est pas optimisé. Son implantation dans un angle du cimetière, et non le long d'un mur, entraîne une perte significative de surface (photos 10 et 11). Un repositionnement contre un mur permettrait de libérer de l'espace supplémentaire pour l'implantation de nouvelles tombes, sans extension foncière. En ce qui concerne l'accessibilité et le stationnement, il existe déjà, au bout du chemin du Cimetière, un espace suffisant pour le stationnement de plusieurs véhicules ainsi que pour la création d'une zone de retournement (photos 12 et 13). De plus, la largeur actuelle de ce chemin permet le croisement des véhicules sans difficulté particulière (photo 14). Dès lors, si le projet vise principalement la création d'un parking, il paraît disproportionné de réquisitionner une surface aussi importante, estimée à environ 2 000 m², répartie sur trois terrains distincts. En outre, il existe un déjà un parking rue des Quatre Vents à destination du Cimetière qui est la plupart du temps libre de véhicules. Par ailleurs, l'implantation du nouveau cimetière pose question. Celui-ci serait situé à proximité immédiate du cimetière existant et très proche d'habitations, alors que, traditionnellement, les nouveaux cimetières sont implantés à l'extérieur des centres-villes ou des zones habitées.

Le courrier est en intégralité dans les pièces jointes accompagné de photos.

Également les observations 12, 16, 19, 22.



Réponse de la commune :

Une réduction de la zone UC sera réalisée. L'emplacement réservé sera également ajusté par rapport à ces modifications. La parcelle AD 149 sera retirée de la zone UC et de l'Emplacement réservé.

Pour les parcelles ZC7 et 8, l'emplacement réservé est prévu pour un nouveau cimetière.

Observation n° 20 (registre numérique) :

Nous constatons que les parcelles cadastrales AD387 ET AD388, à l'angle de l'avenue Emile-Henriot et de la rue Jules-Chardon, et dont nous sommes copropriétaires, sont peintes en mauve (ou est-ce bleu ? ce n'est pas net) et couvertes d'un croisillon rose (ou rouge ?) C'est-à-dire un double classement UC - Zone urbaine d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ET Emplacement réservé aux installations d'intérêt général identifié au titre de l'article L.151-41 2 (du code de l'urbanisme et qui stipule : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier) Au vu de quoi :

1. le maire a été saisi dans le but d'indiquer ses projets concernant ce terrain, mais nous sommes preneurs de toute information à ce sujet quelle que soit la provenance,
2. De toutes façons, nous vous prions de noter que nous exprimons notre totale opposition à quelque projet municipal que ce soit qui nous serait imposé sans notre accord, et à toute restriction à venir à la paisible jouissance de ce bien. En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir intervenir, dans le cadre de vos compétences liées à cette consultation, dans le sens de supprimer cette double classification et de réintégrer ce terrain sous la dénomination UA (UA - Zone urbaine mixte et dense correspondant aux centres anciens) sans croisillon et sans autre qualification. De sorte que ce terrain de famille depuis le 19ème siècle reste ce qu'il a toujours été, sans inconvénient pour qui que ce soit, à savoir un espace vert et un paisible poumon végétal.

Réponse de la commune :

Le quadrillage rose sur le plan de zonage représente les emplacements réservés. Un emplacement réservé est une servitude d'urbanisme instaurée par le Plan Local d'Urbanisme pour garantir la réalisation future d'un équipement, d'un aménagement public ou d'un projet d'intérêt général. Il a pour objectif de préserver un terrain afin qu'il reste disponible pour être acquis par une collectivité, un service public ou un concessionnaire, en vue de réaliser une infrastructure prévue par les documents d'urbanisme. Tant que l'emplacement réservé est inscrit, le propriétaire conserve son terrain, mais il ne peut pas y réaliser de constructions ou d'aménagements qui feraient obstacle au projet futur. En contrepartie, il bénéficie d'un droit de délaissement, c'est-à-dire la possibilité de demander à la collectivité d'acquérir le terrain si la réserve compromet son usage.

L'emplacement réservé était initialement prévu, lors de l'arrêt du projet, à l'accueil d'un équipement d'intérêt collectif, expliquant le classement de la zone en UC. Suite à l'avis des services de l'Etat sur la création des logements locatifs sociaux, la commune de Nesles-la-Vallée souhaite permettre la conservation de cet emplacement réservé pour la réalisation de logements locatifs sociaux (cf. avis de la DDT 95).



Extrait du tableau de réponse aux services de l'Etat du Val d'Oise relatif à l'emplacement réservé n°24 :

En dehors des cinq secteurs réservés à des programmes comportant 100% de LLS, les règlements des zones urbaines destinées à l'habitat devraient prescrire, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, que dans toute opération de construction de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de SDP, au moins 30% à 40% des logements soient des LLS.

Cette modification sera prise en compte. Elle sera ajustée pour réduire le nombre de « 12 logements ou plus » et le nombre de m² de SDP qui impose l'application de la règle.

L'emplacement n°24 est destiné à du logement locatif social, la liste des emplacements réservés sera mise à jour.

Observation n° 7 (registre papier) :

Cette personne est propriétaire d'une parcelle proche du cimetière et constate qu'une surface importante de sa parcelle est impactée par un emplacement réservé visant l'agrandissement du cimetière. Or, sur cette parcelle, est implantée une construction de près de 100 m².

Réponse de la commune :

Une réduction de la zone UC sera réalisée. L'emplacement réservé sera également ajusté par rapport à ces modifications. La parcelle AD 149 sera retirée de la zone UC et de l'Emplacement réservé.

Observation n° 12 (registre papier) :

Sont également questionnés, les emplacements réservés qui visent des bâtiments publics mais, également, des terrains privés, notamment rue Emile Herriot et aux abords du foyer rural. La représentation des projets prévus (quadrillés en orange) mériterait d'être explicités.

Réponse de la commune :

Le quadrillage rose sur le plan de zonage représente les emplacements réservés. Un emplacement réservé est une servitude d'urbanisme instaurée par le Plan Local d'Urbanisme pour garantir la réalisation future d'un équipement, d'un aménagement public ou d'un projet d'intérêt général. Il a pour objectif de préserver un terrain afin qu'il reste disponible pour être acquis par une collectivité, un service public ou un concessionnaire, en vue de réaliser une infrastructure prévue par les documents d'urbanisme. Tant que l'emplacement réservé est inscrit, le propriétaire conserve son terrain, mais il ne peut pas y réaliser de constructions ou d'aménagements qui feraient obstacle au projet futur. En contrepartie, il bénéficie d'un droit de délaissement, c'est-à-dire la possibilité de demander à la collectivité d'acquérir le terrain si la réserve compromet son usage.

Observation n° 13 (registre papier) :

Au vu de la carte d'urbanisme du centre du village, je suis surpris de constater que la propriété privée de mon voisin, Monsieur Braconnier était considérée comme emplacement réservé... A ma connaissance, il s'agit d'une propriété privée d'où ma surprise

Réponse de la commune :

Un emplacement réservé est une servitude d'urbanisme instaurée par le Plan Local d'Urbanisme pour garantir la réalisation future d'un équipement, d'un aménagement public ou d'un projet d'intérêt général. Il a pour objectif de préserver un terrain afin qu'il reste disponible pour être acquis par une collectivité, un service public ou un concessionnaire, en vue de réaliser une infrastructure prévue par les documents



d'urbanisme. Tant que l'emplacement réservé est inscrit, le propriétaire conserve son terrain, mais il ne peut pas y réaliser de constructions ou d'aménagements qui feraient obstacle au projet futur. En contrepartie, il bénéficie d'un droit de délaissement, c'est-à-dire la possibilité de demander à la collectivité d'acquérir le terrain si la réserve compromet son usage.

Observation n° 15 (registre papier) :

Une personne a déposé la copie d'un courrier qu'elle avait adressé à la Mairie de Nesles-la-Vallée en juillet 2003 relatif à l'agrandissement du cimetière.

Ce courrier évoquait qu'il y avait déjà eu un agrandissement et rappelait qu'il était difficile à l'étendre davantage au « cœur du village ».

Ce courrier mentionnait une étude relevant des concessions périmées mais que rien n'avait été entrepris.

Est joint le courrier cité.

Réponse de la commune :

Cette requête ne concerne pas directement le Plan Local d'Urbanisme.

QUESTION COMPLEMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Au-delà des interrogations des habitants, une présentation des différents projets nécessitant les réserves de ces emplacements ainsi que leur localisation exacte (adresse, indication de la parcelle, l'emprise envisagée) seraient les bienvenus. Des justifications pourraient répondre aux questionnements des habitants concernés mais, également, une situation précise de ces affectations qui n'est pas immédiatement appréhendable (adresses, parcelles concernées).

Réponse de la commune :

Le tome « justifications des choix » sera complétée pour mieux justifier la nature des emplacements réservés prévus. La lisibilité des emplacements réservés sur le document sera améliorée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les observations des habitants ont été étudiés individuellement et pris en compte dans l'approche globale des emplacements réservés.

A cet effet, des explications complémentaires seront apportées dans le dossier et leur représentation sur la carte sera affinée.

Pour certains emplacements, lorsque ça ne compromet pas un projet, cet emplacement a été supprimé et pour d'autres, leur surface sera réduite.

Thème n°5 : Les Opérations d'aménagement programmé (OAP)

Des demandes de précision lors des permanences particulièrement sur l'OAP n° 3. Si le projet d'implantation d'une résidence seniors n'est pas contesté, voire même apprécié, il s'agit surtout de la présentation de cette OAP qui interroge, notamment dans sa configuration qui ne permet pas aux habitants de différencier le projet de résidence seniors de la construction de l'étude notariale.

Le projet de construction de l'étude notariale sur des terres agricoles a, par ailleurs, été interrogé.



Observation n° 4 (registre numérique) :

Veillez trouver ci-joint mon courrier concernant mes réserves quant à la proposition de PLU de la municipalité de Nesles-la-Vallée, 95690. Dans l'attente de recevoir des explications sur les décisions prises par la municipalité, je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information.

Est joint un courrier justifiant la demande de modification de sa parcelle.

Est également évoqué, dans ce courrier, le parallèle de cette qualification de zonage rendant inconstructible une partie de la parcelle de cette personne avec la création d'une OAP créant une constructibilité sur des terres classées antérieurement en zone agricole.

Par ailleurs, cette personne regrette un manque de concertation en amont du PLU proposé à l'enquête.

Un courrier détaillant cette observation est en pièce jointe.

Observation n° 18 (registre numérique) : d'un promoteur qui se propose de valoriser l'OAP n° 3.

Observation n° 1 (registre papier) :

Ces personnes interrogent sur la construction de l'étude notariale sur les terres agricoles.

Observation n° 12 (registre papier) :

... Qu'est-il prévu sur la zone à urbaniser accolée à l'OAP n° 3 ; Il était prévu des constructions entrant dans les projets de logements sociaux, par la construction d'une structure d'accueil de seniors. Est-ce toujours le cas ?

QUESTION COMPLEMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Pouvez-vous faire une présentation plus précise de cette OAP permettant de mieux appréhender le projet ?

Réponse de la commune concernant l'OAP n°3 :

L'étude de notaires a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme qui a été accordée. L'OAP intègre donc ce projet en cours. Concernant le projet de résidence seniors, il s'agira de logements locatifs sociaux destinés principalement aux seniors.

La présentation de l'OAP sera clarifiée avec une distinction des deux secteurs (secteur rue de Parmain et secteur Chemin des Bellevues). Les superficies seront mieux détaillées pour permettre une meilleure compréhension de ces OAP.

Afin de permettre une meilleure compréhension des secteurs le projet mentionnera : « logements locatifs sociaux dont habitat intergénérationnel ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune réaffirme que l'OAP 3 sera consacrée à 2 opérations : la construction d'une étude notariale ainsi que l'accueil des seniors dans une structure adaptée. Une nouvelle présentation plus claire sera plus directement appréhendable.

Thème n° 6 : L'environnement

La qualité environnementale de la commune de Nesles-la-Vallée est appréciée des habitants et le nouveau PLU confirme cette orientation.

Des propositions sont toutefois faites.



Observation n° 6 (registre numérique) :

Observations Documents PLU

- Plans illisibles.
- Les codes utilisés ne sont pas inscrits dans les cartouches (Il y a que les numéros des articles) sachant que 10 codes au moins peuvent-être utilisés.
- Manque des rus.
- Manque des chemins. Ou n'apparaissent pas avec des modifications comme déplacement des ceux-ci voir même absorption par des particuliers.
- Les plus hautes eaux connues sont absentes.
- Absence d'enquête sur la biodiversité en particulier pour la mise en œuvre de nouvelles voies douces (Chemins communaux?).
- Pas d'étude toujours sur ces nouvelles voies douces sur l'affaissement des terrains en bordure des rus et en particulier du Sausseron.
- Pas d'explication sur l'expropriation des dits terrains.
- Des chemins, promenades, etc. mais aucune zone de stationnement pour les véhicules qui vont amener ces promeneurs sur ces zones ?
- Pas d'études d'impacts sur la population autochtone ; surpopulation humaine, automobile et/ou de tout autre moyen de transport.

Réponse de la commune :

La lisibilité des documents sera améliorée.

- *Les rus et chemins mentionnés sont issus du cadastre*
- *Le PLU n'est pas dans l'obligation de mentionner les plus hautes eaux connues*
- *Les éléments complémentaires demandées par rapport aux chemins ne sont pas liés au PLU*
- *Les projets de cheminements doux font l'objet d'emplacements réservés et non d'une expropriation. Un emplacement réservé est une servitude d'urbanisme instaurée par le Plan Local d'Urbanisme pour garantir la réalisation future d'un équipement, d'un aménagement public ou d'un projet d'intérêt général. Il a pour objectif de préserver un terrain afin qu'il reste disponible pour être acquis par une collectivité, un service public ou un concessionnaire, en vue de réaliser une infrastructure prévue par les documents d'urbanisme.*
- *Le PLU est soumis, dans sa globalité, à la réalisation d'une évaluation environnementale pour évaluer ses impacts sur l'environnement.*

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune a pris en compte les demandes relatives à la lisibilité des documents, celle-ci sera améliorée, notamment en ce qui concerne les emplacements réservés, comme précisé ci-dessus.

Ainsi seront précisés, au regard de ceux-ci, les projets de sentes.

Thème n° 7 : Questions diverses

Il y a peu de remarques isolées ne se rattachant pas à une thématique.

Observation n° 2 (registre papier) :

« Je tiens à signaler au fond de mon jardin de la rue à l'œuf, au 12, un écroulement progressif de la falaise ».

Réponse de la commune :

Cette requête ne concerne pas directement le Plan Local d'Urbanisme.

Observation n° 9 (registre papier) :



Cette observation concerne l'acheminement des eaux pluviales qui se répandent sur le trottoir qui a pour conséquence de créer des infiltrations dans cette habitations.

Sont détaillés en pièce jointe ces différents inconvénients.

Réponse de la commune :

Cette requête ne concerne pas directement le Plan Local d'Urbanisme.

Observation n° 15 (registre papier) :

« Le petit sentier longeant le Sausseron entre le petit pont et Verville... Est-ce réellement privé (comme le soutient le garde pêche) ? Si c'est privé, à partir de quel endroit ?

Il m'est arrivé de rencontrer la propriétaire qui avait accordé un droit de passage aux pêcheurs mais il me semble qu'ils se sont appropriés l'exclusivité de ce droit de passage. »

Réponse de la commune :

Cette requête ne concerne pas directement le Plan Local d'Urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Si ces observations ne concernent pas directement l'élaboration du PLU, elles signalent des interrogations ou problématiques qui retiendront très certainement l'attention de la commune en dehors de cette enquête.

Participation des enfants :

Il a été convenu avec la commune qu'une information spécifique serait faite aux élèves de la commune.

A cet effet, le commissaire enquêteur a présenté aux élèves de CM2 de l'école Jean de Santheuil : l'organisation de la commune, la place de la mairie et du maire ainsi que la nécessité d'un Plan Local d'Urbanisme pour organiser le territoire de la commune (constructions, espaces verts et agricoles, les routes, etc...) afin de faciliter le « vivre ensemble ».

Les enfants ont été très intéressés, ont posé beaucoup de questions et manifesté des souhaits quant à des projets pour la commune. Ceux-ci ont été rassemblés dans une contribution de Laura et résumés ci-après :

« La création d'un petit cinéma ou l'organisation d'un cinéma en plein air pour les habitants, par exemple l'été.

Une piscine publique accessible à tous, afin que petits et grands, puissent en profiter, sans avoir à se déplacer dans les grandes villes.

Comme il y a déjà un camping avec une piscine, il serait peut-être possible de trouver une solution pour que les habitants puissent y accéder si une construction n'est pas possible. »

De jolies images illustraient cette demande. (en annexe dans le registre d'enquête publique)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les enfants aimeraient avoir, sur leur commune des distractions de proximité leur évitant, ainsi qu'à leurs parents, des distances pour y accéder.

Monsieur le Maire accordera très certainement une attention particulière à ces demandes.



1.2 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément au code de l'urbanisme, une notification du projet d'élaboration du PLU de la commune de Nesles-la-Vallée a été faite, en dates des 4 et 8 septembre 2025, préalablement à la mise à l'enquête publique, aux personnes publiques et associées intéressées.

Ces courriers, qui ont été mis à disposition du public dans le dossier présenté à l'enquête, sont résumés ci-après dans les principaux aspects et propositions. **(pièce jointe n° 3)**

Des personnes publiques ont émis des remarques, propositions :

- . L'Agence Régionale de Santé (ARS)
- . La chambre de Métiers et de l'Artisanat
- . Le Réseau de Transport de l'Electricité (RTE).
- . L'inspection Générale des Carrières
- . Le Centre National de la Propriété Forestiere
- . La Chambre d'Agriculture
- . Le Conseil Départemental du Val-d'Oise
- . Le Parc Naturel Régional du Vexin français
- . La CDPNAF,
- . La Direction Départemental des Teritoires du Val-d'Oise
- . La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et des Transports d'Ile-de-France.

Ces remarques, demandes de modification, d'actualisation, d'annulation de projet, concernent l'ensemble des documents d'urbanisme. Un tableau récapitulatif de ces demandes a été établi faisant mention des réponses apportées par la commune à ces demandes. **(pièce jointe n° 8).**

:

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune a examiné chaque point soulevé par les personnes publiques et a accepté d'apporter des modifications à ses documents d'urbanisme, à les compléter, à les actualiser et de reconsidérer certains projets. A cet effet, l'OAP n° 5 a été supprimée des projets de la commune.

L'état reprend chaque observation ainsi qu'une réponse détaillée.



2. REMARQUES GENERALES ET ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

La totalité des 38 observations portées sur les registres d'enquête ou parvenues par courriers émanent de personnes physiques privées.

Aucune association ou collectif ne s'est manifesté au cours de cette enquête.

Les permanences prévues pour cette enquête ont fait l'objet d'une grande fréquentation.



Les personnes qui ont participé à l'enquête publique apprécient beaucoup la ville de Nesles-la-Vallée et souhaitent y voir perdurer la qualité de leur cadre de vie. Ils y vivent, pour certains, depuis longtemps, en continuité parfois avec des générations précédentes.

Certaines des observations du public concernent principalement :

- Des choix de zonage qui oblitérent de nouvelles constructions,
- La création d'emplacements réservés qui impactent des propriétés,
- Les transcriptions dans le zonage de données qui ne semblent pas correspondre à une réalité de terrain,
- Des modifications correspondant à des erreurs de transcription.

Il est à noter qu'un certain nombre d'observations sont plus particulièrement orientées par des problématiques de proximité et de situations personnelles, les observations des personnes publiques étant, et c'est leur rôle, plus techniques.



3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES REACTIONS DE LA COMMUNE

La commune a, le 4 février 2026, communiqué au commissaire enquêteur un mémoire en réponse aux observations formulées.

L'ensemble des réponses de la commune été intégré, pour une lecture simplifiée, dans le présent rapport, en page 21. Des commentaires du commissaire-enquêteur ont été apportés à chaque problématique.

•

Il convient de préciser que l'ensemble des observations a été étudié et une réponse a été donnée et commentée à chaque problématique, et même, pour certaines, à chaque observation. Les réponses sont détaillées et précises.

La commune, attentive aux demandes des habitants, les a, pour certaines, prises en compte pour réétudier le projet. En conséquence, la commune a pris des engagements pour modifier ou compléter certains projets, il s'agit, notamment :

- *De modifier le plan de zonage pour en améliorer la lisibilité : au regard des couleurs, de la lecture des numéros de parcelles, de la mention des emplacements réservés clarifiée. ;*
- *De la prise en compte, dans le plan de zonage, des parcelles déjà urbanisées lorsque celles-ci sont ainsi mentionnées dans le cadastre mis à jour en 2025. A cet, effet, la commune modifiera le zonage d'un certain nombre de parcelles ainsi qu'il a été mentionné dans son mémoire en réponse inclus dans le présent procès-verbal (cf. chapitre 3).*
La commune a rappelé qu'elle est soumise à des contraintes légales qui ne lui permettent pas de répondre à toutes les demandes. Elle ne peut, de ce fait, en modifier le classement ce qui entrainerait une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette augmentation de la consommation d'espace représente une incompatibilité avec les documents supra-communaux (SDRIF-E) et une non-conformité avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers définis par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Le projet communal de Nesles-la-



Vallée ne peut entraîner une consommation d'espaces supérieure à 2 ha à horizon 2040 (SDRIF-E).

Toutefois, chaque fois que cela a été possible, la commune a pris des engagements et la classification sera modifiée en conséquence.

De même, la commune a rappelé que certains projets d'extension et annexes de constructions d'habitations, bien qu'une partie de la parcelle ne soit pas située en zone urbaine, pourraient être autorisés, sous certaines conditions, par une commission départementale (CDPENAF) ;

- *En ce qui concerne les emplacements réservés :*
 - *Suite à l'avis des services de l'Etat sur la création des logements locatifs sociaux, la commune de Nesles-la-Vallée souhaite permettre la conservation de l'emplacement réservé sur les parcelles AD387 et AD388 pour la réalisation de logements locatifs sociaux (cf. avis de la DDT 95) ;*
 - *La zone UC, qui concerne l'aménagement du cimetière, fera l'objet d'une réduction et les emplacements réservés seront ajustés en conséquence ; Les autres projets faisant l'objet d'un emplacement réservé sont maintenus ;*
 - *Le tome « justifications des choix » sera complétée pour mieux justifier la nature des emplacements réservés prévus. La lisibilité des emplacements réservés sur le document sera améliorée.*
- *La présentation de l'OAP sera clarifiée avec une distinction des deux secteurs (secteur rue de Parmain et secteur Chemin des Bellevues). Les superficies seront mieux détaillées pour permettre une meilleure compréhension de ces OAP.*

Afin de permettre une meilleure compréhension des secteurs le projet mentionnera : « logements locatifs sociaux dont habitat intergénérationnel ».

Lorsque la commune n'a pas donné suite aux demandes de modifications, justification en a été faite.

En conséquence, les différents documents constituant le plan local d'urbanisme devront être modifiés ou complétés préalablement à leur approbation par le conseil municipal. Les observations des personnes publiques ont été également examinées attentivement et des réponses apportées emportant, dans certains cas, des engagements de modifications, de suppression ou de compléments à apporter.

Un tableau reprenant les avis des personnes publiques ainsi que les divers engagements de la commune, pour certains, modifier les documents d'urbanisme en conséquence. **(pièce jointe n° 8)**

Ce dont le commissaire enquêteur a pris acte.



APPRECIATION DU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NESLES-LA- VALLEE



CHAPITRE 4 - APPRECIATION DU PROJET

PREAMBULE

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite Loi SRU date du 13 décembre 2000 vise notamment à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables avec :

- Une exigence de solidarité pour assurer le développement cohérent des territoires urbains, périurbains et ruraux.
- Un développement durable et une qualité de vie : gestion économe de l'espace et respect des équilibres entre développement et protection.
- Une exigence de démocratie et de décentralisation.

Afin :

- ✓ De définir un meilleur équilibre des agglomérations.
- ✓ De réussir la mixité urbaine et la diversification des fonctions urbaines.
- ✓ D'assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité

Il faut noter que le PLU est l'expression du projet urbain de la commune.

En effet, à partir d'un diagnostic, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et lui donne un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en précisant le droit des sols.

A ce titre, il assume un rôle véritable plan de développement et d'urbanisme.

Le PLU est, pour les élus et les citoyens, un document élaboré et révisé dans le cadre d'une concertation systématique, il doit être explicite en termes de stratégie opérationnelle et de mise en œuvre.



1. ANALYSE DU PROJET

Le plan local d'urbanisme est conçu pour programmer l'aménagement du territoire et la gestion des ressources de manière à satisfaire les besoins économiques, sociaux, paysagers et environnementaux et permettre, selon le code de l'urbanisme :

« 1 L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2. La diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte, en particulier, de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;

3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

A cet effet, un rapport a présenté :

- Le diagnostic, l'état initial de l'environnement et a justifié les choix
- Une évaluation environnementale a été prescrite en date du 15 juin 2020 par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France

1.1 - LE RAPPORT DE PRESENTATION

Son élaboration offre l'opportunité d'interroger le contexte local, de dresser un état des lieux, de faire émerger des constats et ressortir les grands enjeux qui viendront guider la réflexion sur le futur projet territorial.

Le rapport de présentation :

- S'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- Comporte l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ;
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Etablit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules ;
- Explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.



Le Plan local d'urbanisme de Nesles-la-Vallée doit respecter les orientations fondamentales de l'Etat ainsi que les documents de planification et d'aménagement de rangs supérieurs, notamment :

- . Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF.E), adopté par la Région IDF le 11 septembre 2024 et approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025.
 - . Le Plan des Mobilités d'IDF (devenu Plan des Mobilités en IDF, adopté par la Région Ile-de-France le 24 septembre 2025, (en cours d'approbation par le Conseil d'Etat).
 - . La Charte du Parc Naturel du Vexin Français, en cours de révision (au 1^{er} janvier 2026 102 communes ont approuvé la Nouvelle Charte « A horizon 2040 »). La promulgation du décret de renouvellement du classement du Parc aura lieu courant 2026).
- La commune a approuvé cette charte par une décision du conseil municipal le 26 septembre 2025.



➤ **Diagnostic du territoire**

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, côteaux et massifs boisés.

La commune s'inscrit dans le Parc Naturel Régional du Vexin Français dont elle est située en lisière Est et est limitrophe avec les communes de Parmain, Hédouville, Frouville, Labbeville, Hérouville-en-Vexin, Auvers-sur-Oise et Valmondois.

Nesles-la-Vallée est membre de la Communauté de Communes de Sausseron Impressionnistes (CCSI).



• **L'accessibilité - Les axes de circulation – Les circulations douces**

Nesles-la-Vallée se situe à une trentaine de kilomètres de Paris et à une quinzaine de kilomètres de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

S'agissant du réseau de voies rapides, Nesles-la-Vallée se situe à proximité de l'autoroute A15 et est également localisée à proximité de la RD301, qui devient l'A16 en direction du Nord, ainsi que de la RN184, axe majeur irriguant la grande couronne francilienne.

Le bourg de Nesles-la-Vallée est situé à environ 4 km de deux gares ferroviaires connectées au réseau régional via la ligne H du Transilien permettant de fréquentes liaisons avec Paris.



La situation de relatif « isolement » vis-à-vis du réseau de transports collectif local (bus et navette) induit un taux d'équipement automobile particulièrement élevé.

Des axes principaux et secondaires traversent le territoire permettant de rejoindre les communes limitrophes.

La commune accueille aussi un réseau de chemins ruraux et agricoles qui sillonnent la diversité du territoire ouvert, sur le plateau et au cœur des espaces boisés mais aussi d'importantes bandes pédestres et/ou des chemins de halage en fond de vallée le long du Sausseron.

Avec le tracé de l'ancienne voie ferrée, dite la « Petite ligne », Nesles-la-Vallée bénéficie d'un linéaire à fort potentiel pouvant augmenter la part des circulations douces.

- **La population – l'habitat**

Des dernières données, il ressort que Nesles-la-Vallée comptait 1 842 habitants en 2023. Ce qui représente, environ, un dixième des habitants de la CCSI.

Depuis 1975, la croissance des résidences principales déclarées sur la commune se fait à un rythme plus rapide que celui de la population, engendrant ainsi une baisse de la taille moyenne des ménages, comme pour l'ensemble du territoire.

Tout en restant élevé, la part des propriétaires occupants baisse, alors que celle des locataires augmente en raison de la croissance progressive du parc social.

- **Le tissu économique – les équipements publics**

Nesles-la-Vallée bénéficie de nombreux atouts en matière de vitalité commerciale ; les commerces se situent surtout au cœur des centres anciens (épicerie, pharmacie, tabac, boulangeries, restaurant, salon de coiffure, Poste, coucherie et supérette)

La commune héberge également plusieurs professionnels de santé (maison médicale, infirmières libérales, pharmacien, kinésithérapeutes et psychanalyste) qui jouent un rôle prépondérant dans l'équilibre communal.

Des activités touristiques et de loisirs sont recensés : deux campings, un centre équestre et une pension pour chevaux sont installés.

Nesles-la-Vallée bénéficie d'une offre d'équipements permettant de répondre à la diversification des besoins des habitants qui contribue directement à la qualité du cadre de vie. D'un point de vue scolaire, l'offre communale s'appuie sur un groupe primaire accueillant des élèves en classe maternelle et en classe élémentaire ainsi qu'un centre de loisirs.

Sont également présents des espaces dédiés aux loisirs, à la culture et au « vivre ensemble (foyer rural, bibliothèque, forge culturelle, terrain de football, courts de tennis, aires de loisirs...).

Par ailleurs, Nesles-la-Vallée accueille des espaces publics de qualité, comme la place de la Mairie et la place de l'Eglise, les deux centralités majeures de Nesles-la-Vallée mais aussi d'autres espaces publics de qualité. D'autres espaces sont à consolider par des aménagements paysagers.

- **L'activité agricole**

Les terres dédiées à l'activité agricole constituent un peu plus de la moitié du territoire communal soit, environ, 707 ha.

Les terres agricoles de Nesles-la-Vallée sont de très bonne qualité et les rendements sont importants. Cette activité agricole est organisée autour d'unités foncières destinées majoritairement aux grandes cultures (céréales, betteraves et colza).

Il conviendra, toutefois, de créer les conditions d'une mobilité agricole pérenne en accord avec la diversification usagère des chemins. Il s'agit de concilier les enjeux de mobilité agricole et ceux de la mobilité récréative. Aussi, il convient de trouver le bon équilibre entre les exigences de compétitivité et de rendement de la filière agricole,

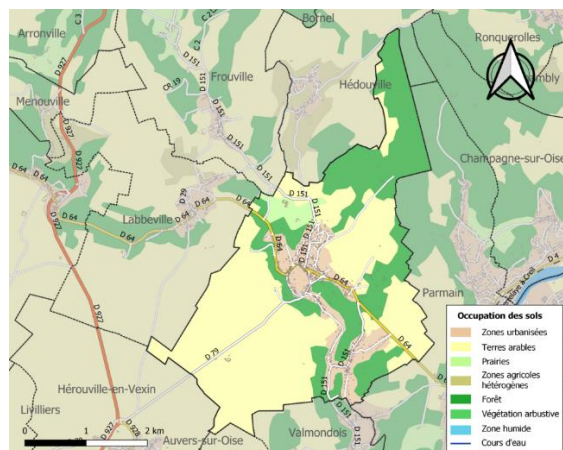


véritable levier de la vitalité économique, tout en conservant la qualité du cadre de vie des espaces bâtis.



➤ **Etat initial de l'environnement**

L'analyse doit porter sur l'ensemble des besoins répertoriés en cette matière, tels que les paysages, la consommation d'espaces, l'eau, l'énergie, le patrimoine naturel et bâti, les ressources, l'énergie, les risques naturels, les nuisances, etc...



Carte d'occupation des sols

• **La préservation de l'environnement et sa valorisation**

Nesles-la-Vallée est une commune membre du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF). Cette appartenance lui confère une exigence particulière en termes de mise en valeur des ressources naturelles et de maintien de la biodiversité.

La richesse environnementale de Nesles-la-Vallée se traduit également par la présence de deux périmètres ZNIEFF de type 1 : « La belle joyeuse et fond du Valmillon » et « Le Bois de la tour Lay et ses abords ».

Conformément aux stratégies engagées conjointement par l'Etat et la Région Ile-de-France dans le cadre de l'élaboration du SRCE, la démarche PLU constitue, d'une part, l'opportunité de préserver et de valoriser ces sites remarquables et potentiellement attractifs au plan communal, et d'autre part, de préciser leur rôle de transition et leur fonction de corridors écologiques à une échelle environnementale de référence (Vallée du Sausseron ou bassin versant).

La faune et la flore sont au cœur des enjeux de préservation des milieux naturels.

Une trame verte aux fortes potentialités est à conserver avec des emprises boisées d'une superficie supérieure à 200 ha aux multiples bienfaits écologiques et leviers potentiels de vitalité économique.

En dépit d'un parcellaire extrêmement morcelé, ces espaces constituent des points essentiels de rencontre entre les composantes de la trame verte et celles de la trame bleue.

• **Les risques naturels et technologiques**

Malgré sa configuration géographique en fond de vallée, la commune ne relève d'aucun PPRI approuvé. Toutefois, le risque inondation par débordement sur la base de la carte des plus



hautes eaux connues a été identifié. Dans le cadre du PLU, la commune a identifié des zones au sein desquelles toute construction nouvelle est soumise à condition. La commune a également identifié des emplacements réservés dédiés à des aménagements spécifiques le long des axes de ruissellement.

Le territoire communal est concerné par plusieurs carrières souterraines abandonnées. Bien qu'à l'écart des zones d'urbanisation, la réalisation de projets au sein de ces périmètres est soumise au respect de règles techniques spéciales et préalables.

Le territoire communal comprend huit installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui ont été portées à la connaissance des services de l'Etat. Leur liste exhaustive ainsi que les plans correspondants ont été joints au dossier PLU. Sept sites communaux sont également répertoriés par la base de données nationale BASIAS.

Une canalisation de transport d'hydrocarbures TRAPIL est également présente sur le territoire communal.

- **Les édifices bâtis classés au titre des Monuments Historiques**

La commune accueille cinq édifices et/ou objets classés au titre des monuments historiques :

- . L'Eglise Saint-Symphorien, classée depuis 1862,
- . La Croix Romaine située près de l'étang, classée depuis 1907,
- . Le Polissoir de la forêt du Lay, classé en 1976,
- . La Tour de Santeuil, classée à l'inventaire supplémentaire en 1926,
- . Certaines entités de l'ancien manoir situé rue Pierre Pilon, classées en 1984.

Du fait de leur classement, 4 de ces sites patrimoniaux bénéficient d'une servitude de protection de leurs abords sur un périmètre de 500 mètres de rayon.



Tour de Santeuil



Ferme de Bertheuil



Réplique de la Croix verte

Par une décision du 28 novembre 2025, un nouveau périmètre délimité des abords a été approuvé par le conseil municipal.

Par conséquent, tous les travaux engagés au sein desdits rayons, mais également dans leurs champs de visibilité, doivent recueillir l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF)

- **La protection de la Vallée du Sausseron – les zones humides**

La vallée du Sausseron constitue un élément structurant de la charpente paysagère de l'est du Vexin Français. Quatorze communes sont concernées par le linéaire. A l'échelle communale, cette vallée préservée offre principalement des paysages boisés et des zones humides ponctuées d'éléments du patrimoine témoins de l'ancienneté de l'empreinte humaine.



Sur le territoire communal, les zones à caractère humide sont principalement situées en fond de vallée du Sausseron. Elles se caractérisent par la prédominance de systèmes prairiaux et de forêts humides, notamment au nord du Bourg et à Verville. Deux emprises dites de « marais » sont également identifiées sur le territoire communal.

• Les paysages – un « petit patrimoine » à valoriser

La commune de Nesles-la-Vallée est comprise en totalité dans les sites du Vexin Français et en partie dans celui de la Corne nord-est du Vexin Français.

En complément du plateau agricole, la qualité paysagère du territoire de Nesles-la-Vallée est conforté par la densité de la trame verte locale composée de vergers, de prairies, de jardins potagers ou d'agrément.

De nombreuses maisons de maître et maisons bourgeoises, fermes en ilot, des ouvrages hydrauliques (ponts, lavoirs, puits), la présence de sculptures d'influence religieuse (croix, calvaire) forment un patrimoine architectural rural de caractère.



Lavoir rue de Pontoise

De même, bénéficiant du caractère accidenté et alterné de sa topographie, le territoire communal comprend de nombreux cônes de vue en promontoire et aux intérêts remarquable.



➤ Justification des choix

Ont été examinés :

- . L'analyse rétrospective de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- . Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ;
- . Les perspectives de développement de la commune à horizon 2025 ;
- . Les capacités de stationnement ont été inventoriés.

De cette analyse complète, des choix ont été retenus pour établir :

- Le projet d'aménagement et de développement durable
- Les orientations d'aménagement et de programmation communales
- L'orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour la préservation de la Trame Verte et Bleue
- Les dispositions édictées par le règlement
- La délimitation des zones

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable et en compatibilité avec les documents supra communaux suivant les 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.

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 urbain.

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'Herouville,

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

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

La mise en œuvre de ce second objectif du PADD, à la fois transversal et plurifonctionnel est une priorité pour mener une stratégie territoriale viable qui contribue à préserver l'image globale de Nesles-la-Vallée et doit être 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.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Considérant la variété des enjeux façonnant le territoire communal, les schémas OAP déterminent un cadre multithématique à l'évolution globale projetée des espaces bâtis en définissant des principes d'aménagement visant une prise en compte rationnelle des mécanismes de renouvellement urbain, de densification des espaces bâtis et d'extension mesurée du domaine constructible, mais aussi en instaurant des mesures



visant la prise en compte des enjeux de mixité sociale dans l'offre de logements, l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif, la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel, la diversification des mobilités, l'insertion paysagère et l'intégration du phénomène de ruissellement des eaux pluviales.

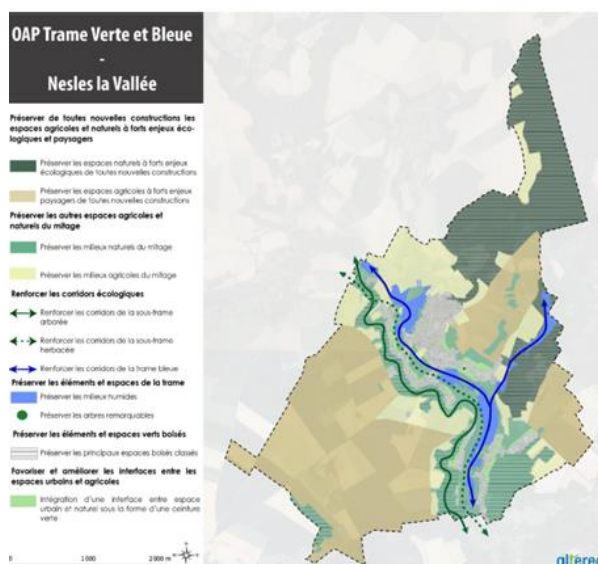
Ainsi cinq secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles et une OAP emblématique « Trame Verte et Bleue » :

- **Secteur n°1** – Sur une emprise d'environ 1 800 m², il est prévu le renouvellement urbain « Rue de Chenival », par la démolition de plusieurs bâtis, qui doit accueillir environ 19 logements locatifs sociaux et d'un parking de 30 places.
- **Secteur n°2** – Sur une emprise de 950 m², il est prévu le renouvellement urbain « rue de la l'Œuf », par la démolition de plusieurs bâtis, qui doit accueillir qui doit accueillir environ 10 logements locatifs sociaux et un stationnement végétalisé.
- **Secteur n°3** – Sur une emprise de d'environ 13 900 m², il est prévu sur le Chemin des Bellevues et la rue de Parmain d'accueillir environ 6 logements locatifs sociaux, une maison de retraite ou résidence sénior pour l'accueil d'environ 50 résidents ou résidence sénior, une étude de notaire et un espace de stationnement.
- **Secteur n°4** – Sur une emprise d'environ 2 700 m², il est prévu la création d'une dizaine de logements sociaux et la création de stationnement Rue de Labbeville.
- **Secteur n°5** – Sur une emprise d'environ 13 700 m², sur le site de « La Grenouillère », il est prévu la création d'une zone d'activités artisanales « La Grenouillère » ainsi qu'un espace de stationnement.
- **L'OAP Trame Verte et Bleue** – Elle repose sur deux éléments principaux :
 - La trame verte, qui correspond aux espaces naturels terrestres (forêts, prairies, zones agricoles favorables à la biodiversité,
 - La trame bleue, qui désigne les réseaux aquatiques (rivières, lacs, zones humides).

L'OAP vise à identifier et définir les préconisations nécessaires pour permettre la préservation de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire national.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique est construite en continuité de la Trame Verte et Bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Trame Verte et Bleue du SDRIF-E et de la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français.





LE REGLEMENT

Le règlement écrit fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement distingue quatre grands types de zones :

- Les zones urbaines dites zones U font l'objet du titre II du présent règlement : (UA, UB, UC et UP), pour une superficie de 85,52 ha ;
- Les zones à urbaniser dites AU font l'objet du titre III du présent règlement (2AU), pour une superficie de 2,02 hectares ;
- La zone agricole dite zone A fait l'objet du titre IV du règlement (A), pour une superficie de 748,61 ha ;
- La zone naturelle et forestière dite zone N (Nj,Ne) fait l'objet du titre V du règlement (N). pour une superficie de 520,23 hectares.

Pour une superficie globale de la commune de 1 356,38 hectares.

Le règlement comprend également plusieurs dispositions, identifiées par des prescriptions graphiques linéaires, surfaciques et ponctuelles dans le plan de zonage :

- Des espaces boisés classés,
- Des secteurs avec disposition de reconstruction, afin de favoriser le renouvellement urbain et tenter d'agir sur les « verrues architecturales » ;
- Des emplacements réservés, afin de conforter l'offre en équipements d'intérêt collectif et faciliter la réalisation de petits aménagements fonctionnels. Le projet de PLU identifie un total de 30 emplacements réservés en perspective de la réalisation de voies et d'ouvrages publics (extension du cimetière, réalisation d'un équipement, nouvelle aire de stationnement, adaptation de locaux techniques...), d'installations d'intérêt général (mise en valeur d'un élément du patrimoine historique, aménagement d'agrément d'intérêt touristique...) ou pour des aménagements visant la réduction des risques et des nuisances (rétention dédiée aux eaux pluviales, talus paysager....).
- Des éléments de patrimoine bâti remarquable.
- Les éléments de la trame bleue ;



- Les éléments de la trame verte ;
- Des servitudes de mixité sociale. Considérant les attentes du législateur en matière de production de logement locatif social (LLS) sur la commune et dans le respect des dispositions engagées par le PADD (objectif n°2), les cinq secteurs identifiés par le projet de PLU (UAb et UAc, UBc, UBd et UBe) sont encadrés par des OAP et devront intégrer 100 % de logements locatifs soutenus par un prêt aidé de l'Etat et répondant à une catégorie dans le respect des objectifs de mixité sociale.

2. EVALUATION DU PROJET

2.1 Au regard du projet avec les autres documents d'urbanisme et plans de rang supérieur

- ⇒ **Le SDRIF-E** : L'ensemble des règles inscrites dans le SDRIF-E pour la commune de Nesles-la-Vallée ont été transcrites dans les orientations du PADD, à savoir les règles relatives :
- A un environnement protégé pour le mieux-être des franciliens ;
 - A une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité ;
 - Vivre et habiter en Ile-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités ;
 - Conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transitions ;
 - Améliorer la mobilité des franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité.
- ⇒ **La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français** : Les grandes orientations de la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français ont été traduites dans la PADD de la commune et transcrites dans les différents documents d'urbanisme et, notamment :
- De protéger et restaurer le vivant et préserver les patrimoines ;
 - De promouvoir la sobriété, la résilience et la neutralité carbone face au changement climatique et dans un contexte de transition écologique.
- ⇒ **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE)**
 Dans ses orientations prend en compte l'objectif de protéger la qualité des milieux naturels et les écosystèmes en renforçant le lien entre trame verte et trame bleue.
 Le règlement prend en compte les manifestations des risques d'inondation par l'instauration d'une zone non aedificandi de 10 m de part et d'autre du Sausseron.
- ⇒ **Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)**, devenu le Plan des Mobilités en Ile-de-France, a transcrit dans ses orientations du PADD, et plus particulièrement dans l'objectif n° 2 du PADD : « Mener un développement maîtrisé de la commune en adéquation avec la qualité de son cadre de vie » comprend une orientation relative à la diversification, la sécurisation et l'amélioration des mobilités.
 A cet effet, les différents secteurs d'OAP identifient
- Des aires de stationnement à créer, des points d'entrée/sortie des îlots concernés par un projet de renouvellement urbain, des intersections à aménager et des voies à conforter.
 - Des cheminements doux à créer ou à conforter.



Ainsi le Plan local d'urbanisme est compatible avec l'ensemble de ces documents**2.2 Au regard des incidences du projet de PLU sur l'environnement**

Le parti d'aménagement retenu au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) vise à ne pas engendrer de grandes incidences sur l'environnement. Si, malgré tout, l'intérêt général de la commune engendrait des incidences, le projet communal devrait prévoir des mesures afin de les réduire, de les éviter ou de les compenser.

A cet effet, des thématiques environnementales ont été analysées : les paysages et le patrimoine, l'air, l'énergie et le climat, la biodiversité et les écosystèmes, la préservation des ressources naturelles, la santé environnementale des populations

Ce sont principalement les secteurs de projets du PLU qui sont susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement.

A cet effet, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers induite a été analysée et des mesures ont été examinées :

➤ **La consommation induite dans le cadre des projets :**

- L'OAP n° 3 – Chemin des Bellevues/Rue de Parmain : 815 m² destiné à l'habitat et 6 565 m² destinés à de l'hébergement (résidence seniors/maison de retraite)
- L'OAP n° 4 – Rue de Labbeville : 2 212 m² destiné à de l'habitat
- L'OAP n° 5 – La Grenouillère : 13 780 m² destiné à l'activité artisanale et à du stationnement
- Zone UC et emplacement réservé n° 8 – Création d'une aire de stationnement dédiée aux riverains : 1 386 m²
- Zone UC et emplacement réservé n° 12 – Création d'un cimetière : 4 173 m²
- Zone Af et emplacement réservé n° 29 – Aménagement pour l'extension du forage : 6 846 m²
-

Ainsi, ce sont 3,57 ha de consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers induits par les projets.

➤ **Mesures d'évitement, de réduction et de compensation**

Afin que les projets aient un impact résiduel le plus faible possible, voir nul, il s'est agi, pour la commune, de mettre en œuvre les mesures permettant, en premier lieu, d'éviter au maximum d'impacter l'environnement puis, dans un deuxième temps, de réduire au maximum les impacts qui ne peuvent être évités. Finalement, s'il y a un impact résiduel significatif, le projet devra les compenser en nature, en réalisant des actions compensatoires par rapport aux effets attendus.

Ainsi, après examen des projets, des dispositions réglementaires ont été choisies permettant d'éviter et de réduire les incidences liées à la mise en œuvre des projets :

➤ **Des mesures de réduction :**

- Limitant les hauteurs des bâtiments et leur emprise au sol ;
- Précisant des conditions de rénovation thermiques ;
- Maintenant des espaces verts à préserver ;
- Instaurant des règles relatives à la gestion des eaux pluviales et usées ;
- Intégrant des arbres supplémentaires sur les secteurs ;
- Créant des cheminements doux pour diversifier les déplacements ;



- Prenant en compte, suivant les secteurs, le périmètre des abords de monument historique ;
- Prenant en compte l'insertion des projets dans les espaces d'intérêt naturel et/ou paysager.

➤ **Des mesures d'évitement :**

- Le renouvellement urbain « rue de l'œuf » est un projet de renouvellement urbain. Le site est déjà urbanisé, les logements seront créés dans des bâtiments existants ou en réhabilitation limitant ainsi les impacts d'un projet de logements en extension de l'enveloppe urbaine.
- Le secteur n° 4 « rue de Labbeville » est en extension, le pétitionnaire devra être vigilant concernant la zone humide au nord.

Les emplacements réservés présentent également des incidences sur l'environnement et, à ce titre, ont été évalués.

A cet effet, certains peuvent présenter une incidence négative sur la biodiversité, sur le cadre de vie ou la santé des populations, à savoir :

- L'agrandissement du cimetière et l'aménagement d'un espace de stationnement ;
- L'aménagement pour l'extension du forage.

Ces incidences devront être prises en compte lors de la réalisation de ces projets.

2.3 Au regard des critères d'appréciation définis par la loi SRU

Le projet doit être apprécié au regard des critères définis par la loi SRU qui sont des critères d'équilibre, de cohérence et de réalisme auxquels s'ajoutent des critères plus techniques sont les critères de légalité, de lisibilité et de diversité.

3 – LES DES DIFFERENTS CRITERES D'APPRECIATION DU PROJET

3. 1 Le critère d'équilibre

La loi SRU demande à ce que le PLU examine et se prononce sur un ensemble de projets d'aménagements intéressant la commune, à savoir : l'aménagement de l'espace privilégiant le renouvellement urbain, le développement économique, l'équilibre social de l'habitat, la lutte contre l'insalubrité, les transports et les déplacements, les équipements et les services, l'environnement et le paysage, les entrées de ville, etc...

Tous ces volets ont été examinés, même si la municipalité privilégie plus ou moins un ou plusieurs de ces volets.

✓ S'agissant de l'habitat et de son équilibre social

Le PLU de Nesles-la-Vallée prévoit la création d'environ 135 nouveaux logements à horizon 2035 dont 67 logements en densification/renouvellement et 66 en extension urbaine. Ce qui fait une augmentation du parc de logements de 18 %.

Le projet de PLU prévoit également la création d'une maison de retraite/résidence pour personnes âgées pour l'accueil d'environ 50 logements destinés à l'accueil de ce public

Ainsi, le nombre de logements projetés par la commune à l'horizon 2035, sont dans les objectifs fixés par le SDRIF.E et la loi SRU et s'inscrivent dans les orientations principales du PADD.



On peut considérer que le projet de PLU de Nesles-la-Forêt, par la diversité de ses projets, répond de façon volontariste à l'objectif tendant à respecter l'équilibre social de l'habitat voulu par la loi SRU.

✓ **S'agissant du développement économique, des cadres de vie et des mobilités actives**

Nesles-la-Vallée se caractérise depuis longtemps par le dynamisme de son offre commerciale de proximité. Le commerce joue un rôle important dans l'économie et l'animation locale et son maintien.

A cet effet, le PADD vise à soutenir les activités commerciales et artisanales en les accompagnant dans leurs perspectives de développement.

La commune de Nesles-la-Vallée a toujours été orientée à préserver toute activité artisanale ou de service existante. En conformité avec le SDRIF. Qui considère les petits commerces comme leviers d'attractivité et de lien social, notamment en cœur de bourg.

La production de nouveaux logements et de nouveaux espaces d'activités doit être accompagnée d'une offre en équipements collectifs et services. Le règlement définit des zones UC destinées à l'accueil des constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le PADD de Nesles-la-Vallée soutient l'implantation de voies vertes (piétonnes et cyclables) en lien avec le tracé des chemins ruraux inscrits dans le PIDIPR.

Des emplacements réservés sont prévus pour la création de liaisons douces identifiées sur le plan de zonage.

Ainsi, la commune s'est attachée à favoriser la marche, le vélo et les autres mobilités douces comme leviers de décarbonation, de santé publique et d'accessibilité locale comme préconiser par le SDRIF-E ;

✓ **S'agissant de l'environnement et des paysages**

Outre la préservation de l'espace agricole, élément paysager important, la poursuite du développement de l'urbanisation devra se faire en harmonie avec l'environnement et le paysage en se servant, autant que possible, des potentiels de chaque lieu dans les projets de construction.

Le PADD de Nesles-la-Vallée vise à la préservation des éléments remarquables de la sous-trame bleue communale et de la sous-trame verte communale. A cet effet, une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » est prévue pour préserver la biodiversité, les réservoirs écologiques et les corridors écologiques à l'échelle communale, en continuité avec les éléments du SRCE et la charte du Parc naturel régional du Vexin français.

Les prescriptions d'aménagement dans les OAP sectorielle imposent la plantation d'arbres, la conservation d'espaces végétalisés de fond de parcelle et l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

L'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain a conduit la commune à privilégier le renouvellement urbain et la conquête des espaces libres au sein du tissu existant pour y développer l'habitat. Toutefois, l'ensemble des projets conduit à une consommation des espaces naturels agricoles de 3,57 ha alors que le SDRIF-E n'en autorisait que 2 ha.



Ce qui a été pris en compte par la commune, qui supprimera l'OAP « La Grenouillère » de ses projets respectant ainsi les prescriptions du SDRIF.E.

3.2 - LE CRITERE DE COHERENCE

Le critère de cohérence consiste à examiner si la traduction dans le zonage et le règlement des objectifs fixés dans le PLU sont cohérents.

✓ S'agissant de la densification

Le PLU de Nesles-la-Vallée vise à l'accueil d'environ 177 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 afin de stabiliser autour de 2 000 habitants. Ce qui correspond à une augmentation du parc de logements de 18 %

La commune a fait des choix intégrant le développement urbain en préservant un cadre de vie de qualité.

Certains des projets font l'objet d'OAP dont les caractéristiques sont traduites dans le zonage et le règlement.

✓ S'agissant des logements

Favoriser la mixité de l'habitat permettra aux habitants actuels et futurs d'accéder à différents logements suivant leur parcours résidentiel.

Cette orientation est nécessaire à la commune pour accueillir de nouveaux habitants et est en conformité avec la loi SRU.

✓ S'agissant des emplacements réservés

Le PLU vise à créer 30 emplacements réservés :



N°	Objet	Superficie
1	Aménagement dédié à la rétention des eaux pluviales	3511
2	Entretien d'un site dédié à la circulation des eaux et à la préservation de la biodiversité	5306
3	Aménagement d'un talus	2988
4	Aménagement dédié à la rétention des eaux pluviales	4909
5	Adaptation du foyer rural et préservation de la zone humide liée au Sausseron	9943
6	Aménagement d'agrément dédié à la mise en valeur d'un élément du patrimoine historique	419
7	Aménagement dédié à la rétention des eaux pluviales	5333
8	Aménagement d'une aire de stationnement dédiée aux riverains	1386
9	Aménagement dédié à la rétention des eaux pluviales	554
10	Aménagement dédié à la rétention des eaux pluviales	1291
11	Aménagement d'agrément d'intérêt touristique	17
12	Agrandissement du cimetière et aménagement d'agrément	4244
13	Aménagement de voirie	172
14	Aménagement de voirie	359
15	Aménagement d'un commerce	202
16	Aménagement d'une sente	1978
17	Aménagement d'une sente	404
18	Aménagement d'une sente	10218
19	Aménagement d'une sente	1397
20	Aménagement d'une sente	1197



21	Aménagement d'une sente	3117
22	Aménagement d'une sente	6722
23	Aménagement d'une sente	1304
24	Aménagement d'un équipement d'intérêt collectif	2431
25	Aménagement d'une aire de stationnement	213
26	Aménagement d'une sente	2688
27	Agrandissement du cimetière et aménagement d'un espace de stationnement	957
28	Aménagement dédié à la rétention des eaux pluviales et à la réalisation d'une sente	7200
29	Aménagement pour l'extension du forage	2604
30	Aménagement d'une sente	1567

Un emplacement réservé est une servitude d'urbanisme instaurée par le Plan Local d'Urbanisme pour garantir la réalisation future d'un équipement, d'un aménagement public ou d'un projet d'intérêt général. Il a pour objectif de préserver un terrain afin qu'il reste disponible pour être acquis par une collectivité, un service public ou un concessionnaire, en vue de réaliser une infrastructure prévue par les documents d'urbanisme.

Les emplacements réservés sont identifiés dans le plan de zonage

3.3 - LE CRITERE DE REALISME

Un PLU doit faire preuve de réalisme tout en anticipant les évolutions prévisibles mais en s'adaptant aux situations existantes locales qui peuvent perdurer. Il doit répondre également aux besoins urgents qui ne peuvent être différés (équipements publics, risques naturels, etc...)

✓ **S'agissant de la mise en place des OAP**

Pour organiser de façon cohérente l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones, il est nécessaire de définir des principes d'aménagement pour que soit présente la qualité, vecteur d'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement urbain pour tous les habitants. A cet effet 5 OAP sectorielles ont été créées et une thématique « Trame Verte et Bleue ».

L'ensemble de ces secteurs présente une localisation stratégique au sein de la commune et permettront de répondre à l'objectif d'accueillir des logements locatifs sociaux, conformément au SDRIF.E et à la loi SRU ;

Il est noté que le projet d'extension de « La Grenouillère » ne sera pas maintenu

✓ **S'agissant de l'organisation des déplacements**

L'utilisation de la voiture par les habitants de Nesles-la-Vallée est importante du fait de la particularité du site et de transports dont la fréquence et la destination sont limités. Le PPLU envisage de renforcer l'usage des mobilités douces au travers de cheminements complémentaires à créer pour les piétons et les cyclistes.



Tout en tenant compte de la configuration de la commune, ces projets permettent de s'orienter vers les objectifs du PDUIF (devenu Plan des Mobilités en Ile-de-France).

✓ **Les règles de constructibilité**

Le PLU révisé s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain afin d'en préserver les différents aspects. Le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur de l'extérieur des constructions.

La préservation de l'environnement et du cadre de vie a guidé la commune dans l'élaboration de son règlement afin que l'évolution de l'habitat s'intègre dans le territoire existant.

La présence de plusieurs monuments historiques contraint par ailleurs les constructions et rénovations au strict respect des mesures réglementaires.

✓ **S'agissant du zonage**

Quatre grands types de zones ont été créés en conformité avec le territoire existant :

Les zones urbaines, dites zones U (UA, UB et UC)

Les zones à urbaniser dites AU

La zone agricole dite zone A

La zone naturelle et forestière dite zone N

Des règles spécifiques à chaque zone ont été rédigées.

Ainsi les objectifs fixés pour ce PLU ainsi que les modalités de leur réalisation paraissent réalistes.

3.4 - LA LEGALITE DU PROJET DE PLU

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité du PLU révisé qui est du domaine exclusif du Tribunal administratif, il apparaît que l'élaboration du PLU de Nesles-la-Vallée s'inscrit bien dans le cadre des prescriptions du code de l'urbanisme régissant les PLU mais aussi dans le cadre des orientations du SDRIF.E et de la loi SRU.

3.5 - LA LISIBILITE DU PLU

Les documents proposés à l'enquête sont complets et clairs.

En ce qui concerne le plan de zonage, son format, trop petit, ainsi que le dégradé de couleurs des différentes zones en font une lecture difficile. Il conviendrait qu'il soit revu, éventuellement complété par les noms de rues et des numéros de parcelles pour en faciliter la consultation par les habitants.



Ainsi, le projet de PLU de Nesles-la-Vallée mis à l'enquête intègre, de manière globale et équilibrée, l'ensemble des objectifs assignés à un plan local d'urbanisme.

La suppression de l'OAP N° 5 des projets permettra de respecter la consommation d'espaces naturels et agricoles prévue par le SDRIF.E.

Le projet de PLU de la commune de Nesles-la-Vallée tient compte des besoins de la population et de l'extension démographique souhaitée. Il n'échafaude pas de réalisations pharaoniques ou exagérément dispendieuses mais me paraît, au contraire, être d'une ambition mesurée qui tient compte des réalités et des objectifs de la commune.



Taverny, le 20 février 2026

A handwritten signature in black ink that reads "A. Le Feuvre". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Annie LE FEUVRE
Commissaire enquêteur



CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NESLES-LA-VALLEE

Rappelons que l'objet des enquêtes publiques est d'informer le public et recueillir préalablement à certaines décisions ou opérations, ses appréciations, suggestions et contre-propositions. Ceci permet à chacun, pendant une durée déterminée, de faire connaître son avis, d'argumenter en faveur ou à l'encontre du projet, et d'appeler l'attention des décideurs publics via le commissaire enquêteur, sur les enjeux que présente le projet.

Au terme d'une enquête qui s'est déroulée du 17 décembre 2025 au 17 janvier 2026, soit 31 jours consécutifs, dans la commune de NESLES-LA-VALLEE, après avoir pris connaissance du dossier ainsi que des observations du public, des personnes publiques, des commentaires de la commune, je suis à même d'établir mes conclusions sur le projet de révision du plan local d'urbanisme tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.

➤ Contexte territorial

La commune de Nesles-la-Vallée a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis mai 1994. Ce POS a été modifié et/ou révisé à plusieurs reprises afin de prendre en compte l'évolution de la commune. Ce POS est devenu caduc en 2017.

Pour permettre de définir une stratégie nécessaire à l'évolution et la vitalité du territoire communale, Nesles-la-Vallée a décidé d'engager l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération municipale en date du 7 novembre 2014.

➤ Rappel des objectifs de la présente élaboration du plan local d'urbanisme de la commune

La commune de Nesles-la-Vallée a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis mai 1994. Ce POS a été modifié et/ou révisé à plusieurs reprises afin de prendre en compte l'évolution de la commune. Ce POS est devenu caduc en 2017.

Pour permettre de définir une stratégie nécessaire à l'évolution et la vitalité du territoire communale, Nesles-la-Vallée a décidé d'engager l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération municipale en date du 7 novembre 2014.

Les objectifs et les enjeux de cette élaboration expriment le projet de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme dans une optique de développement durable garante d'équilibre tel qu'énoncé au code de l'urbanisme.



Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de définir deux enjeux communaux présentés comme majeurs pour le devenir de la commune qui constituent les objectifs du PADD :

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

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

➤ **Le déroulement de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée suivant les termes de l'arrêté du 4 novembre 2025, à savoir :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Les publications légales dans les journaux ont été faites plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans les 8 premiers jours du début de l'enquête,
- Des informations locales ont été effectuées au travers des outils habituels de communication dans la commune : mention de l'enquête sur le site internet de la ville, messages individualisés,
- Le registre d'enquête a été également mis à la disposition du public, à la mairie, pendant toute la durée de l'enquête,
- Une information publique organisée le 29 novembre 2025 communiquée au travers de flyers déposés dans chaque boîte aux lettres,
- Un registre a été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Nesles-la-Vallée, aux heures d'ouverture de la mairie,
- La possibilité était offerte au public de déposer des observations sur un site dédié,
- Le commissaire a tenu cinq permanences telles que prévues par l'arrêté ayant organisé l'enquête.
- Un procès-verbal de synthèse des observations a été présenté le 22 janvier 2026 par le Commissaire-enquêteur à Monsieur le Maire de Nesles-la-Vallée,
- Un mémoire en réponse a été transmis au commissaire-enquêteur le 4 février 2026 qui a été intégré dans le rapport pour en faciliter la lecture,

En conclusion de ce que dessus énoncé, le déroulement de cette enquête ainsi que les permanences se sont déroulés dans de bonnes conditions et qu'il n'y a eu aucun incident,

Beaucoup d'habitants se sont déplacés lors des permanences et, quelquefois, ont dû attendre un certain temps. Ce qui a été accepté avec patience et courtoisie.

Des permanences se sont également prolongées au-delà du temps prévu, ce que le personnel de la mairie a également accepté avec gentillesse...

➤ **Les documents mis à la disposition du public**



Le dossier d'enquête mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête à la mairie de Nesles-la-Vallée était également accessible sur un site internet dédié pour cette enquête.

Ce dossier correspond aux exigences réglementaires et sa présentation était satisfaisante.

➤ **Les observations recueillies au cours de l'enquête**

Les observations du public :

- Le registre déposé à la mairie de Nesles-la-Vallée a recueilli 15 observations,
- Le registre électronique a recueilli 28 observations

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Nesles-la-Vallée a suscité un grand intérêt de la part des habitants qui sont venus nombreux à chaque permanence dont les horaires prévus ont été souvent dépassés.

Par ailleurs, le dossier mis à disposition sur le site internet a été consulté et téléchargé par plusieurs centaines de personnes, ce qui prouve que les habitants se sont sentis très concernés par cette enquête.

Les observations du public ont porté sur :

La procédure d'enquête publique

Le dossier présenté à l'enquête

Des questions relatives au choix du zonage

Des questions sur les emplacements réservés

Les Orientations d'aménagement programmé (OAP)

L'environnement

Des questions diverses

Il convient de noter que la commune a répondu à chacun des points objets de demandes des habitants et même de façon plus précise sur des demandes spécifiques.

Les observations des personnes publiques

Parmi les personnes publiques qui ont répondu à la communication du dossier, certaines ont demandé des modifications ou ajustements que la commune s'est engagée à prendre en compte.

La commune a pris en compte les demandes des personnes publiques et, dans un tableau joint au présent rapport, pris des engagements pour compléter, modifier et supprimer des éléments.

Questions complémentaires du commissaire enquêteur :

Dans certaines des problématiques, le commissaire enquêteur a, également, formulé des questions. La commune y a également apporté des réponses, en complément de celles du public. Ces compléments ont été intégrés dans le mémoire en réponse établi par la commune.



EN CONCLUSION

➤ *Sur la forme et la procédure*

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 31 jours, après :

- Avoir constaté que les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur ainsi que les prescriptions de l'arrêté municipal du 4 novembre 2025 ;
- Une étude attentive et approfondie du dossier et des différents plans et états ;
- D'une réunion avec la commune pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête ainsi que divers échanges au cours de l'enquête ;
- Une visite de la ville pour visualiser concrètement la topographie des lieux et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité du projet de Plan local d'urbanisme de la ville ;
- Avoir constaté que le dossier mis à l'enquête, suffisamment documenté, l'était dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur. La possibilité d'accès au dossier sur le site dédié a facilité cet accès puisque disponible sans contrainte horaire ;
- Avoir reçu en mairie, dans de bonnes conditions d'organisation, au cours de cinq permanences, des personnes venues consulter le dossier et constaté que le public a pu, pendant toute la durée de l'enquête, s'exprimer librement dans le registre mis à disposition dans les locaux de la mairie de Nesles-la-Vallée, envoyer ou venir déposer des courriers à mon attention ou communiquer ses observations via le registre numérique créé à cet effet ;
- Avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué à la commune les différentes observations recueillies et reçu en retour les éléments de réponse qu'elle a bien voulu rédiger ;

➤ *Sur le fond de l'enquête*

- L'analyse réalisée par la municipalité a débouché sur des objectifs et des choix fondés essentiellement sur les besoins de la commune et sa mise en valeur en tenant compte également de ses contraintes ;
- Les objectifs fixés et les choix opérés m'apparaissent conformes aux textes et documents, sont réalistes et compatibles avec les ressources de la commune ;
- Le public ne remet pas en cause le fondement des grandes orientations du plan local d'urbanisme mais formule des observations qui visent à réexaminer certains projets afin de les rendre compatibles avec leur vision de leur ville. A



cet effet, il est à souligner que la commune a pris un soin particulier à cet examen des observations des habitants et, ainsi, certains documents seront modifiés ou complétés, tout en tenant compte des objectifs et possibilités de la commune.

- Les personnes publiques associées ont également émis des observations conduisant à des adaptations, des modifications, des compléments rédactionnels mais aussi à la suppression d'un projet d'OAP. Ces observations sont détaillées dans un document joint au présent rapport.
- Les demandes formulées, lorsqu'elles sont acceptées par la commune seront intégrées au projet ainsi que celle-ci s'y est engagée.

EN CONSEQUENCE :

Au terme de cette enquête qui a duré 31 jours, et après avoir analysé :

- L'ensemble des avantages et inconvénients du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Nesles-la-Vallée,
- L'ensemble des observations du public ainsi que celles des personnes publiques,

Je considère que :

- Le projet de révision du plan local d'urbanisme n'a pas été remis en cause dans son principe mais des remarques formulées par des habitants ainsi que par des personnes publiques, ont nécessité une étude approfondie par la commune qui a pris en compte certains éléments pour adapter des projets et modifier les documents d'urbanisme;
- Le diagnostic de la commune est complet et respecte l'esprit des textes qui régissent les plans locaux d'urbanisme et prend en compte le souhait d'extension de l'habitat de la commune dans une projection programmée de l'habitat d'ici 2040 et en adapte les besoins de logements à la population et aux personnes âgées ;
- En ce qu'est prise en compte la demande de suppression de l'OAP N° 5, le projet vise à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, naturels et, à cet effet, s'accorde parfaitement avec les préconisations du SDRIF.E ;
- Les objectifs du PADD sont clairs et s'expriment dans un document synthétique et clair. Il respecte également les grandes lignes de la loi SRU en mettant en valeur la mixité de l'habitat et est cohérent avec la logique du SDRIF.E en matière de construction de logements ;
- Le plan de zonage traduit pour l'essentiel les orientations générales du PADD mais devra être modifié pour tenir compte des modifications acceptées par la commune.
- Le projet, tel qu'il a été proposé, tient compte des besoins essentiels de la population et est réaliste.



- **J'ai pris note que des demandes de modifications, d'ajouts dans les documents d'urbanisme ont été examinées et acceptées par la commune et concernent :**

Le rapport de présentation sera modifié pour intégrer les observations des personnes publiques qui ont été acceptées par la commune.

Les OAP :

- ❖ La présentation de l'OAP N° 3 sera clarifiée avec des distinctions en deux secteurs dont les superficies seront détaillées ;
- ❖ Le périmètre de l'OAP N° 4 sera redéfini ;
- ❖ L'OAP N° 5 sera supprimée ;
- ❖ L'OAP Trame Verte et Bleue sera complétée ;

Le plan de zonage :

- ❖ Sera adapté aux modifications apportées aux OAP ;
- ❖ Sera modifié pour des adaptations aux demandes des personnes publiques ;
- ❖ Prendra en compte le reclassement de parcelles tel qu'accepté par la commune ;
- ❖ Sera mis à jour pour mettre la zone Ub en cohérence avec le bâti existant.

Le règlement sera modifié pour intégrer les remarques acceptées par la commune.

- **Je recommande :**

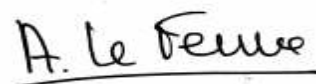
- Les habitants de Nesles-la-Vallée que j'ai rencontrés sont attachés à leur commune et manifestent le souhait d'être associés aux projets au fur et à mesure de leur avancement ; aussi, une information régulière leur permettra d'en apprécier la concrétisation ;
- Du fait de son implantation proche des habitations, une étude approfondie quant au cimetière permettrait d'évaluer les besoins futurs, en tenant compte de la surface disponible, de l'examen des concessions au regard de leur échéance, de l'entretien des tombes, de la nécessité d'un parking.

En conséquence de ce que dessus, je donne un AVIS FAVORABLE au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de NESLES-LA-VALLEE.

Sous la réserve suivante :

De respecter les engagements pris par la commune pour la mise en œuvre des propositions du public et des personnes publiques telles que développées supra, qu'elle a acceptées, et d'apporter les modifications consécutives aux différents documents constituant le plan local d'urbanisme.

Fait à Taverny, le 20 février 2026



Annie LE FEUVRE
Commissaire enquêteur



PIECES JOINTES

PIECE JOINTE N° 1	Nomination du Tribunal administratif
IECE JOINTE N° 2	Arrêté du 4 novembre 2025 fixant les conditions de l'enquête publique
PIECE JOINTE N° 3	Saisine des Personnes publiques associées
PIECE JOINTE N° 4	Publications
PIECE JOINTE N° 5	Registre déposé à la mairie de Nesles-la-Vallée – grille de dépouillement
PIECE JOINTE N° 6	Grille de dépouillement du registre électronique
PIECE JOINTE N° 7	Procès-verbal des observations
PIECE JOINTE N° 8	Mémoire en réponse aux observations des personnes publiques

