Commune de *Neuilly-en-Vexin*

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

Projet d'aménagement et de développement durables

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 avril 2019

Mairie de Neuilly-en-Vexin
2 place de l'Église 95640 Neuilly-en-Vexin
Tél : 01 30 39 73 08
mairie.neuilly-en-vexin@wanadoo.fr

Le Dez - Legendre - 23, avenue Carnot - Verrières-le-Buisson
Miléna Gross – Paysagiste - 10, passage de la Fonderie - Paris

Sommaire

INTRODUCTION 3

1. RENFORCER LA PROTECTION DES MILIEUX, DE LA BIODIVERSITÉ ET DES PAYSAGES 5
Valoriser les entités paysagères 5
Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte) 5
Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue 6

2. CONFORTER L'IDENTITÉ RURALE 7
Conserver les qualités urbaines et architecturales du village 7
Promouvoir des formes urbaines de qualité 7
Améliorer les espaces publics 7
Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine 8

3. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT ET L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE 9
Conforter le bon niveau d'équipements et de services aux habitants 9
Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques 9
Promouvoir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local 10
Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle 10

4. PERMETTRE LE DESSERREMENT DES MÉNAGES ET L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION DANS LE BOURG 11
Accueillir de nouveaux habitants dans le village en limitant la consommation des terres agricoles et naturelles 11
Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population 11

Carte du PADD 12

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) formalise le projet communal issu des choix politiques exprimés au regard du diagnostic et des enjeux du territoire communal. Le PADD est un document concis et accessible à tous. Ce document n'est pas opposable au tiers. Conformément au cadre législatif[1], le PADD définit :

« 1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...]. »

Le PADD de Neuilly-en-Vexin respecte les principes du développement durable, tels qu'ils ont été définis par le cadre législatif[2] :

« 1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

[1] Article L 151-5 du Code de l'urbanisme
[2] Article L 101-2 du Code de l'urbanisme

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le PADD de Neuilly-en-Vexin a été élaboré avec une volonté forte de **préserver à la fois l'environnement, les paysages et l'identité rurale de la commune tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants**. Il s'agit :

- de préserver l'environnement, la biodiversité, la richesse des milieux et les paysages qui participent à la qualité du cadre de vie ;
- de limiter la consommation d'espace ;
- de conforter l'identité rurale de la commune en conservant les éléments de structure historique du village, les qualité paysagères, urbaines et architecturales du cœur historique et des secteurs pavillonnaires, en promouvant des formes urbaines de qualité et en protégeant le patrimoine bâti et naturel ;
- d'améliorer et de renforcer l'attractivité de la commune en adaptant les équipements et services à l'arrivée d'une population nouvelle
- de projeter l'enfouissement des lignes dans la Grande rue, rue du Clos rose et de la Fontaine aux pigeons ; le projet communal vise à limiter la consommation énergétique et à privilégier les énergies durables, notamment dans les domaines de la construction et de la mobilité ;
- de permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une population nouvelle grâce à une production de logements diversifiée

Enfin, le PADD de Neuilly-en-Vexin est compatible avec les objectifs de la **Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français**[3], selon les trois axes directeurs :

> Maîtriser l'urbanisation pour préserver les bourgs et villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale, et pour préserver les espaces naturels et agricoles
> Promouvoir une politique de l'habitat favorisant l'équilibre social
> Préserver et valoriser les ressources, la biodiversité et les patrimoines remarquables

[3] La Charte du PNR du Vexin Français a été adoptée par l'ensemble des acteurs en 2008 et s'applique jusqu'en 2019.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages

Valoriser les entités paysagères

- Maintenir les **grandes structures paysagères** et limiter leur fragmentation

> Les milieux humides et les vallons ;
> Le plateau agricole ouvert ;
> La forme actuelle du bourg.

- Améliorer la qualité des **franges et transitions** entre les entités paysagères

> En préservant une ceinture de prairies autour du bourg (prairies du Château Gaillard et de la Rue Basse) ;
> En améliorant la qualité paysagère des franges urbaines (les transitions entre le bourg et l'espace agricole et les bois) par des plantations d'arbres fruitiers en lisière urbaine des secteurs de la rue du Clos Rose et de la Fontaine aux Pigeons ;
> En améliorant la qualité paysagère des entrées de bourg, en préservant les prairies et le verger communal à l'entrée nord du village ;
> En préservant la liaison verte entre le bois des Heurts et le bois du Château, en maintenant les pâtures.

- Conserver et protéger le **grand paysage**

> En conservant les vues lointaines du plateau agricole vers la vallée du ruisseau d'Arnoye ;
> En préservant les arbres remarquables du bourg (la place des Tilleuls, les arbres de la place de la Mairie, les garennes et le verger communal).

Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)

- Protéger et améliorer les **réservoirs de biodiversité**, milieux où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie

> En protégeant les milieux écologiques d'intérêt majeur : le bois des Cailloux, le bois des Pissottes, les milieux naturels des buttes de Rosnes (ZNIEFF II « Buttes de Rosnes ») ;
> En protégeant les milieux d'intérêt écologique fort : prairies et éléments ponctuels (garennes « les Coutures » sur le plateau, bosquets et verger communal).

- Protéger les **corridors écologiques majeurs** : corridor de la strate herbacée composé de prairies et friches, du nord au sud

- Améliorer les continuités écologiques locales, d'un réservoir de biodiversité à l'autre, à travers les secteurs anthropisés du plateau agricole (trame verte)

> En renforçant les espaces relais sur le plateau agricole : protection des vergers, protection et création de garennes et bosquet ;
> En s'appuyant sur le réseau des chemins pour développer des continuités écologiques locales, haies ou bandes enherbées.

- Améliorer les **continuités écologiques locales** des secteurs urbanisés

> En protégeant les espaces relais du bourg, pâtures en entrée de village, potagers et vergers de la frange urbaine ;
> En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales.

Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue

- Préserver la qualité des **milieux humides**

> En protégeant et en valorisant les espaces humides de la vallée du ruisseau d'Arnoye et les milieux humides prairiaux ;
> En aménageant les fossés et noues (fossés peu profonds, larges et enherbés) le long de certains chemins communaux ou ruraux afin d'améliorer les continuités bleues locales ;
> En envisageant la réouverture du ru en limite du bois des Heurts derrière la rue Basse.

- Améliorer la quantité et la qualité de la ressource en eau et prévenir le **ruissellement des eaux pluviales**, qui provoque risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles

> En référençant les axes de ruissellement, et en limitant leur imperméabilisation au profit d'une couverture végétale capable d'infiltrer et d'épurer naturellement les eaux de ruissellement ;
> En limitant le recours aux engrais et pesticides dans les zones agricoles, les espaces publics et les jardins privés.

2. Conforter l'identité rurale

Conserver les qualités urbaines et architecturales du village

- Conserver et valoriser **les éléments de structure** du cœur historique et des secteurs pavillonnaires

> En conservant l'orientation parcellaire historique, parallèle ou perpendiculaire à la voie ;
> En protégeant les implantations du bâti ancien, ainsi que les murs de clôtures, et en conservant le caractère minéral ;
> En préservant les fonds de parcelles jardinés, les vergers et potagers ;
> En conservant les qualités paysagères des secteurs de pavillonnaires récents : secteurs jardinés et ambiances verdoyantes des rues.

> En favorisant les implantations des constructions nouvelles en alignement ou perpendiculaires et économes en espace ;
> En favorisant les implantations compactes des nouvelles constructions ainsi que l'évolution de la constructibilité dans l'unité foncière ;
> En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais.

- Conserver et valoriser **les éléments de l'identité architecturale vexinoise**

> En conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec modes constructifs des bâtiments et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies ;
> En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).

Promouvoir des formes urbaines de qualité

- Encadrer la transformation des anciennes fermes du village en logements de manière à préserver leurs qualités architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux)
- Encourager des formes urbaines et des aménagements de qualité, exemplaires en termes d'organisation du bâti et de sobriété énergétique dans les secteurs de projet
- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments

Améliorer les espaces publics

- Améliorer le traitement des espaces publics en sécurisant la Grande rue
- Améliorer le traitement paysager des espaces publics autour du complexe d'équipements communaux (cimetière, salle des fêtes, terrains de sport et aire de jeux) à l'entrée de la commune
- Préserver le verger communal en entrée de bourg

Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine

- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage :

> En protégeant les éléments majeurs de la structure urbaine : la Grande Place et la place de l'église ;
> En protégeant les éléments bâtis patrimoniaux : l'église, le château, les bâtiments agricoles, le patrimoine lié à l'eau,…
> En protégeant les éléments de petit patrimoine ;
> En protégeant les alignements d'arbres et les arbres isolés qui structurent les paysages ;
> En protégeant le réseau de chemins ;
> En conservant les vues remarquables.

La place de l'église, espace central du cœur historique du village

L'église

Les pompes, élément du petit patrimoine

3. Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune

Conforter le bon niveau d'équipements et de services aux habitants

- Développer les équipements et services de manière adaptée aux évolutions de la population

> En maintenant le bon niveau d'équipements communaux : mairie, **école**, salle polyvalente, terrains de sport, aire de jeux et cimetière ;
> En mettant en place un assainissement collectif écologique pour le village en réalisant une station d'épuration de type FPR (Filtre Planté de Roseaux) ;
> En prévoyant l'enfouissement les lignes de réseaux d'électricité et de télécommunication le long de la Grande Rue et de la rue du Clos Rose ;
> En favorisant le développement des communications numériques, et notamment une montée en débit pour l'ensemble du village, en lien avec la démarche d'élaboration du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique mise en œuvre par le département du Val d'Oise.

- Permettre l'installation de locaux d'activités économiques dans le cadre de la transformation des fermes du village, à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance

- Soutenir la desserte de la commune par un ou plusieurs commerces itinérants par l'aménagement d'un emplacement de stationnement et la sensibilisation des habitants

- Développer un tissu associatif dynamique en soutenant les projets vecteurs de services et de lien social pour les habitants

Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques

- Assurer le maintien et l'évolution de l'activité agricole

> En déterminant les secteurs favorables à l'implantation des bâtiments agricoles en dehors village, dans un objectif de préservation de l'activité agricole, d'évolution des pratiques, et de protection des paysages et de l'environnement ;
> En maintenant la fonctionnalité de l'activité agricole (accès aux sièges d'exploitations, aux parcelles exploitées, aux équipements d'amont et d'aval des filières agricoles).

- Promouvoir une agriculture diversifiée respectueuse de l'environnement, notamment en préservant une petite activité de pâturage, de prairies et de maraîchage autour du village

- Préserver et dynamiser l'activité sylvicole des espaces boisés :

> En préservant et en maintenant en état l'accès aux massifs boisés ;
> En encourageant l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes.

Promouvoir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local

- Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, ressource touristique majeure

- Préserver le réseau de chemin

> En inventoriant et en protégeant les chemins communaux existants (aménagement de haies, fossés, noues, bandes enherbées) ;
> En retrouvant le continuité piétonne du « tour-de-ville », soit par convention avec les propriétaires de chemins privés existants, soit par création de nouveaux chemins.

Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle

- Réduire l'usage individuel de la voiture

> En promouvant le covoiturage, notamment à partir de la borne Covoit'ici installée à Chars, ainsi que l'autopartage ;
> En soutenant la démarche de transport à la demande, mise en place par la communauté de communes Vexin Centre.

- Promouvoir les déplacements actifs dans le village

> En réduisant la vitesse automobile dans le village et en sécurisant l'ensemble des voies pour les piétons ;
> En aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos), notamment la Grande Rue (stationnement, embellissement, sécurisation).
> En réhabilitant le chemin en continuité de la rue de la Fontaine aux pigeons en direction de la route de Saint-Cyr de manière à retrouver le « tour de ville ».

4. Permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg

Accueillir de nouveaux habitants dans le village en limitant la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières

L'objectif chiffré de consommation des terres agricoles, naturelles et forestières est de 0,55 hectares.

- Favoriser un développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, par densification dans les « zones blanches », conformément à la Charte du PNR du Vexin français, en limitant la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières.

- Permettre le desserrement des ménages et l'accueil modéré de nouveaux habitants, conformément à la Charte du PNR du Vexin français, en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du bourg :

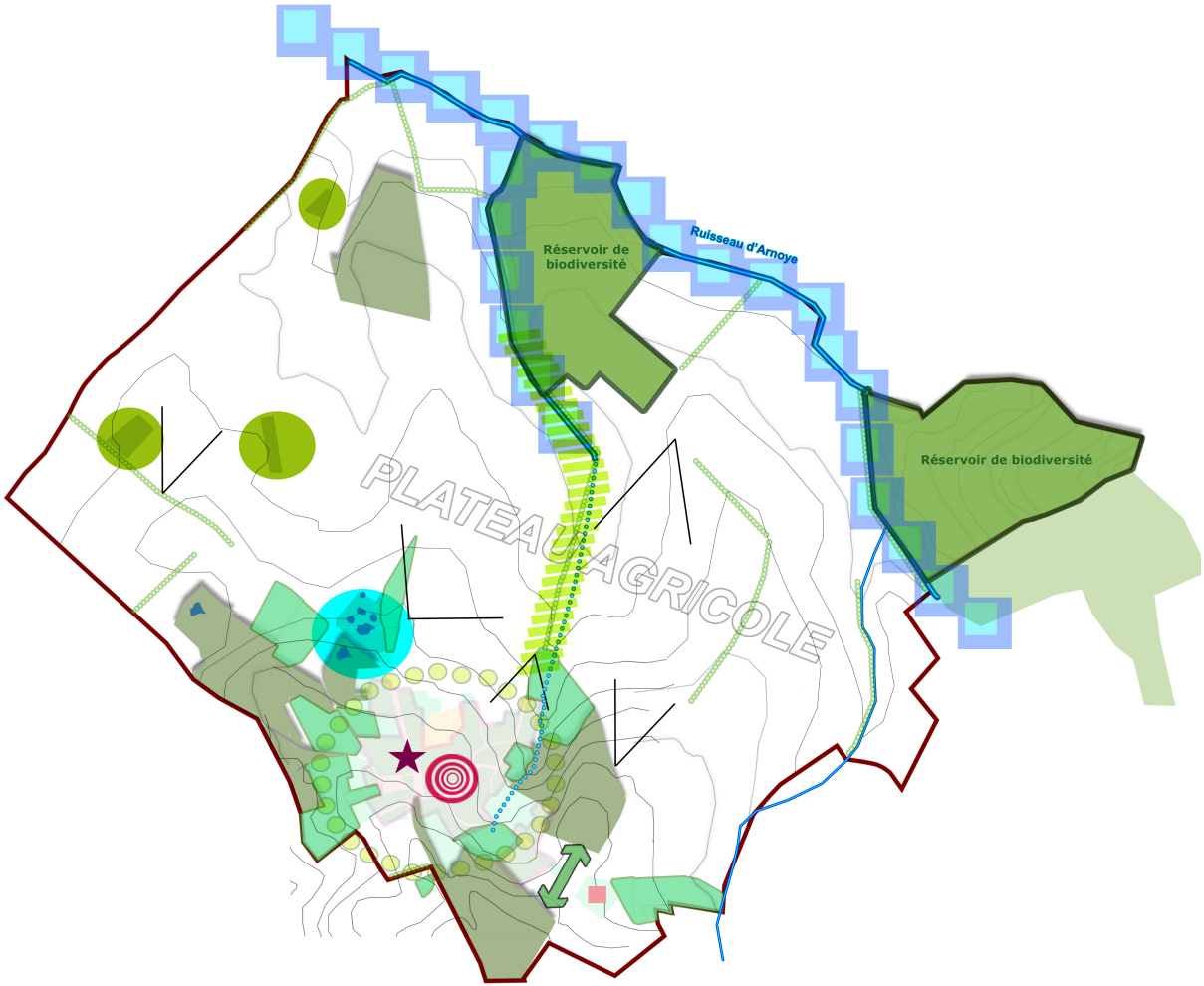
> En répertoriant les bâtiments vacants ;
> En permettant les changements de destination des fermes du village qui ont perdu leur usage agricole, notamment la ferme du château et celle de la Grande Rue ;
> En favorisant la densification du secteur urbanisé et les évolutions futures du bâti, tout en conservant la ruralité du bourg, ses espaces non bâtis (jardins, potagers, vergers) et des secteurs jardinés peu denses ;
> En recensant les dents creuses dans lesquelles de petites opérations d'initiatives individuelles pourraient être réalisées ;
> En aménageant le secteur de projet de la Grande Rue.

Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population

- Poursuivre les efforts engagés pour la production d'une offre de petits logements (3-4 pièces) en vue de diversifier l'offre actuelle composée essentiellement de grands logements, notamment dans le cadre des changements de destination des anciens bâtiments de fermes et des secteurs de projet, en vue de maintenir ou d'accueillir de jeunes ménages et des personnes âgées.

- Produire une offre de logements accessibles, dans le cadre de la transformation des fermes en logements et de l'aménagement des secteurs à enjeux

Carte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages

- Protéger les réservoirs de biodiversité
- Préserver les bois
- Protéger les mouillères et zones humides
- Préserver la trame bleue
- Préserver le corridor herbacé
- Envisager l'ouverture du cours d'eau busé
- Préserver les pas japonais
- Maintenir la coupure verte
- Préserver les bandes enherbées le long des chemins
- Protéger les cônes de vue

Conforter l'identité rurale du bourg

- Préserver les prairies autour du village
- Développper la qualité de la trame jardinée

Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune

- Renforcer la centralité du village
- Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques
- Protéger et valoriser les éléments du patrimoine