

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

# VILLAGE DE COMMENY



P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### RAPPORT DE PRESENTATION

PLU ARRETE LE 4 JUIN 2007

 **HORTESIE**  
BP 06  
11, rue des  
Saules  
95 450 VIGNY  
T/ 01.30.39.24.88  
F/ 01.34.66.16.59  
hortesie@hortesie.biz  
URBANISME ET PAYSAGE



**SOMMAIRE**

<b>1. ANALYSE DE L'ETAT EXISTANT</b>	4
<b>Introduction</b>	
Situation géopolitique de la commune / Situation géographique	5
<b>Géologie</b>	8
<b>Hydrographie</b>	9
<b>Climat</b>	9
<b>L'espace non urbanisé</b>	12
L'espace agricole / L'espace boisé / Les zones de protection écologique / L'espace végétal dans la ville	
<b>Le patrimoine culturel</b>	17
<b>Dynamique urbaine</b>	19
Contexte historique / Evolution du parcellaire et de la voirie / Evolution de la structure bâtie / L'implantation des nouvelles constructions	
<b>Dynamique visuelle</b>	28
Situation topographique / Les vues à partir du village	
<b>Démographie</b>	33
Evolution de la population / Le solde naturel / Structure de la population par tranche d'âge / Les jeunes / La population étrangère / Les ménages	
<b>Logement</b>	38
Evolution des résidences principales / Statut d'occupation des résidences principales / Rythme de la construction et ancienneté des résidences principales Taux d'occupation des logements / Typologie des résidences principales Logement social / Confort des résidences principales / Mobilité résidentielle de la population	
<b>Population active</b>	44
Evolution de la population active / Taux d'activité / Catégories socioprofessionnelles des actifs / Emplois sur la commune / Mobilité domicile travail	
<b>Equipements</b>	47
Equipements administratifs, culturels et scolaires / Commerces présents sur la commune / Activités / Equipements techniques / Equipements publics	
<b>Déplacements</b>	52
Les axes routiers / Les axes principaux / Le réseau intercommunal / Le réseau communal Les liaisons douces / Les chemins inscrits / Autres chemins Les transports en commun / Le réseau de bus / Le réseau ferré	

<b>2. ORIENTATIONS DU PADD</b>	
<b>2.1. Les choix du projet d'aménagement et de développement durable</b>	<b>60</b>
Objectifs généraux du PLU	
Objectifs détaillés	
Les objectifs de développement démographique et économique	61
Les principes d'orientation d'urbanisme et d'aménagement	63
Objectifs de protection	63
Objectifs sur la maîtrise des déplacements	64
<b>2.2. Les projets communaux détaillés</b>	<b>65</b>
La zone d'urbanisation future de la Gantière	65
La zone d'urbanisation future au nord du village	66
Le secteur d'activités agroalimentaires	68
Le potentiel de réhabilitation des fermes	69
<b>3. Dispositions règlementaires et environnementales</b>	<b>71</b>
3.1. Justifications par rapport aux documents supra communaux	71
Lois / SDRIF / Charte du Parc naturel régional du Vexin français	
3.2. Documents élaborés sur la commune	74
Le dispositif règlementaire du PLU / Le droit existant / Le zonage / Le règlement	
<b>4. Evaluation environnementale : les contraintes du milieu naturel – protections risques et nuisances</b>	<b>89</b>
4.1. Protection des espaces boisés	
4.2. Protection des espaces et des milieux naturels	
Les périmètres / les milieux humides / les contraintes liées à l'écoulement des eaux	
4.3. Présence d'ouvrages souterrains	
4.4. Risque de mouvement de terrain	
4.5. Terrains alluvionnaires compressibles	
4.6. Schéma départemental des carrières	
4.7. Isolement acoustique des bâtiments	
4.8. Zones à risque d'exposition au plomb	
4.9. Protection du patrimoine culturel	
4.10. Protection des servitudes de télécommunication	
<b>5. Incidences du PLU sur l'environnement</b>	<b>96</b>

## INTRODUCTION

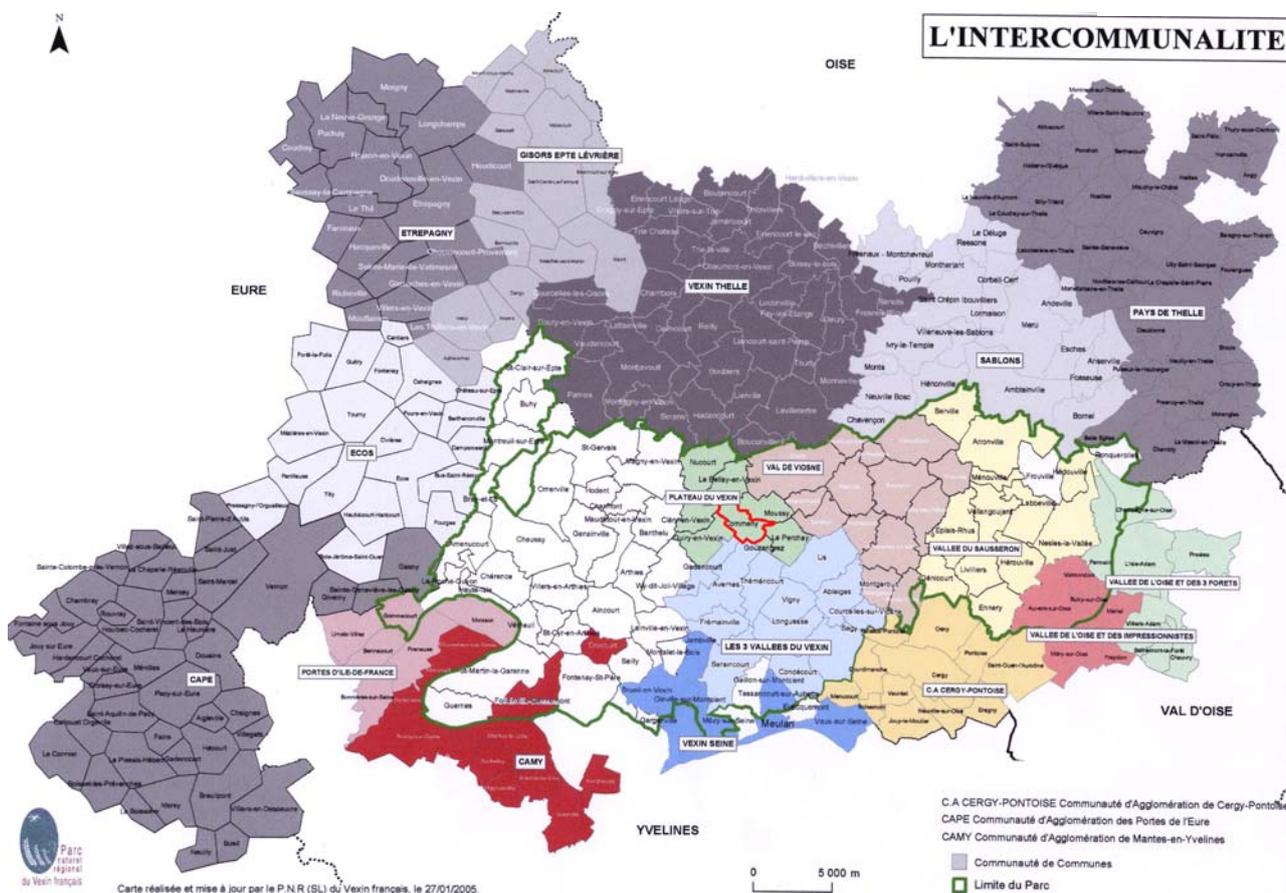
### Situation géopolitique

La commune de Commeny est un village de 375 habitants situé dans le département du Val d'Oise. Elle couvre une superficie de 476ha sur le plateau calcaire du Vexin, entre les vallées de la Viosne et de l'Aubette, à 20km de Pontoise et 50km de Paris.

Commeny appartient au canton de Vigny dont Vigny est le chef-lieu. Le canton fait partie de l'arrondissement de Pontoise. Ce dernier représente les deux tiers du territoire départemental.

Le canton de Vigny comprend 18 communes :

Ableiges, Aavernes, Cléry-en-Vexin, Commeny, Condécourt, Courcelles-sur-Viosne, Fremainville Gadancourt, Gouzangrez, Guiry-en-Vexin, Le Perchay, Longuesse, Montgeroult, Sagy, Seraincourt, Themicourt, Us, Vigny.



Commeny fait également parti de la communauté de communes du plateau du Vexin qui comprend au total 8 communes : Nucourt, Cléry, Guiry, le Bellay, Moussy, Commeny, Gouzangrez, Le Perchay). Cette association est récente puisqu'elle vient de prendre naissance au 1<sup>er</sup> janvier 2004.

**Situation géographique**

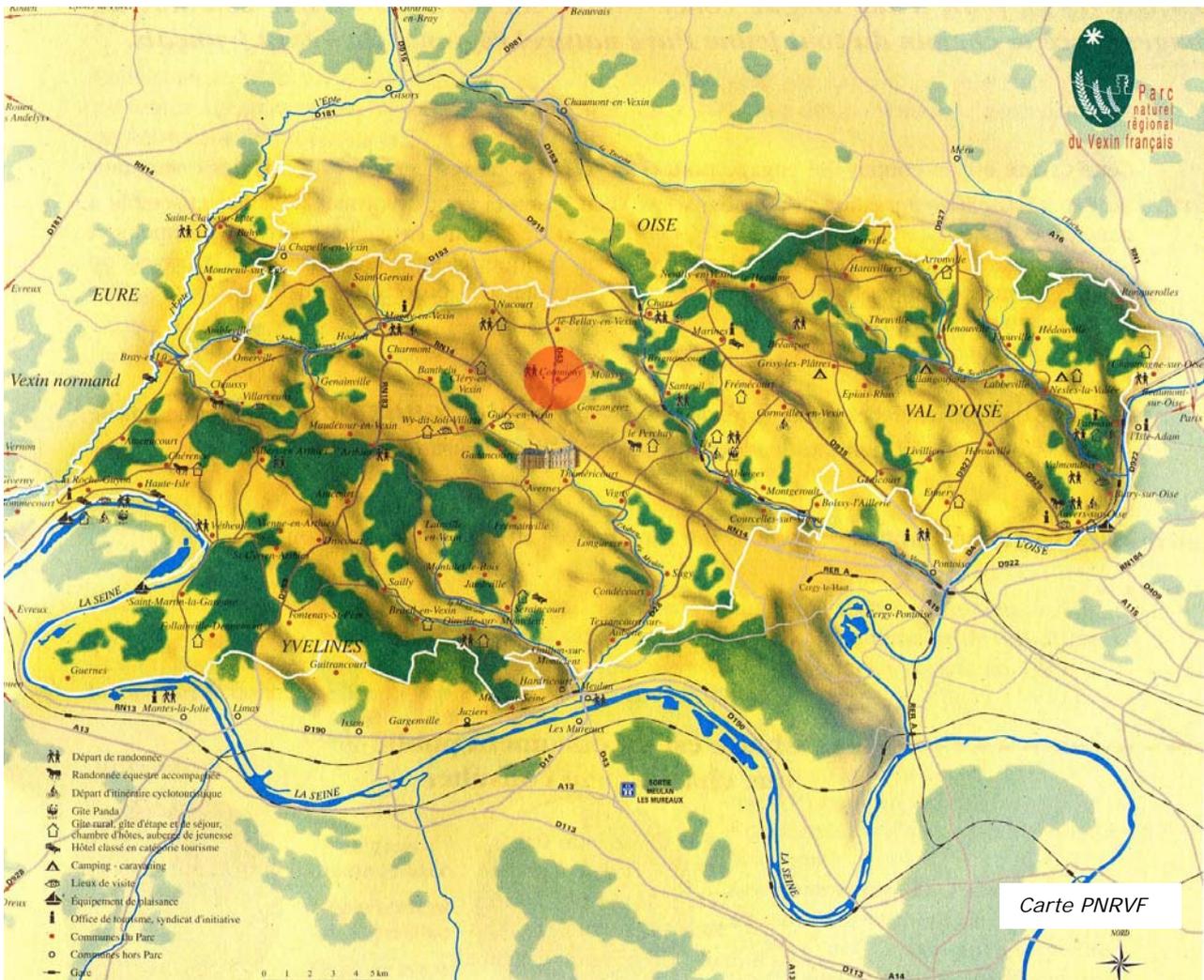
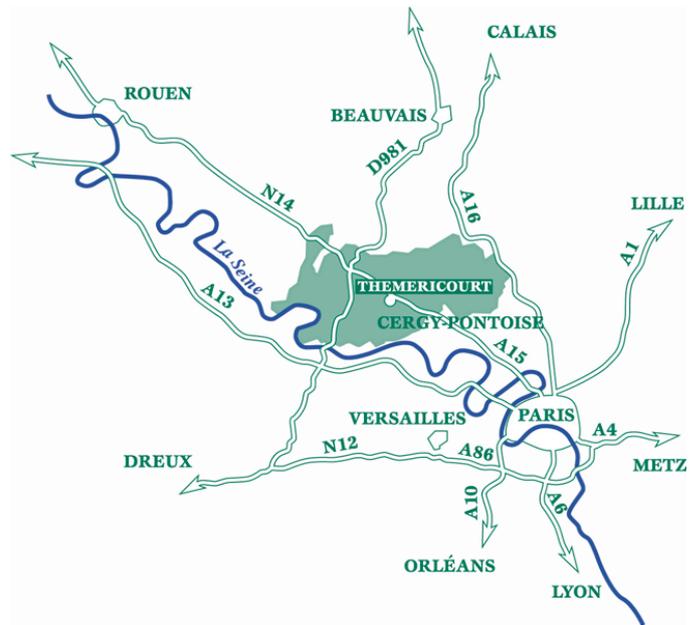
Commeny appartient au parc naturel du Vexin français. La maison du Parc est installée à Théméricourt.

Le Vexin français constitue une entité géographique et historique bien marquée. Ce vaste plateau est entaillé de rivières et de vallées aux profils contrastés. Sa vocation première a toujours été agricole en tant que « grenier à blé » de Paris. Il couvre 66000ha et est délimité par les rivières qui l'entourent : l'Oise à l'Est, la Seine au Nord, l'Epte à l'Ouest. Enfin, il assure la transition avec la Normandie.

Trois niveaux se distinguent sur le territoire : le plateau, les buttes boisées et les vallées.

Commeny appartient au plateau agricole du Vexin. Le paysage est ouvert, la vue peut s'y perdre. Le relief y est doux et seules les vallées orientées Nord-Ouest / Sud-Est (vallées de la Viosne, de l'Aubette) viennent rompre cette planéité, à la fois par leur encaissement prononcé et leur végétation essentiellement arborée.

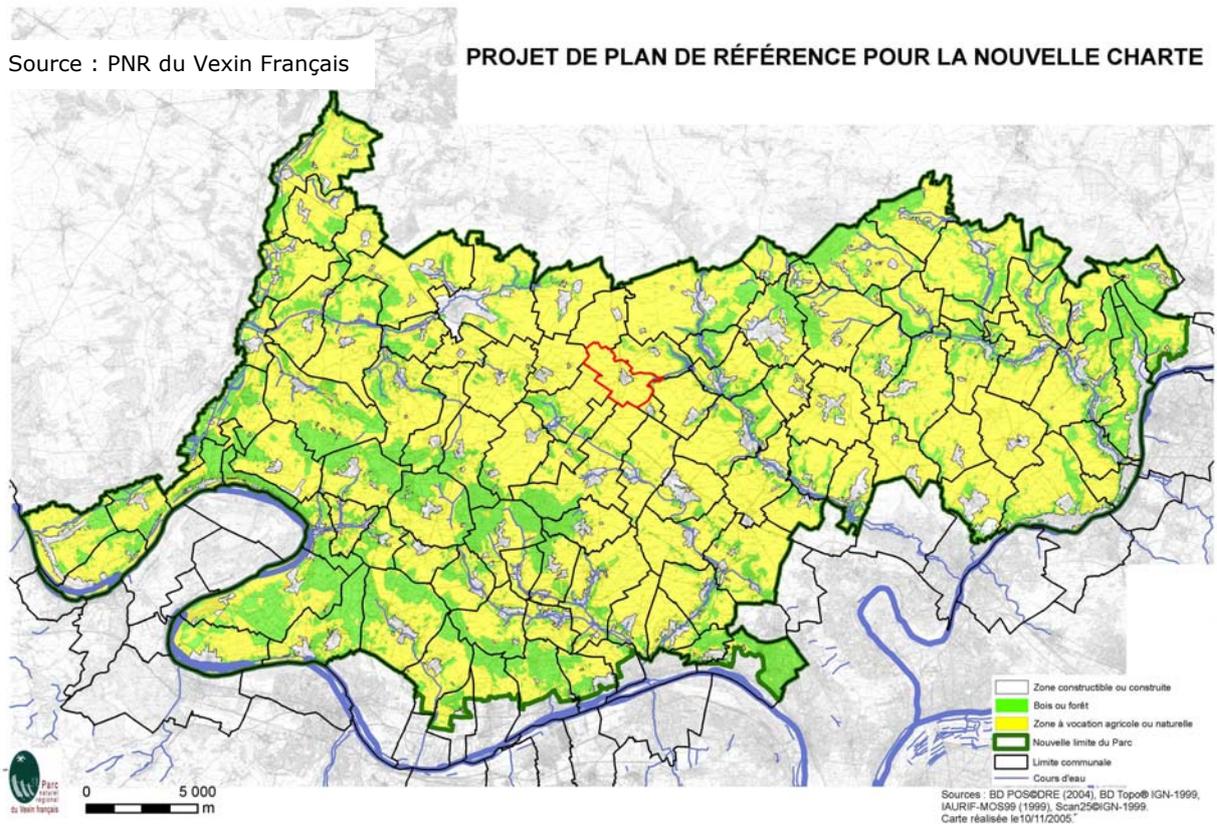
Ce plateau est également traversé dans le même sens par des voies importantes distribuant à partir de la région parisienne, la Normandie et la Manche.

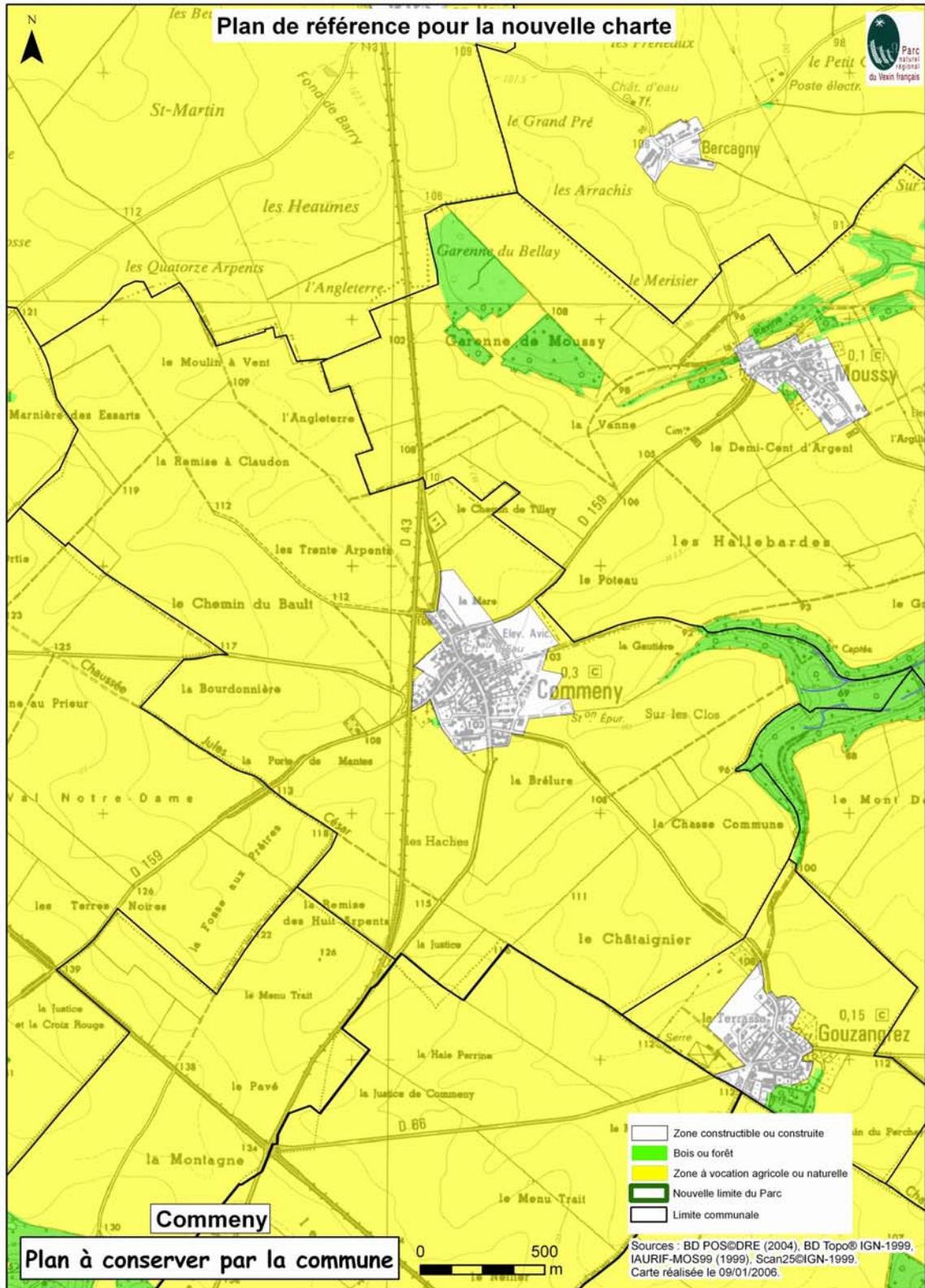


La commune de Commeny est donc concernée par le Plan de Référence du PNR du Vexin et par le SDRIF. La commune est entièrement indiquée en zone à vocation agricole ou naturelle (jaune). Les directives de ce plan de référence confèrent au Vexin un rôle rural à l'écart des axes d'urbanisation de la vallée de la Seine et de la région de Cergy-Pontoise.

Elles fixent pour objectifs :

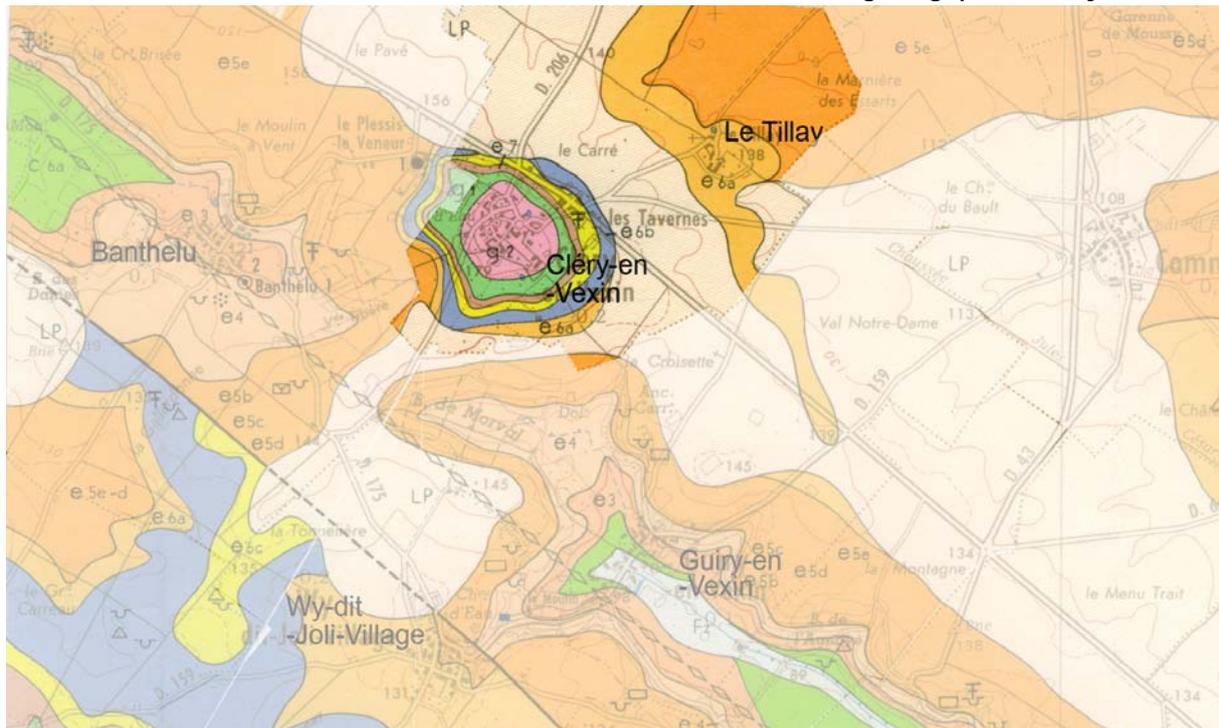
- Maintien des discontinuités entre les axes de développement
- Productions agricole et forestière associées à la gestion du paysage rural
- Maintien d'un cadre de vie rural
- Maîtriser la croissance des bourgs à l'intérieur de leur périmètre d'agglomération
- Améliorer la qualité de la vie locale



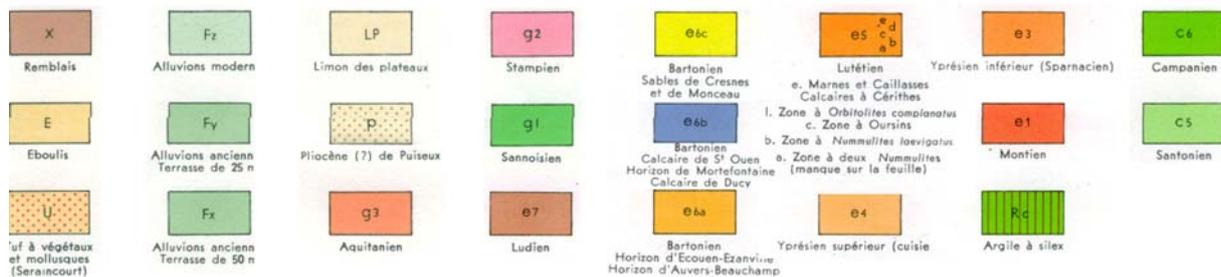


GÉOLOGIE

Carte géologique de Cléry-en-Vexin



TERRAINS SÉDIMENTAIRES



La structure géologique du territoire constitue un des facteurs déterminants ayant conditionné l'implantation humaine.

Le territoire communal est composé de deux entités géologiques distinctes :

- *la butte de Cléry-en-Vexin*, où se concentre majoritairement l'habitat : Elle est composée d'une succession de couches. Au sommet, affleurent les sables de Fontainebleau qui permettent à l'eau de s'infiltrer. En dessous, se trouve une couche d'argile verte, imperméable, constituant une nappe aquifère. Cette nappe se déverse de façon diffuse ou concentrée ce qui explique la présence des sources et des mares ainsi que l'occupation de plusieurs terrains en pâtures.
- Le plateau agricole du Vexin : Constitué par une alternance de couches calcaires résistantes, le plateau est souvent recouvert de limons des plateaux, constituant des sols extrêmement fertiles. La vocation agricole du plateau est d'ailleurs illustrée par l'implantation du hameau du Tillay dont l'organisation a toujours été centrée autour de la ferme et de la production agricole.

A proximité du territoire communal, il est à noter la présence de vallées ayant pu modifier la structure géologique du territoire en raison des phénomènes d'érosion. Les vallées se sont creusées dans les sables aquifères de Cuise qui reposent eux-mêmes sur une épaisse couche d'argile imperméable

## **HYDROGRAPHIE :**

### **Eléments naturels**

Aucun cours d'eau, ruisseau, rivière n'est présent à Commeny. Le seul élément hydrographique marquant de la commune de Commeny est le Vallon de la Gouline à l'Est.

La nappe phréatique se situe à 25-30m de profondeur.

Ceci a d'ailleurs constitué de tout temps un handicap important pour les habitants de la commune qui devaient louer une source à la seigneurie du Perchay et qui y avait fait aménager un lavoir.

A noter que quatre mares étaient initialement présentes dans le village. Aujourd'hui, deux petits espaces publics correspondent à l'emplacement de deux d'entre elles, à proximité de l'arrêt de bus et à l'entrée de village au bord de la route de Moussy.

Il reste une marre en eau, située à la sortie du village à l'ouest, dans une parcelle privée.

Le réseau de drainage du village était également important, constitué d'un système de fossés et de mares publiques. Ce réseau a disparu fin XIX, début XXème pour être remplacé par le réseau d'assainissement pluvial.

### **Inondations et ruissellements**

La configuration actuelle du territoire met en évidence de nombreux problèmes d'inondations des terrains agricoles, principalement liés aux pluies diluviennes. En effet, en raison de sa faible granulométrie, le sol est rapidement gorgé d'eau et/ou imperméable. La création de ravines selon des directions de plus forte pente en est également une conséquence. Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont ainsi localisés. Lors d'orage ou de fortes pluies, les eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons.

La commune a connu de fortes inondations en mai, juin, et juillet 1982.

En outre, on constate un désintérêt des services d'assainissement pour les eaux pluviales dont les impacts sont en grande partie liés aux infrastructures.

La déviation de la RD43, en position de digue surélevée par rapport au village est à l'origine de phénomènes d'inondation non négligeables.

Un bassin de rétention de la RD 14 en ligne de crête à l'amont de la commune présente quelques inquiétudes dans la mesure où il est étanche et dont le déversoir répand les eaux dans les parcelles agricoles au dessus du bourg.

Une concertation au sujet des assolements devrait permettre l'amélioration future de la gestion des eaux pluviales.

Dans ce cadre, une étude globale au niveau des bassins versants mériterait d'être menée. De plus, un travail de communication et d'information sur les possibilités de régulation des eaux à l'échelle individuelle telles que récupération des eaux de toits, bassins, ou pâtures inondables selon les cas, permettrait de limiter les risques d'inondation dans les zones habitables.

Deux bassins de rétention des eaux sont présents à l'ouest du village, récupérant les eaux de ruissellement de la plaine agricole. Le premier, juxtaposé à la RD43 est en cours d'aménagement. Le second à l'est est colonisé par le saule.

## **LE CLIMAT :**

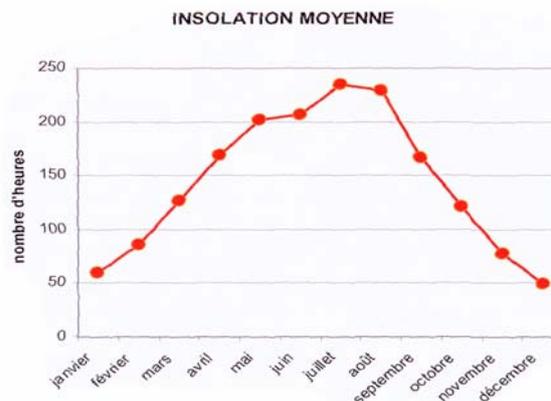
Le climat du Vexin français se différencie de celui des régions voisines par sa rudesse relative : sous influence océanique, la température annuelle moyenne dépasse avec peine 10°C et les précipitations sont relativement importantes (600 à 800 mm).

Les coups de vent sont forts et fréquents. La force des vents s'explique par la position du Vexin français qui prolonge à une altitude à peine moindre, les plateaux du pays de Caux et du Vexin Normand, balayés constamment par des vents venus de la mer.

On utilisera comme référence, pour caractériser l'environnement climatique de Cléry-en-Vexin, les données de 1971 à 2000 de la station météorologique automatique de Météo-France de Boissy-l'Aillierie (Nord 49°0,5', Est 2°0,2', Altitude 87 mètres).

### L'ensoleillement

Annuellement la région reçoit 1729 heures d'insolation, dont 700 pendant la période de chauffe. Cette quantité est favorable à l'installation de capteurs thermiques pour le chauffage ou la production d'eau chaude et pourrait être valorisée en tant que solaire passif, en étant vigilant à ne pas surchauffer et générer ainsi une demande de climatisation. L'insolation moyenne mensuelle reçue par la station de référence est illustré par le graphique ci-contre.



La hauteur angulaire au zénith est un paramètre essentiel dans l'implantation, l'orientation et la hauteur des bâtiments :

- 63° au solstice d'été, le 22 juin
- 41° aux équinoxes, le 21 mars et le 23 septembre
- 18° au solstice d'hiver le 23 décembre.

### Les températures

Entre 1971 et 2000, la température moyenne observée est de 10,6°C.

La moyenne des températures maximales mensuelles est relativement faible (autour de 24°C les mois les plus chauds) et seulement 6 jours dans l'année en moyenne, regroupés sur juillet et août, dépassent les 30°C. Le maximum absolu observé sur la période analysée est de 36,6°C le 4 août 1990.

Ces estimations ne tiennent pas compte des phénomènes caniculaires observés durant l'été 2003, où l'on a enregistré des températures hors normes (> 30°C) sur une période particulièrement longue (près de 3 semaines). Les étés apparaissent globalement peu chauds.

Par ailleurs, 55 jours passe sous 0°C (dont 14% soit 7,7 jours sous -5°C et 1,6% soit moins d'un jour au dessous des -10°C) mais la moyenne des températures minimales mensuelles reste positive avec 1,1°C en janvier. Le minimum absolu observé fut de -17,8°C le 17 janvier 1985.

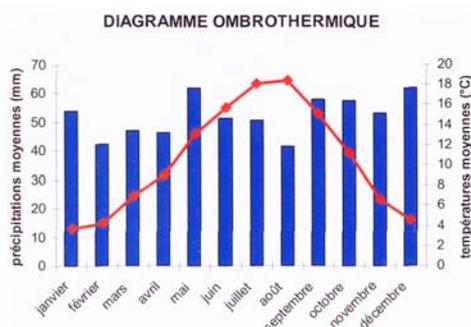
La période de chauffe est donc relativement longue (d'octobre à mai) mais les hivers sont peu rigoureux. La demande énergétique associée n'est donc pas très élevée par rapport aux besoins énergétiques qu'imposent les climats continentaux ou montagnards pendant la période hivernale.

### Les précipitations

Avec 626,1 mm/an au niveau de la station de référence, répartis sur toute l'année, les précipitations ne sont pas excessives. Il pleut (une pluie est significative si elle est supérieure à 1 mm/j) en moyenne 112 jours par an, soit presque un jour sur trois.

Les deux mois les plus secs sont février (42,3 mm) et août (41,4 mm). Comme on le constate sur le diagramme ombrothermique, un déficit hydrique est même observable pendant deux mois de la période estivale. Durant ces périodes, l'évapotranspiration potentielle (ETP) des végétaux est supérieure aux apports climatiques.

Les mois les plus pluvieux sont mai et décembre mais la période généralement la plus arrosée est la période hivernale de décembre à janvier.



Les épisodes pluvieux intenses (> 10 mm/j) sont de 15,6 jours et assez bien répartis dans l'année avec une fréquence supérieure pendant le mois de septembre (1.8 j/an). Seulement 12 jours d'orage sont observés dans l'année. Essentiellement perceptible en mai (premières chaleurs) et en été (juillet - août) avec un maximum mensuel de 2,5 jours en août.

Le maximum absolu de précipitations recensé sur la période analysée se situe le 8 juillet 1975, avec 60,3 mm, soit plus que la moyenne des précipitations du mois.

Les pluies de période de retour de 10 ans (courbes décennales) ont une intensité de 45 mm sur 24 heures et de 32 mm sur 2 heures.

Etant donné la douceur des hivers, les épisodes neigeux, avec 8 jours par an, sont rares et éphémères.

L'humidité de l'air au niveau de la station de référence est faible. La nébulosité se présente sous la forme de brouillard principalement en hiver (34 jours de brouillard par an dont 5 à 6 jours par mois sur la période de novembre à février).

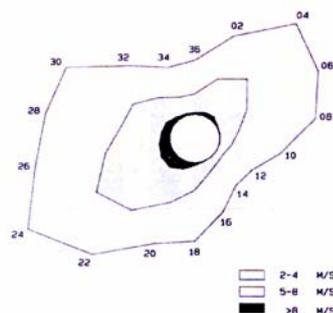
Sur le Vexin en particulier, les nombreuses vallées conduisent à l'accumulation d'air froid et à la persistance des brumes matinales jusque tard dans la journée. On peut y trouver une hygrométrie locale largement supérieure à celle du reste du domaine étudié.

### Les vents

A l'échelle annuelle, deux grandes directions prédominent :

- Le Sud/Sud-ouest (46% des vents)
- Le Nord-Est (26% des vents)

La région est globalement ventée : pendant 85 % de l'année, le vent y est d'une force supérieure à 2 m/s (soit 7,2 km/h).



A l'échelle saisonnière des variations peuvent être mises en évidence :

Avec des vents, d'une intensité et d'une régularité suffisante, soufflant toute l'année, la zone d'étude dispose d'un véritable potentiel de production d'énergie éolienne.

### Les caractéristiques climatiques de Commeny

Le village de Commeny, situé sur le plateau agricole du Vexin, est peu abrité des vents dominants. La morphologie du village (maisons groupées) joue un rôle non négligeable dans ce contexte. De même, de nombreuses protections (murs, hangars) ont pour but de minimiser l'impact des conditions extrêmes et favoriser un microclimat.

L'espace agricole, découvert au nord et à l'est, est constamment exposé aux vents qui ne rencontrent pas d'obstacles et atteignent leur plus forte vitesse. Les vents dominants soufflent parfois par rafale de 70 à 80 km/h sur le plateau, provoquant des dégâts matériels ou encore une diminution des températures hivernales.

Le relatif éloignement des vallées permet néanmoins au village de conserver un air sec, plutôt chaud. Les vues aux alentours sont généralement découvertes, portant vers le lointain.

Cet ensemble de facteurs tend à caractériser un microclimat particulier à Commeny, caractérisé par climat plutôt agréable du fait d'un ensoleillement important. Les vents dominants sont néanmoins à prendre en compte pour d'éventuels projets d'aménagement ou de constructions.

## L'ESPACE NON URBANISE

### L'espace agricole

L'espace agricole recouvre la quasi-totalité du territoire (95%). Ce sont principalement des cultures céréalières et betteravières qui occupent cet espace. La surface relativement plane n'oppose aucune résistance au vent. Par contre, cette dernière est suffisamment inclinée pour laisser filer l'eau. D'un point de vue paysager, cette configuration permet des ouvertures visuelles particulièrement intéressantes. Tout élément, situé sur le plateau (boisements, routes) joue de ce fait un rôle particulièrement important comme point d'appel. De plus, le rythme coloré et la variabilité des cultures saisonnières sont des atouts à ne pas oublier.

Le parcellaire est régulier, largement simplifié et spécialisé, délimité par les axes routiers ou les chemins agricoles. Issu d'un remembrement ancien autour des années 80, la division a été effectuée sans tenir compte du développement urbain.

Cette simplification de l'espace agricole, illustrée par la disparition des fossés, l'augmentation de la taille des parcelles et la mise en culture des talwegs a accentué les problèmes d'érosion.

Cela a des conséquences à la fois en terme paysager, amenant des appréciations paradoxales : monotonie ou au contraire, exaltation des formes et de la plasticité du relief, mais aussi écologique, provoquant diminution de la diversité végétale et animale et absence de liaisons entre les espaces boisés.



### L'espace boisé

Les archives laissent à supposer la présence d'une ancienne forêt qui aurait été défrichée à des fins d'exploitation agricole. Peu de traces de cette forêt sont présentes sur la commune de Commeny si ce n'est le bois de la vallée de la Gouline, espace boisé classé qui tient lieu de « jardin de détente » pour les habitants.

En tant que milieu humide, ce vallon a toujours occupé une place importante pour les habitants de Commeny, à la fois en tant que ressource en eau et milieu favorable aux cultures maraîchères. Il joue, de plus, un rôle important en terme écologique abritant des espèces particulières, adaptées à ce type de milieu.

### Les zones de protection écologiques

La commune de Commeny est inscrite dans le site inscrit du Vexin français (arrêté du 19 juin 1972).

Elle comprend une partie de la ZNIEFF de type 2 constituée par la moyenne vallée de la Viosne (717 ha). Cette ZNIEFF est remarquable par la diversité de ces milieux de la végétation aquatique des fonds de vallée aux coteaux calcaires secs.

Espèces protégées au niveau régional : - Lâche de Maire  
- Orchis négligé  
- Aconit casque de Jupiter

Les milieux humides sont également le lieu de reproduction d'espèces animales remarquables : - Libellules

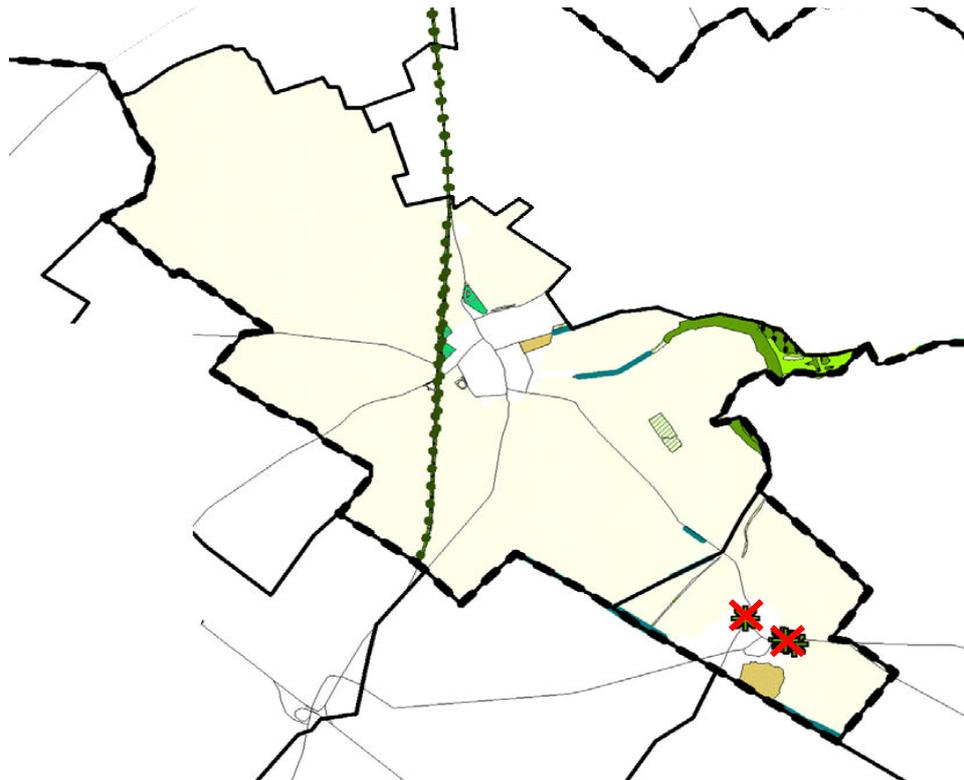
- Cordulégastre annelé
- Phargmite des Joncs
- Bouscarle de Cetti
- Bécasse des Bois

Au niveau de la vallée plusieurs boisements sont intéressants d'un pont de vue écologique :

- la chênaie-frênaie dans la continuité des coteaux de vallée
- l'aulnaie et l'aulnaie-peupleraie de fond de vallée
- la peupleraie de plantation
- un plan d'eau privé

Deux arbres remarquables étaient présents sur la commune. Ils ont été abattus pour des raisons de sécurité.

Le Schéma de Services Collectifs des Espaces Naturels Ruraux décrit l'ensemble du territoire de la commune comme un espace naturel et rural ordinaire.



## LEGENDE :

### Arbres remarquables

- ☒ Arbres remarquables

### Arbres d'alignements

- ..... Alignement

### Milieux boisés

- Autres boisements de feuillus
- Bois humides
- Bois et broussailles anthropiques
- Peupleraie

### Haies

- Haies

### Autres structures végétales

- Parcs et jardins d'agrément
- Prairies
- Cultures

Source carte : charte paysagère Commeny

## L'espace végétal dans le village



Le bourg de Commeny est globalement assez pourvu en espaces dédiés au végétal. La majorité de ceux-ci sont constitués par des jardins privés, situés à l'arrière des habitations, enclos de murs. Ils ne sont pas toujours directement visibles depuis l'espace public mais constituent une trame verte diffuse dans la commune. Aussi, la perception lointaine du village, depuis la RN14 ou la RD43 est une silhouette dans laquelle la part de végétation domine visuellement sur les constructions.

On constate par ailleurs l'utilisation majeure d'espèces horticoles et/ou exotiques dans les jardins, et l'oubli d'essences locales. Des conseils en matière de plantation et de jardinage pourraient être ainsi être communiqués.

Un espace particulier, laissé en prairie entre le mur d'enceinte et les constructions situées à l'emplacement de l'ancien château, est à relever comme caractéristique singulière de Commeny. En effet, la surface et le contenu de cet espace n'est perceptible ni par l'entrée sud, ni par la Grande Rue. L'intéressé se doit de venir jusqu'au calvaire sud où le mur d'enceinte pour découvrir qui se trouve derrière ce dernier. La planéité de cet espace maintenue par un entretien simplement enherbé est importante car elle permet, depuis l'entrée sud, de focaliser le regard vers le mur et donc la structure originelle du bâti. La vue n'est en outre pas obstruée et peut ainsi s'étendre vers le centre du village, autour de l'église.

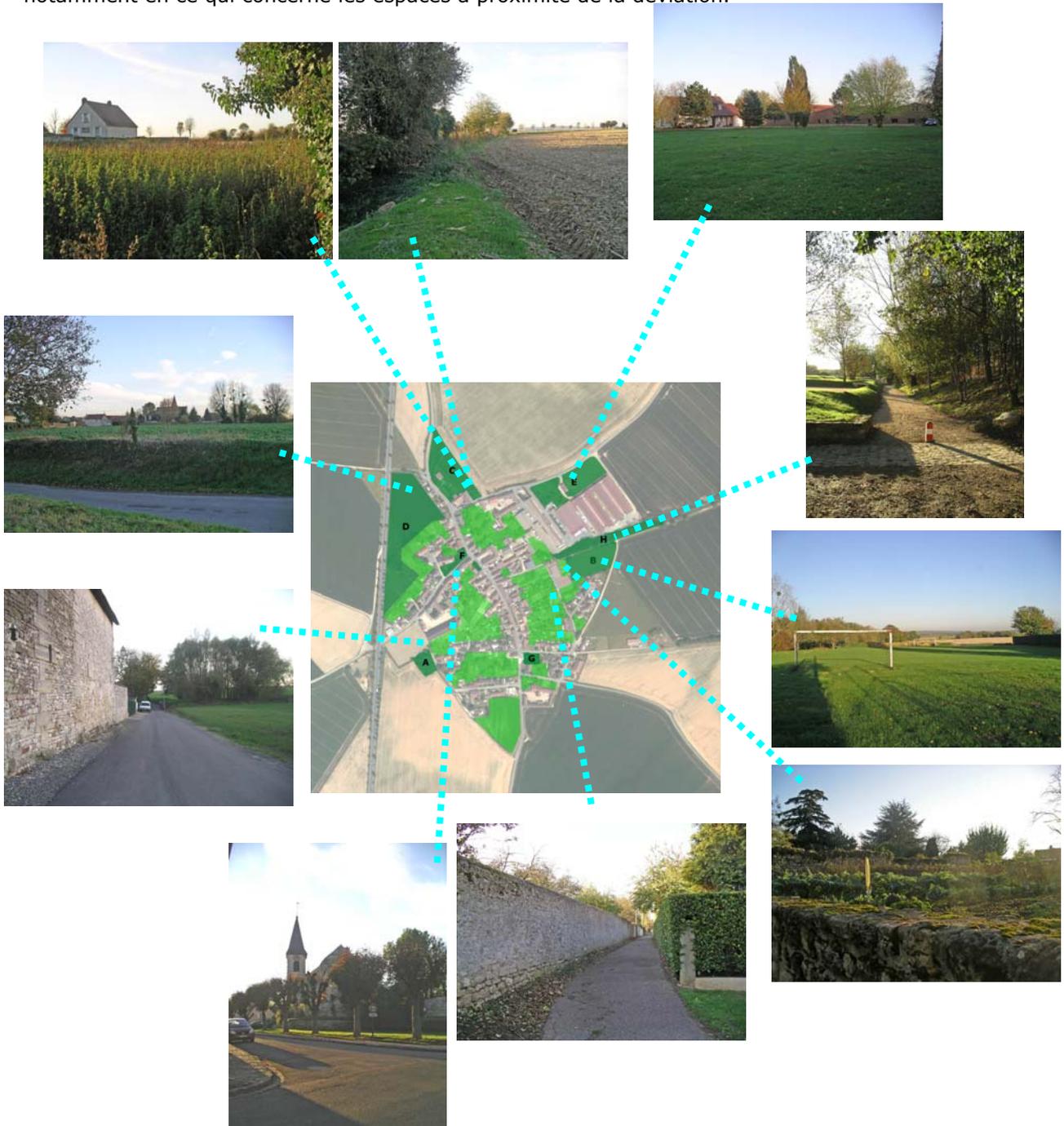


Les espaces verts visibles directement du centre sont quasiment tous situés périphérie de la structure bâtie. Certains, en tant qu'espaces publics sont perceptibles des deux axes communaux principaux, la Grande Rue et la rue de l'Eglise (F, G).

Plusieurs rôles peuvent leur être attribués :

- des espaces de transition : soit avec l'espace agricole (A, C, B)  
soit avec la RD43 (D) ; il s'agit des « reliquats agricoles » créés avec la mise en place de la déviation
- des espaces d'accompagnement : soit de sentier piéton (H, sente de la Gouline)  
soit de zone d'activité (E, hangars de la ferme de la Ruelette)
- des espaces publics végétalisés (G, F).

Ces espaces ont donc une importance non négligeable. Leur vocation doit ainsi être confirmée notamment en ce qui concerne les espaces à proximité de la déviation.



Source : HORTESIE

### CONCLUSION

En raison de la spécialisation des techniques et des modes de culture, le paysage de Commeny peut se laisser appréhender comme un appauvrissement des milieux naturels. Mais, cette observation dépasse largement le cadre communal et concerne l'ensemble de l'agriculture d'Ile-de-France. Favoriser la diversité au niveau du paysage agricole (mise en place de bandes vertes, d'espaces de transition) reste une action qui semble se limiter aux seules zones naturelles, aux franges de village ou encore au sein du paysage urbain... Dans ce cadre, l'utilisation d'espèces végétales locales serait à encourager. En effet, le tissu vert urbain (jardins et espaces en périphérie) reste un élément structurant du village. Sa valorisation constitue donc un des objectifs à poursuivre et à approfondir.

## PATRIMOINE CULTUREL:

Commeny est en outre inclut dans l'ensemble du Vexin français qui est inscrit à l'inventaire des sites pittoresques du département, au titre des sites et monuments historiques.

L'essentiel du patrimoine est constitué par le patrimoine bâti rural (fontaines, calvaires, église, fermes, lavoir, bâtisses remarquables, puits, murs).

A noter également que la commune recèle la présence de vestiges archéologiques. La Direction des Antiquités Historiques d'Ile-de-France localise ses vestiges sur les lieux-dits « le Châtaigner », les « Trente Arpents », « La Justice », le tracé et les abords de la chaussée Jules César.

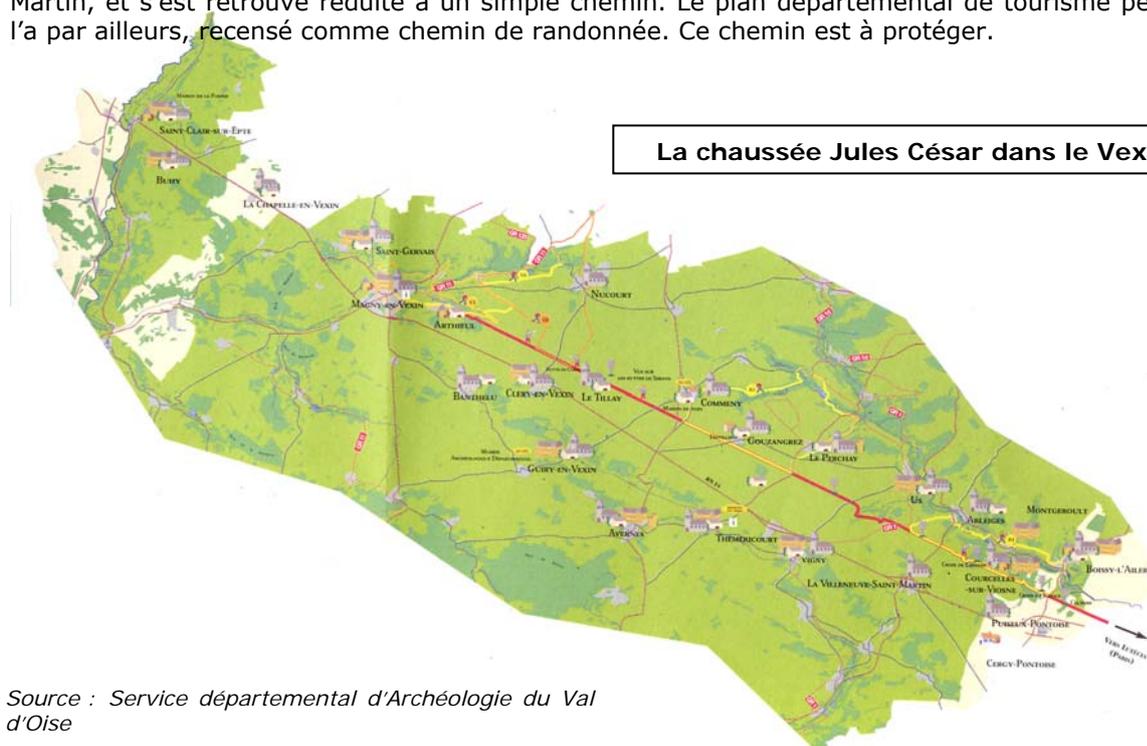


Du château (qui appartenait à l'origine à M. Duquesnoy), seuls quelques murs seulement restent debout; ils ont été utilisés dans la construction des trois fermes qui se trouvent sur l'emplacement du château.

L'église de Commeny du XVIème siècle, a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Les jardins en lanière, clos de murs, sont typiques des villages du Vexin. Ils constituent ainsi un patrimoine végétal identitaire qu'il est nécessaire de préserver en grande partie.

Le chemin de la chaussée Jules César (ou voie Paris-Rouen-Harflleur) est considéré comme un élément du patrimoine des différentes communes qu'il traverse. Elle s'inscrit dans un vaste réseau de routes militaires mises en place en Gaule entre le 1<sup>er</sup> siècle avant et le 1<sup>er</sup> siècle après Jésus-Christ, elle appartient à l'itinéraire qui joignait Lugdunum (Lyon), capitale des gaules, à la Manche. Entre Pontoise et Magny, la chaussée Jules-César a perdu au Moyen Age son statut de voie de grande communication au profit d'un nouvel itinéraire passant par le Bord'Haut et Villeneuve-Saint-Martin, et s'est retrouvée réduite à un simple chemin. Le plan départemental de tourisme pédestre l'a par ailleurs, recensé comme chemin de randonnée. Ce chemin est à protéger.



Source : Service départemental d'Archéologie du Val d'Oise

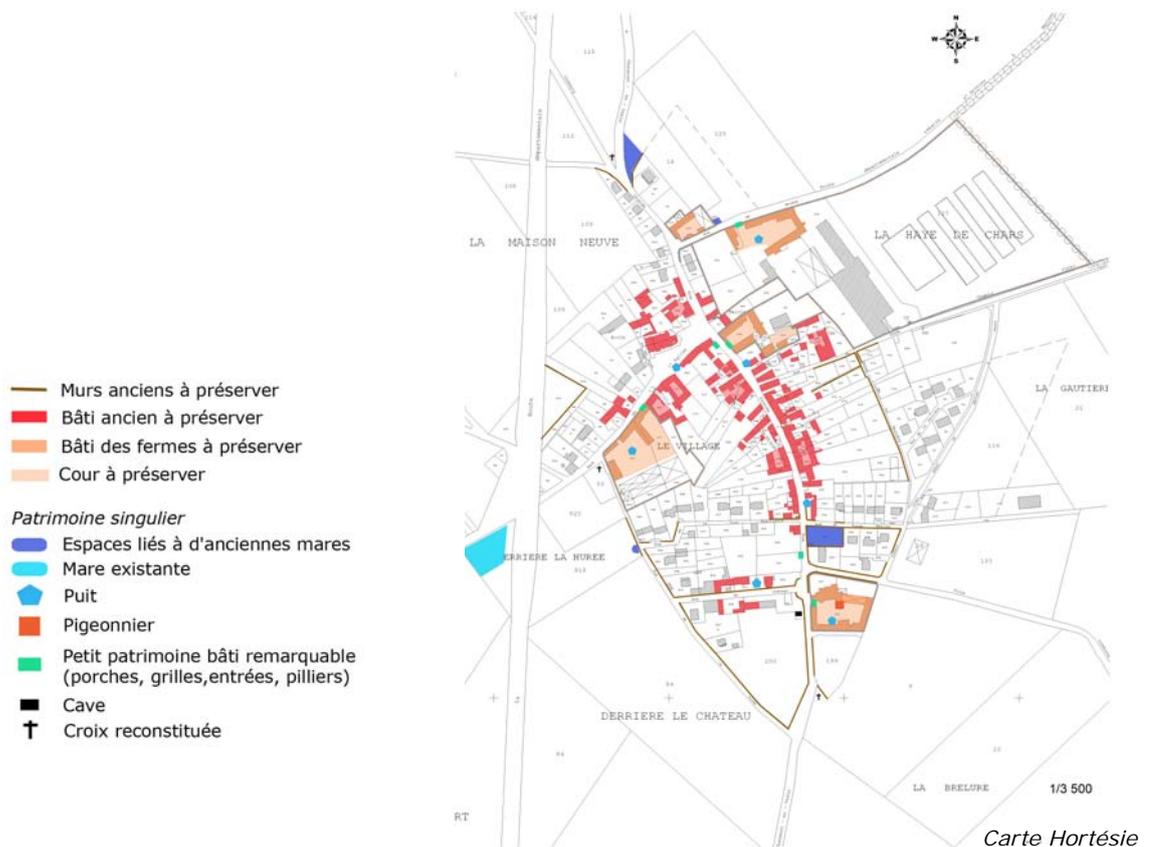


LEGENDE :

- |  |                     |
|--|---------------------|
|  | Edifice religieux   |
|  | Puits               |
|  | Lavoir              |
|  | Bâtisse remarquable |
|  |                     |
|  |                     |

Source : Charte paysagère de Commeny

Un inventaire du patrimoine bâti de la commune réalisé par l'IAURIF a été remis à la commune. Les propriétés recensées par cet inventaire sont incluses dans la cartographie du patrimoine de la commune ci-dessous.

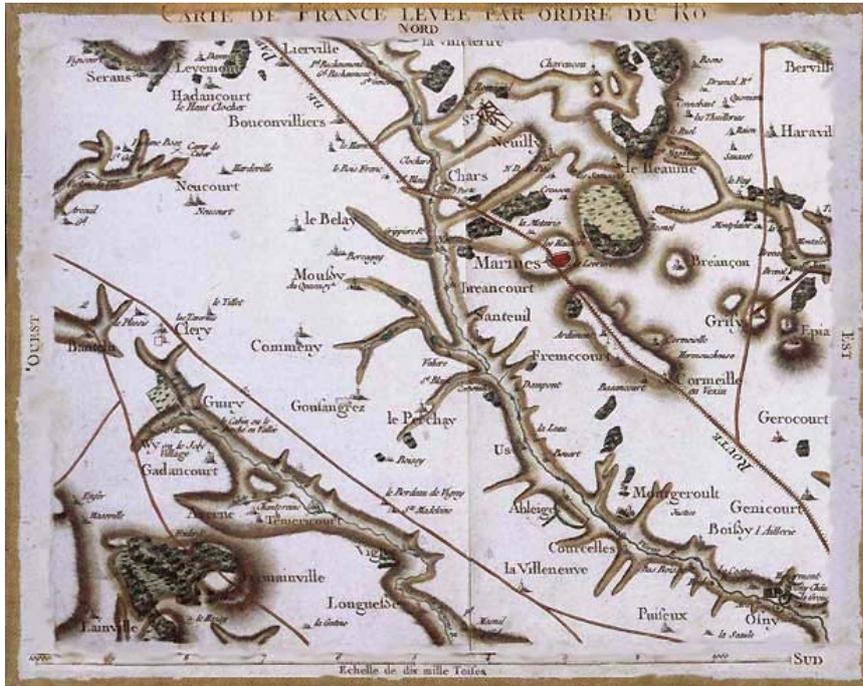


**DYNAMIQUE URBAINE**

**Contexte historique**

Il est fait mention de Commeny sous le nom latin de Cumenio dès 1085 dans le cartulaire de l'Abbaye St -Martin de Pontoise.

Le village trouve sûrement ses origines à l'époque romaine ainsi que l'atteste la voie romaine Jules César qui reliait Paris à Rouen mais rien ne le prouve. Les vestiges d'une villa gallo-romaine ont également été trouvés en 1966 entre le village actuel et la RN14.



La carte de levée par ordre du Roi, datant du début du XVIIème siècle montre l'importance des deux voies de communication Pontoise-Dieppe via Gisors et la route de Rouen. Ces deux axes sont les plus courts chemins vers les ports maritimes

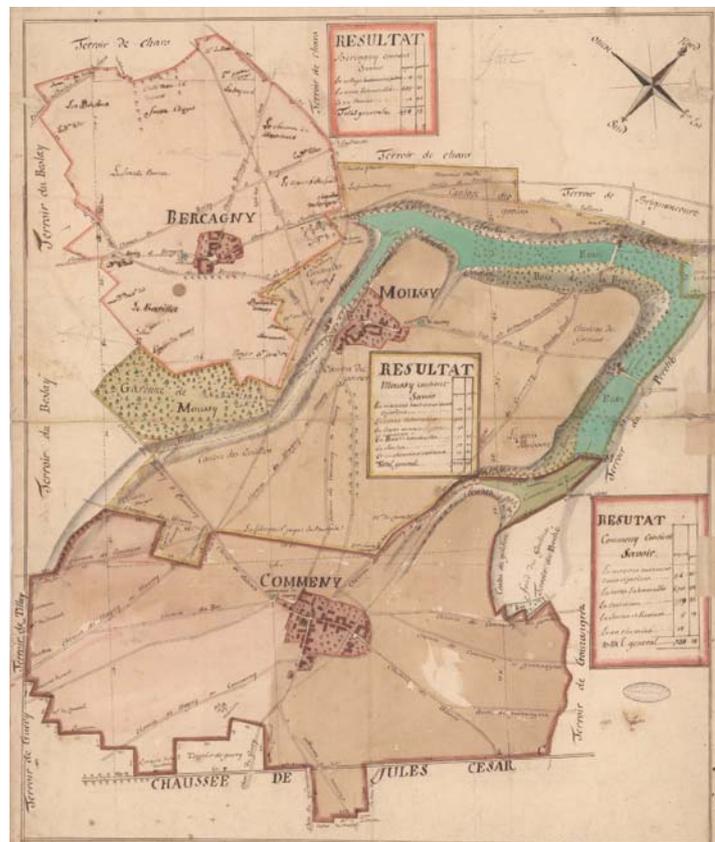
La carte la plus ancienne (« Carte du Vexin François », 1668, « Amsterdam chez Jean Blaeu ») situe Commeny et ses environs au cœur d'un massif forestier.

Plan de Cassini, XVIIème

Néanmoins, dès la carte d'intendance, Commeny est déjà représenté au cœur d'un plateau agricole entaillé par la vallée de la Viosne. Seul le bois de la Garenne de Moussy et un des chemins entre Commeny et Moussy bordé d'arbres pourraient être des témoins de cette forêt ancestrale.

Les défrichements successifs ont cantonné les bois dans la vallée humide. Aujourd'hui, on peut retrouver par la toponymie l'expression « la Chasse Commune » au milieu de parcelles de grandes cultures. La vallée humide constituait probablement un espace propice pour les pâtures et les jardins irrigués

Plan d'intendance, XVIIème



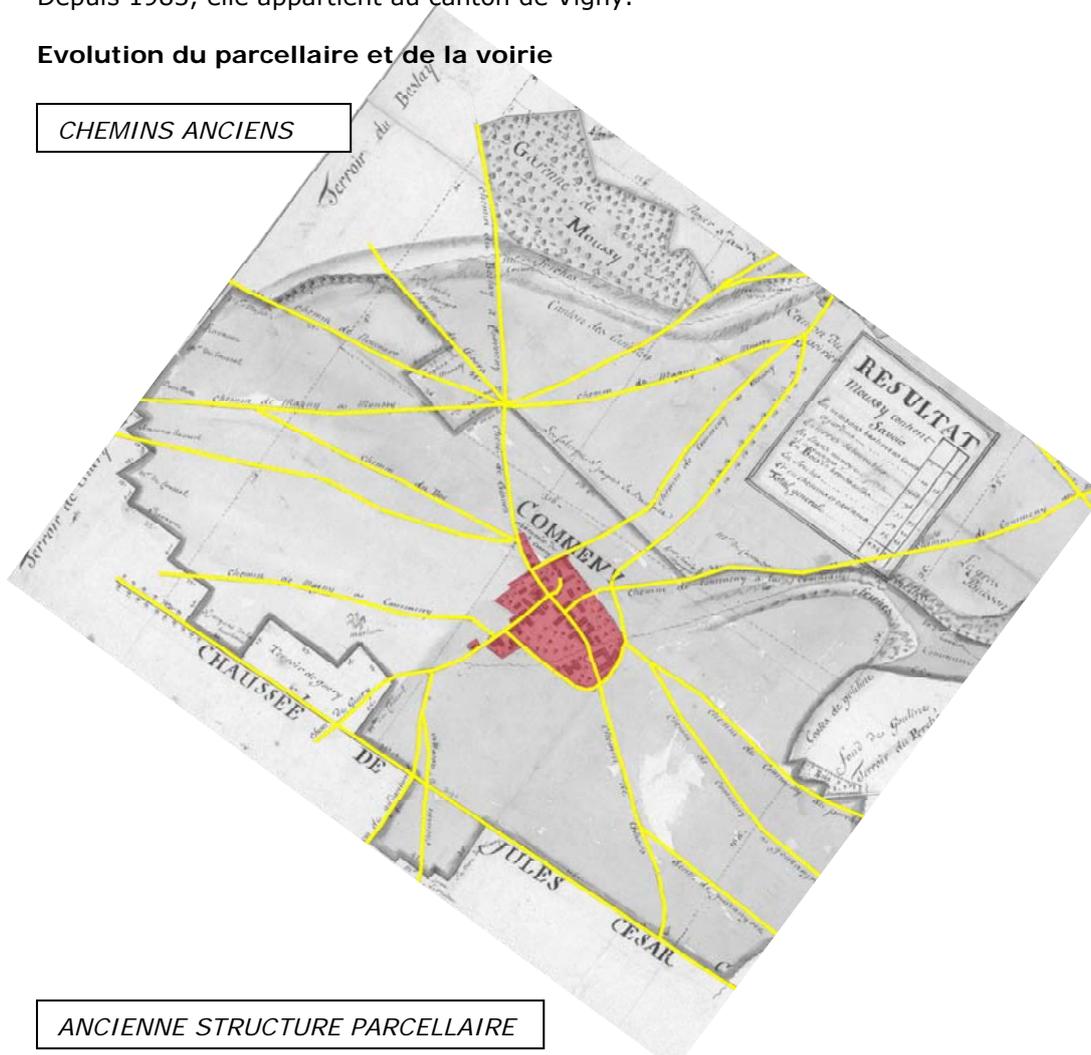
Sources : Archives Départementales du Val d'Oise (ADVO)

En 1790, la commune de Commeny fut rangée dans le canton de Marines, district de Pontoise, département de "Seine et de l'Oise". La loi du 28 pluviôse an VIII, qui a divisé les départements non plus en districts mais en arrondissements, rendit à la commune de Commeny sa vie propre, son individualité.

Depuis 1983, elle appartient au canton de Vigny.

## Evolution du parcellaire et de la voirie

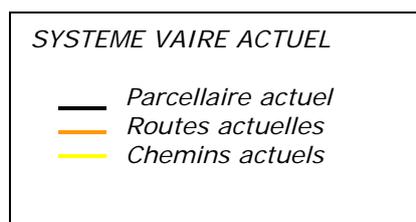
### CHEMINS ANCIENS



### ANCIENNE STRUCTURE PARCELLAIRE



Source : Archives Départementales du Val d'Oise (ADVO)



Alors que la structure bâtie a globalement peu changé depuis le XVIIIème siècle, la trame parcellaire et le réseau de déplacement, ont subi plusieurs modifications allant dans le sens de la simplification de l'espace évoquée dans les espaces non urbanisés.

Ainsi, le parcellaire qui était auparavant adapté à l'homme et aux animaux de traits a connu des remembrements successifs visant à faciliter l'utilisation de machines agricoles et les cultures céréalières. Plusieurs parcelles en lanières, présentes sur le cadastre napoléonien, peuvent laisser penser que les cultures fruitières et maraîchères n'étaient pas négligeables à cette époque, d'autant plus que la vallée humide de la Gouline constituait un milieu favorable pour ce type de culture.

Le réseau de déplacement a également été simplifié. La plupart des déplacements se faisant à pied ou à cheval, les anciens chemins empruntaient les trajets les plus courts pour relier Commeny aux communes voisines. Dans un premier temps, les liaisons se sont recentrées sur le village afin de favoriser l'espace agricole, les remembrements effaçant progressivement quelques chemins. A l'inverse, au début du XXème siècle, la voirie a repris le principe d'évitement des espaces d'habitation avec la réalisation de la RD 43. Aujourd'hui, plusieurs voies ont disparu (faisant double emploi) ainsi que des carrefours importants comme celui situé au nord de Commeny. Les chemins se sont en outre largement spécialisés (routes, chemins agricoles, chemins pédestres...). Néanmoins, l'ossature de la ville est toujours présente. L'ancien sentier qui ceinturait le village, marquant ainsi la limite entre le bourg et l'espace extérieur, a aujourd'hui partiellement disparu mais son tracé reste encore perceptible.

Enfin, la chaussée Jules César, axe structurant et historique est maintenue en état.

Aujourd'hui, seule la déviation de la RD43 apparaît en réelle rupture avec le système viaire ancien.

## Evolution de la structure bâtie

### L'histoire du bâti :

La morphologie de Commeny s'apparente à un « village-rue », structuré par son axe principal, la Grande Rue. Les constructions sont groupées le long de celle-ci et encadrées par les fermes qui se trouvent, elles, situées aux entrées de village. La ferme St-Jacques (1624) et le château (1746) d'ailleurs proche l'un de l'autre, construits au sud du village étaient légèrement en retrait.

Peu d'évolutions majeures ont affecté le bâti. La forme du village est restée quasiment la même depuis le XVIII<sup>ème</sup> siècle.

Deux modifications importantes sont néanmoins à noter :

- Le *château*, qui existait au cadastre de 1831, a été morcelé en 3 parcelles distinctes

En effet, au XVIII<sup>ème</sup> siècle, le village se trouvait sous la domination d'un seigneur qui résidait dans le château à l'extrémité sud du bourg. L'architecture de cette construction, qui n'avait pas une vocation défensive affirmée, évoquait celle d'un château en « U ». De ce bâtiment, il ne reste qu'un petit pavillon, très transformé et une partie des communs.



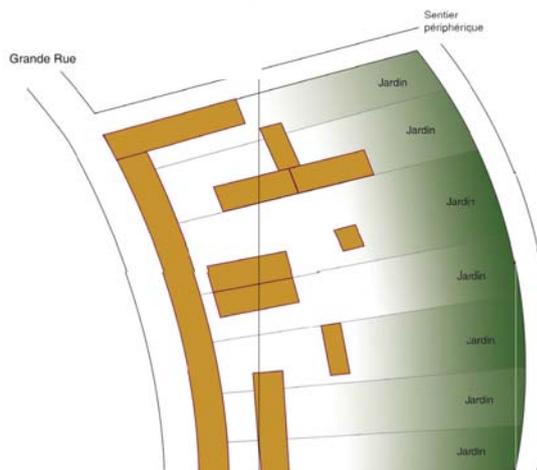
- Les *mares* : il en existait 4 ;

Elles n'avaient plus raison d'être depuis la disparition des animaux (surtout les chevaux). Une seule subsiste à l'ouest du village, entretenue par la DDE et récupère les eaux de pluie venant de la plaine. L'aire de jeux, située dans la grande rue, derrière l'abri-bus, continue à être nommée "la mare", alors qu'il s'agit d'une place gazonnée et plantée d'arbres. C'est ainsi que les enfants de Commeny vont jouer "sur la mare". On remarque d'ailleurs l'importance du réseau de drainage sur le village qui était constitué d'un système de fossés et de mares publiques et qui, aujourd'hui, a disparu pour des raisons sanitaires.

- Deux fermes ont disparu : une ferme à la sortie Ouest (zone NC actuelle) et celle du château qui a été coupée par la suite en centre pour le passage de la rue du château.



Le système agricole répondait à une logique radioconcentrique. Les jardins potagers villageois créaient une zone de transition entre le bourg et le vaste espace agricole. Les pâtures constituaient la seconde auréole de ce système. Aujourd'hui, ce paysage disparaît avec la présence de parcelles délimitées par une haie végétale dans un secteur au Sud-Ouest de Commeny. Les remembrements successifs ont néanmoins effacé progressivement ce réseau de haies. Ainsi, le village s'ouvre désormais directement vers l'espace agricole.



Source : Charte paysagère de Commeny,

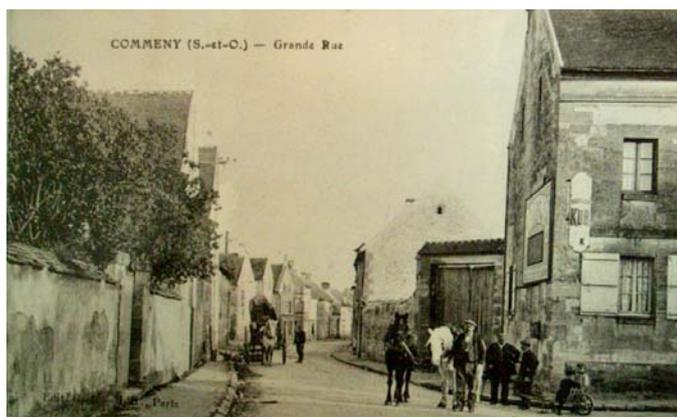


### La structure bâtie actuelle :

Aujourd'hui, la commune est toujours constituée d'un seul village, à vocation essentiellement agricole. Son caractère, typique du Vexin, se retrouve encore à travers l'implantation du village et de ses constructions, l'architecture des constructions, les matériaux employés. Le tissu ancien reste prédominant d'une part en raison du nombre de constructions anciennes et d'autre part du fait de l'implantation en retrait des nouvelles constructions. En outre, depuis la réalisation de la déviation de la RD 43, sur la façade Ouest de l'agglomération, le village est préservée de la circulation intensive.

Ces caractéristiques sont :

- ***l'habitat de type groupé et continu*** : le village présente l'aspect d'un village rural où toute la vie semble tournée vers l'intérieur et non vers la rue. De là, l'importance des clôtures, des murs sans ouverture comme dans beaucoup de villages du Vexin français.



Source : Données communales

- ***4 exploitations agricoles*** : elles présentent toutes la forme d'un quadrilatère, fermé sur l'extérieur, c'est le type à "cour fermée" ouvrant par une porte charretière, et on trouve côte à côte la maison d'habitation, les écuries, les étables, la bergerie, des remises et de grands greniers. Ce type de construction a été qualifié de forteresse rurale. Construites au XVIème et XVIIème siècle en moellon et pierre taillée, elles constituent aujourd'hui une charge lourde pour les remettre en état.



- **De nombreuses maisons anciennes et petites fermes** qui sont également du type à cour fermée mais dont l'ensemble des bâtiments ne couvre que 200 à 300 m<sup>2</sup>. Dans certains cas les divisions de ces constructions ont fait que les bâtiments d'exploitation ont été transformés en habitations et la cour fermée est devenue une cour commune ou une impasse.
- **Les maisons des manouvriers** (un manouvrier était un tout petit propriétaire qui s'assurait un complément de ressources en allant travailler épisodiquement chez le gros fermier) ; ces dernières sont très petites en bordure de rue : un rez-de-chaussée, l'étage n'étant qu'un grenier.
- **Quelques "maisons bourgeoises"** qui datent du XIX<sup>ème</sup>.
- **Les murs de pierre**, reliant l'ensemble de ces maisons, qui non seulement préservent l'intimité, mais qui aussi protègent du vent dominant : le vent d'Ouest.



- **Les jardins** ; ces derniers, clos de murs, subsistant à l'Est du village créent en quelque sorte un « micro climat ».
- **Les lotissements**

L'évolution démographique des années 70 atteste que COMMENY est resté longtemps un village vexinois presque à l'état pur. Cette évolution ayant été proportionnellement modérée, Commeny reste encore assez solidement lié au terroir. Ces 30 dernières années, les extensions du village sous la forme pavillonnaire ont modifié quelque peu la structure urbaine sans la faire disparaître. La commune a établi un petit lotissement (9 maisons), quelques terrains privés ont été vendus pour des constructions et quelques maisons anciennes ont été achetées et restaurées. Un lotissement, « La Gautière », a été créé il y a environ 25 ans.



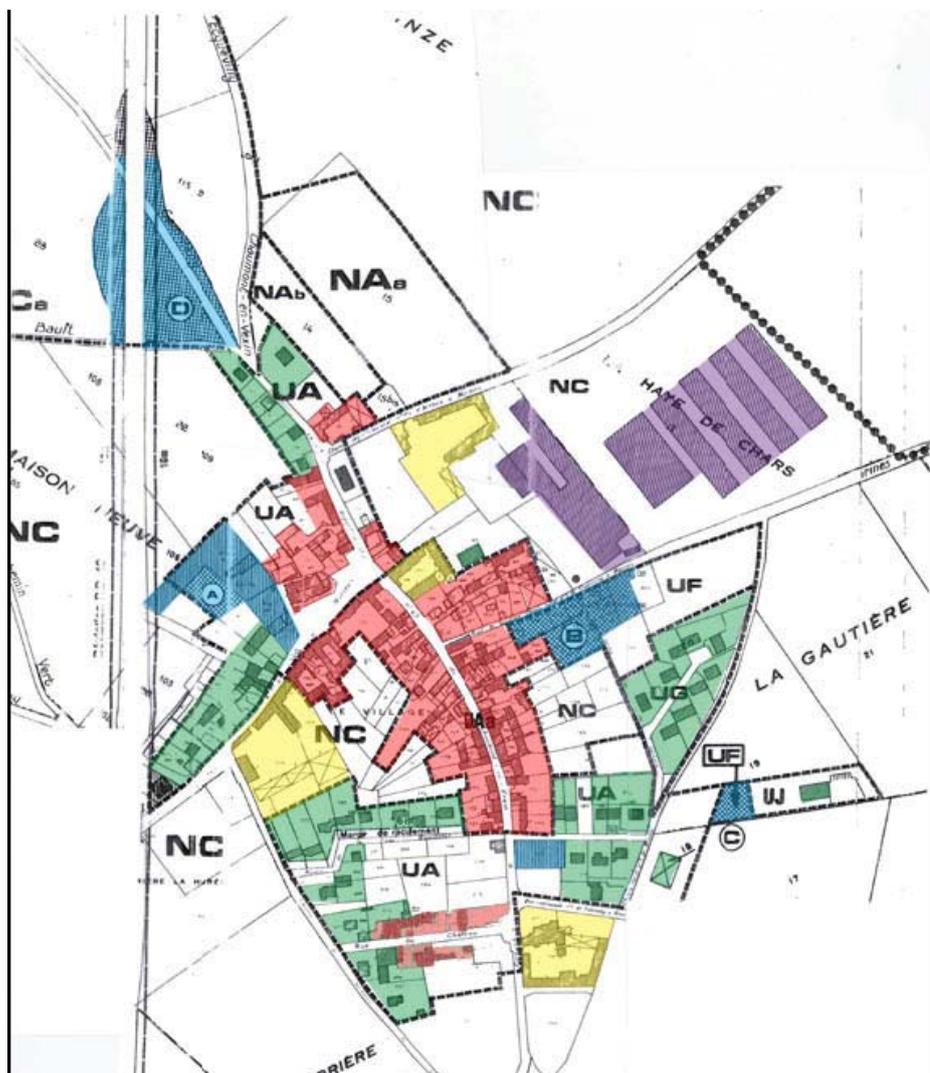
Une partie de l'extension du bâti récent s'est réalisé sur l'emplacement d'anciens jardins. D'autres ont fait l'objet de zones d'extension. Quelques projets témoignent également d'une division d'un bâti ancien. Ces jardins ont été maintenus en espaces agricoles dans le POS. Le bâti récent présente une forte homogénéité respectant le schéma pavillonnaire traditionnel en Ile-de-France: Rez-de-Chaussé + Combles aménagés.

L'espace urbain constitue en 1999, 4% du territoire dont 3% construit soit 15,78ha et 1% non construit (parcs, jardins, sport vacant) soit 5,72ha.

De 1994 à 1999, la densité passe de 25 à 24 hab/ha et de 363 à 375 habitants, témoignage de l'étalement de l'espace urbain.

### Morphologie urbaine au POS

- Bâti ancien
- Bâti récent
- Fermes
- Activité



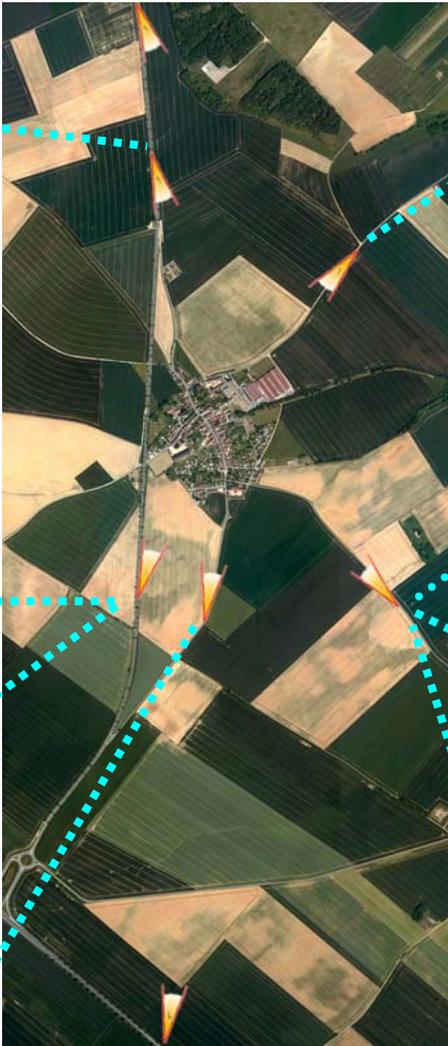
Source : Hortésie

L'habitat ancien, on l'a vu, reste prédominant, les nouvelles constructions étant peu visibles, en retrait par rapport à la rue principale. La commune a su préserver son caractère de village vexinois mais aussi sa lisibilité. Le mur ancien en est l'une des causes ; sa forme d'éperon au sud du centre urbain délimite nettement l'emprise du village. Ainsi, il paraît essentiel de valoriser ce mur, voir de mettre en place un programme de rénovation.

Toutefois les quelques extensions urbaines, de part leur implantation périphérique et leur forme pavillonnaire, donne le caractère végétal de la silhouette du bourg.



Les vues du village depuis le plateau



Source : HORTESIE

### **L'implantation des nouvelles constructions**

L'ancien POS soulignait la nécessité pour l'avenir et la vie du village de permettre l'implantation de constructions nouvelles. Néanmoins, il prévenait contre le type d'urbanisation réalisé peu avant 1995 qui n'avait pas fait l'objet d'une réflexion globale sur la forme de la croissance spatiale.

Aussi, l'urbanisation au Nord du village révélait plusieurs dispositions architecturales à éviter :

- Constructions implantées à l'extérieur du village au milieu d'une grande parcelle
- Aménagement sur la rue sans aucun rapport avec le thème général du village (implantation en bordure des voies, choix des matériaux, couleur...)
- Volumes bâtis ne participant pas à la construction de l'espace minéral de la rue : ruptures, discontinuités, clôtures

### **CONCLUSIONS**

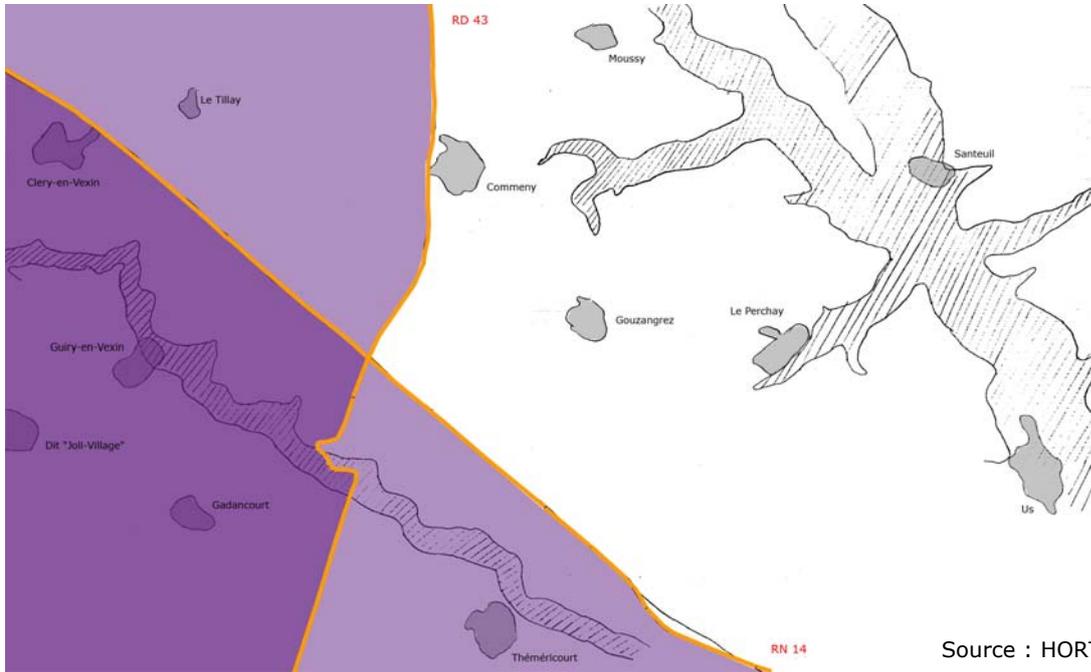
La commune de Commeny présente un atout incontestable : celui d'un village aggloméré, visible et surtout lisible de toute part. Cette lisibilité est donc à garantir ; Ainsi, les repères identitaires du centre tel que l'éperon sud formé par l'ancien mur d'enceinte seraient à valoriser. Le caractère du centre ancien doit également être préservé (choix des matériaux, couleurs...).

L'extension du bâti s'est réalisée par unité aboutissant à une diversité architecturale peu importante mais régulière. Ces nouvelles constructions posent néanmoins quelques problèmes car leur qualité architecturale, uniforme et standardisée, prend peu en compte la typologie du territoire. Camouflées dans le végétal, elles apparaissent en confrontation et non en association avec le bâti ancien. Il existe, en outre, un risque certain d'isolement progressif, à la fois en terme fonctionnel et social

Tenant compte de ces remarques, il sera souhaitable que les nouvelles constructions s'effectuent en liaison avec le bâti existant selon un modèle qui se rapprocherait des constructions anciennes tout en offrant une part de modernité.

**DYNAMIQUE VISUELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL ET INTERACTIONS BOURG/ESPACE AGRICOLE**

**Situation topographique et visuelle**



Source : HORTESIE

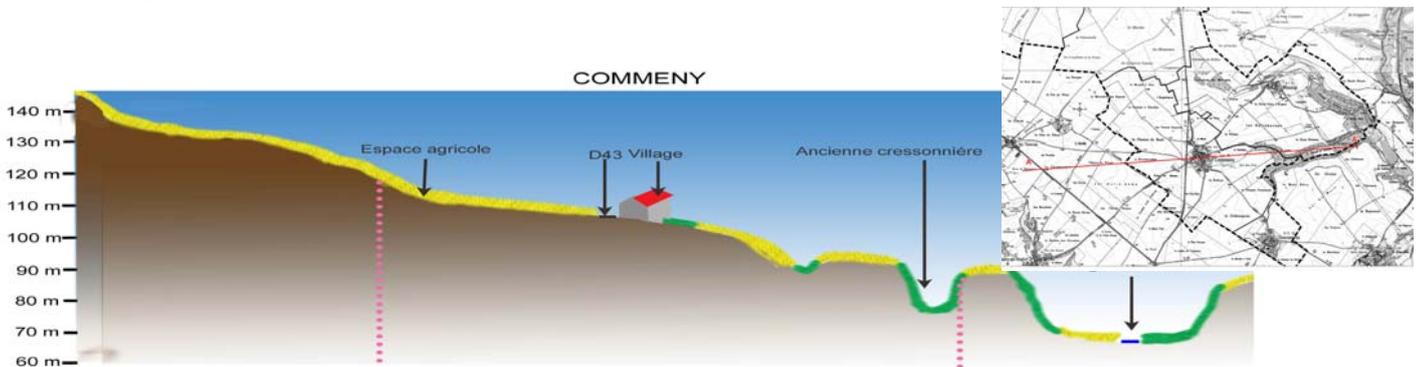
**Situation topographique et visuelle**

La commune de Commeny est située sur le plateau calcaire du Vexin. Le centre du village est situé à une altitude moyenne de 115m entre la vallée de la Viosne et la vallée de l'Aubette. Cette situation reste assez particulière, la majorité des centres de village étant situés à proximité d'une des deux vallées. Gouzangrez et le Bellay-en-Vexin suivent néanmoins la même logique d'implantation au centre du plateau. Toutefois, il est à souligner que Commeny et Gouzangrez sont facilement reliés à la vallée de la Viosne par l'intermédiaire de la forêt de l'Étang de Gouline. Cet étang, seul point d'eau de la commune a ainsi joué un rôle particulièrement important pour les deux villages, en tant que ressource en eau, accès à la forêt et lien avec les autres communes de la vallée de la Viosne.

A noter d'autre part l'orientation des courbes de niveau Nord-Ouest / Sud-Est qui orientent naturellement la commune de Commeny vers la vallée de la Viosne.

Ce phénomène est d'autant plus renforcé par la mise en place des infrastructures routières RD43 et RN14.

La RD43, à proximité immédiate du côté ouest du village, légèrement surélevée par rapport au reste du village, constitue une véritable frontière à la fois physique et visuelle. En effet, l'urbanisation ouest s'en trouve limitée et les vues vers Cléry-en-Vexin, en sont oubliées du fait du manque d'accessibilité et des nuisances sonores.



Source : Charte paysagère de Commeny



**La RD43 : une coupure visuelle**



**Vues à partir de la RD43 vers Cléry-en-**

La RD14, de même direction que les courbes de niveau, longe la vallée de l'Aubette. Elle est située aux points les plus hauts du plateau à une altitude d'environ 140 m, la vallée de l'Aubette ayant une altitude moyenne de 100m. La RD14 se trouve donc en surplomb par rapport au village de Commeny, d'où des vues sur le village particulièrement intéressantes. Cependant, de la commune, la vision du plateau s'arrête au niveau de cette route qui est soulignée d'autant plus par un alignement d'arbres. Aucune continuité avec la vallée de l'Aubette et les communes aux alentours n'est donc ressentie visuellement.

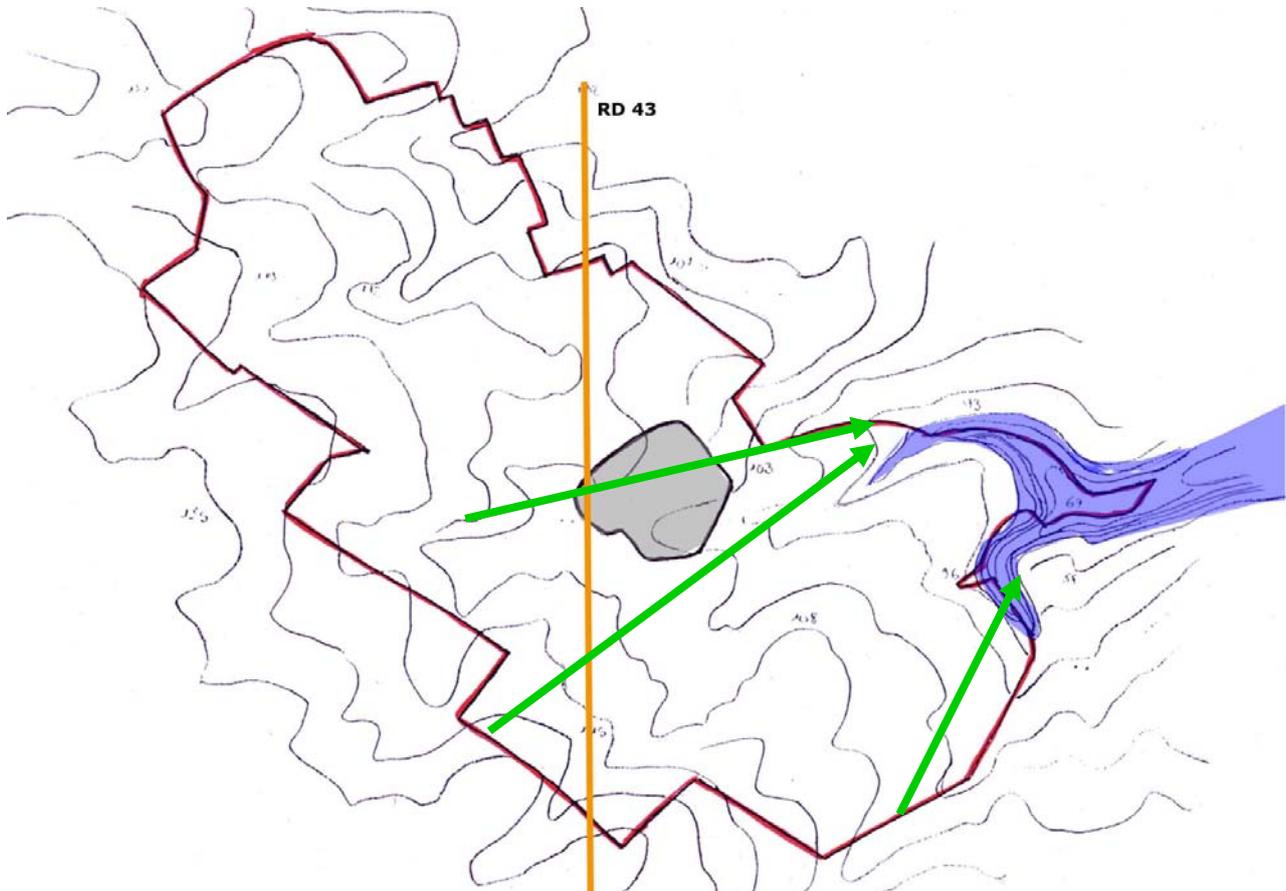


**Vue du village à partir de la RD14**



**Vue de la RD14 à partir du village**

Il en résulte que la commune de Commeny se tourne donc exclusivement vers l'est en direction de l'étang de la Gouline, pour des raisons à la fois historiques, topographiques et urbaines.



Source : HORTESIE

### Importance des vues accordées à partir du village

Ceci se répercute sur l'importance des vues accordées à partir du village. En effet, en réponse négative du secteur Ouest, les vues vers la partie Est du village, en direction du vallon de l'Etang de la Gouline sont privilégiées. En effet, l'ouverture visuelle côté Ouest permet de rattacher le village à son plateau mais aussi au bois de l'étang de la Gouline. Les nouvelles habitations sont d'ailleurs tournées vers l'extérieur et non plus vers l'intérieur du village. Un gradient représentant cet impact visuel (indiqué en rouge sur le document suivant) peut ainsi être établi de part et d'autre du massif forestier, espace privilégié.

Un autre type d'espace peut être distingué : celui au sud de la commune. La configuration du village, accentuée par la présence ancienne du mur d'enceinte ne permet pas aux habitants une ouverture visuelle de ce côté. En outre, la présence en fond de la RN14 ne favorise pas l'aménagement de points de vue. Cependant, cet espace a un fort impact de l'extérieur de la commune puisqu'il constitue la principale porte d'entrée du village (à la fois à partir de la RD43 et de la RN14). L'éperon formé par le mur reste ainsi un élément particulièrement visible mais aussi identitaire de la commune qui mérite d'être mis en valeur.

Les trois grandes orientations depuis le village



-  Espace de désintérêt visuel spontané
-  Espace d'importance visuelle forte
-  Espace de convivialité

**Vues privilégiées**



*Vues spontanément délaissés ou oubliées*



## CONCLUSIONS

Le vallon de la Gouline, la RD14 et la RD43 sont à l'origine d'une dynamique visuelle particulièrement révélatrice d'une part des étapes historiques du développement du village mais aussi de son fonctionnement actuel.

Aussi, la perception des vues à l'intérieur du village, diffère des vues extérieures.

Les premières privilégient les vues vers l'est de la commune en rappel à l'espace agricole ouvert et le vallon de la Gouline.

Les secondes retiennent en priorité l'image focalisée sur l'entrée sud de la commune composée de murs et des espaces alentours.

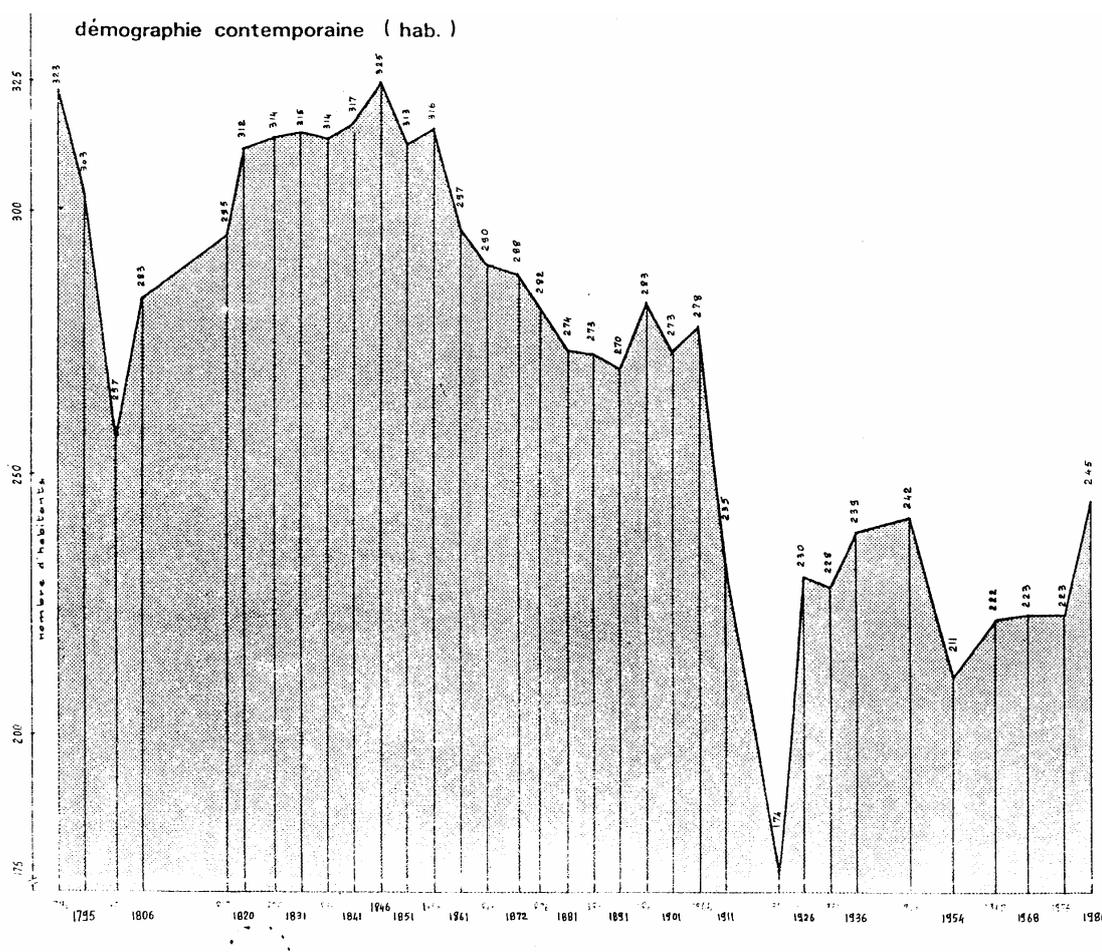
## DEMOGRAPHIE COMMUNALE

PREAMBULE : La population utilisée dans cette présentation est la "population sans doubles comptes". Elle peut différer de la population totale qui a été annoncée en 1999. En effet, dans la population totale, certaines personnes sont comptées deux fois.

Par exemple, les étudiants qui ont un petit logement proche de leur université sont comptabilisés dans la commune où ils habitent mais aussi dans celle de leurs parents. Dans la population sans doubles comptes, ils ne sont comptabilisés que dans la commune où ils habitent. La population totale sert de référence pour les textes législatifs et réglementaires (indemnités des élus, dotation globale de fonctionnement,...).

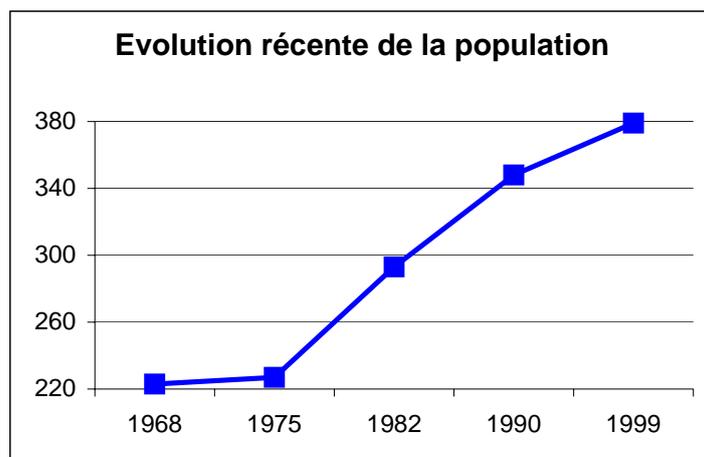
En revanche, la population sans doubles comptes est utilisée pour la représentation des statistiques (sauf mention contraire).

## Evolution de la population



Le document ci-dessus présente l'évolution de la population depuis 1795. On comptait à cette date déjà 323 habitants. Comparé au 375 habitants actuels, on constate que le nombre d'habitants a connu des variations mais a relativement peu évolué en deux siècles.

Il est cependant possible de distinguer plusieurs phases d'évolution démographique. Ainsi, au début du XIXème siècle, le village subit une baisse importante de la population (237 habitants en 1800). La population augmente à nouveau par la suite pour atteindre un niveau relativement stable entre les années 1820 et 1855 (aux alentours de 315 habitants). A partir de 1856, la population diminue régulièrement, phénomène fortement augmenté par la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale (174 habitants vers 1920). La population repart néanmoins rapidement et se stabilise autour de 225 habitants jusque dans les années 70, malgré l'impact de la seconde guerre mondiale.



Année	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans doubles comptes	223	227	293	348	375

L'évolution de la population est restée stable de 1968 à 1975. Elle a ensuite connu une nette augmentation de 1975 à 1982. Le taux annuel de variation a commencé à fléchir dès 1982, pour s'accroître dans les années 90.

*La commune dans son environnement*

	POPULATION EN 1990	POPULATION EN 1999	VARIATION 1990-1999 (%)
Commune de COMMENY	352	375	6,5
Arrondissement de PONTOISE	434 521	467 888	7.7
Département du VAL-D'OISE	1 049 598	1 105 464	5.3

Commeny appartient à l'arrondissement de la préfecture du département : Pontoise. L'arrondissement regroupe 467 888 habitants soit une densité de 565 habitants au km<sup>2</sup>. La population de la commune en représente donc moins de 1%. Celle de l'arrondissement est en hausse par rapport au recensement précédent. En neuf ans, depuis 1990, l'arrondissement a gagné 33 367 habitants. Dans l'ensemble du département, la population est passée de 1 049 598 habitants en 1990 à 1 105 464 habitants en 1999 ; soit un gain de 55 866 habitants. La croissance de Commeny se situe entre celle de l'arrondissement et celle du département.

**Le solde naturel**

	1975-1982		1982-1990		1990-1999	
Naissances / Taux de natalité ‰	31	17.35 ‰	42	16.50 ‰	41	12.57 ‰
Décès / Taux de mortalité ‰	38	3.57 ‰	19	7.47 ‰	11	6.72 ‰
Solde naturel / Taux annuel %	19	1.06 %	23	0.90 %	30	0.92 %

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE COMMENY

Solde migratoire / Taux annuel %	47	2.63 %	36	1.41 %	-7	-0,21 %
Variation absolue de la population / Taux annuel	66	0.30 %	59	2.32 %	23	0,70 %

Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours de la période.

Solde apparent des entrées - sorties : Différence entre la variation de la population entre les deux recensements de 1990 et 1999 et le solde naturel. Il représente à la fois le solde des flux de population ayant affecté la zone (entrées moins sorties) et la différence de qualité entre les deux recensements.

Entre les deux derniers recensements, le solde naturel s'élève à 30 personnes, correspondant à la différence entre les 41 naissances et les 11 décès enregistrés au cours de cette période.

On constate cependant que le taux de natalité diminue. Le solde migratoire est également en forte baisse (départ de jeunes).

### Structure de la population par tranche d'âge

Evolution des tranches d'âge	1990				1999				EVOLUTION DES EFFECTIFS 90-99
	HOMMES	FEMMES	TOTAL	%	HOMMES	FEMMES	TOTAL	%	
0-14 ans	46	37	83	23.9%	55	25	80	21.1%	+ 50.9%
15-29 ans	46	43	89	25.6%	47	31	78	20.5 %	- 12.3%
30-44 ans	48	46	94	27.0%	56	52	108	28.5%	+ 14.9%
45-59 ans	29	22	51	14.6%	38	40	78	20.6%	+ 52.9%
60-74 ans	12	11	23	6.6%	15	10	25	6.7%	+ 8.6%
75 ans et+	4	4	8	2.3%	3	7	10	2.6%	+25.0%
TOTAL	185	163	348	100%	214	165	379	100%	+ 19.2%

Données par rapport à la population totale : 379 habitants

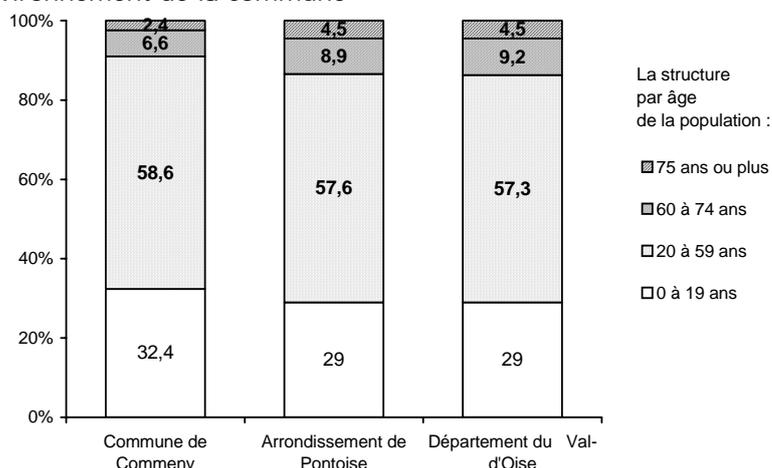
La population la plus représentée est celle comprise dans la tranche d'âge 30-44 ans. Le nombre de jeunes enfants (0-14 ans) augmente (lié à la population des 30-44) ans. Celui des 15-25 ans diminue.

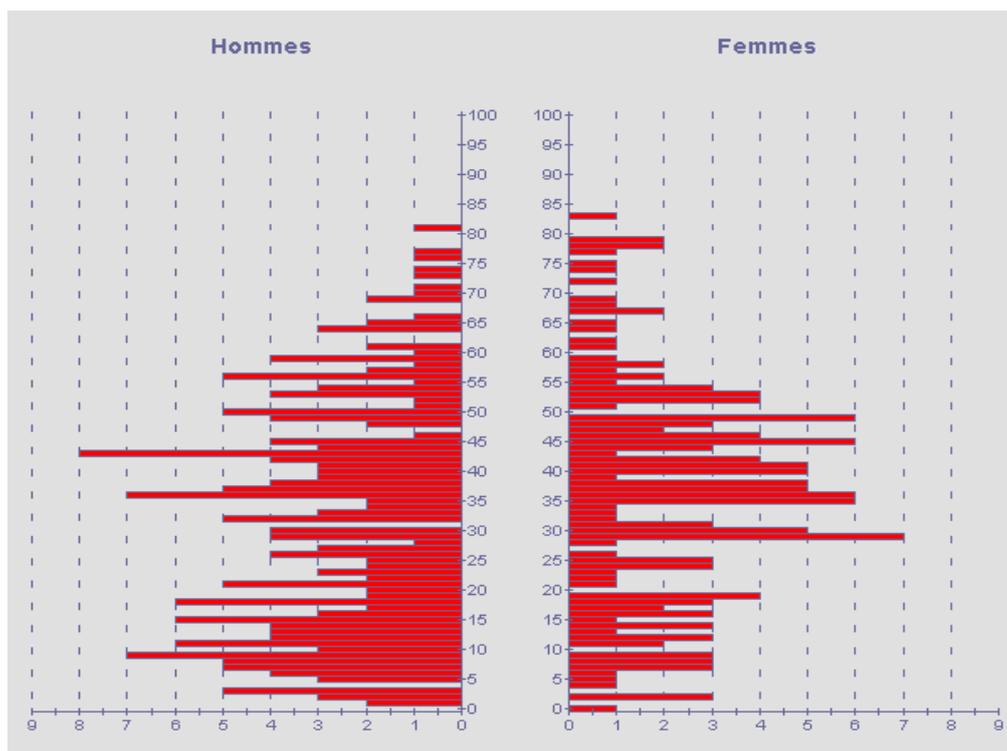
On note une augmentation assez forte des jeunes de 0 à 14 ans. Ces jeunes correspondent aux enfants des populations arrivées dans la commune en 1982. Il est à noter qu'aujourd'hui, plusieurs de ces jeunes vont arriver à un âge où ils devront trouver un logement.

Le nombre d'hommes reste plus important que celui des femmes.

Une constante à noter par rapport à d'autres communes du Vexin : les personnes âgées représentent environ 10% de la population totale de la commune, cette proportion n'a pas évolué entre les deux recensements.

### Comparaison avec l'environnement de la commune





**Les jeunes**

Population des jeunes	TOTAL	0 – 4 ANS	5 – 9 ANS	10 – 14 ANS	15 – 19 ANS
1999	123	15	35	40	33

Données par rapport à la population totale : 379 habitants

Les jeunes représentent 32,5% de la population (soit 1/3) de la commune, proportion non négligeable. A noter que le département du Val d’Oise est considéré comme le plus jeune en France.

Etudes en cours selon l'âge	1999
3 à 6 ans	10
7 à 15 ans	63
16 à 18 ans	19
19 à 24 ans	14
25 ans ou plus	4

92 sur 123 jeunes entre 0 et 19 sont scolarisés ou poursuivent des études

Le taux de scolarisation a subi des variations depuis 1999 notamment dues à des problèmes de classes primaires. Aujourd’hui, ce taux est de nouveau en hausse.

**Population étrangère**

	Hommes	Femmes	Total
30-39 ans	2	1	3
40-59 ans	5	5	10
60-74 ans	1	1	2

Au total, 15 étrangers sont recensés sur la commune ce qui représente 4% de la population communale.

## Les ménages

*Taille des ménages de Commeny :*

	1 ou 2 personnes		3 ou 4 personnes		5 personnes ou +	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
1990	40	36.7	51	46.8	18	16.5
1999	64	47.8	56	41.8	14	10.4
Evolution 90-99	+24	+60	+5	+9.8	-4	-0.4

*Ménage* : ensemble des occupants d'un même logement occupé comme résidence principale.

Près de 50 % des ménages ne sont composés que de 1 ou 2 personnes.

Le nombre des ménages de plus de 5 personnes est en baisse. Par contre, ceux de 1 ou 2 personnes progressent fortement. Ainsi, la taille moyenne des ménages de Commeny baisse.

## CONCLUSIONS

A l'échelle des deux derniers siècles, l'évolution démographique en nombre de la commune a peu évolué ce qui lui a permis de garder son statut de village typique du Vexin français.

Ces dernières années, l'évolution de la population semble régulière. De 220 habitants en 1968, à 375 en 1999, elle a augmenté de 155 habitants en 30 ans soit une moyenne de 5,16 habitants nouveaux par an sur la commune.

L'effectif des ménages de 1 à 2 personnes a augmenté de 60%, constituant 50% de la part des ménages de Commeny.

Pour autant, la population jeune est importante à Commeny.

**LE LOGEMENT A COMMENY**

**Evolution des résidences principales**

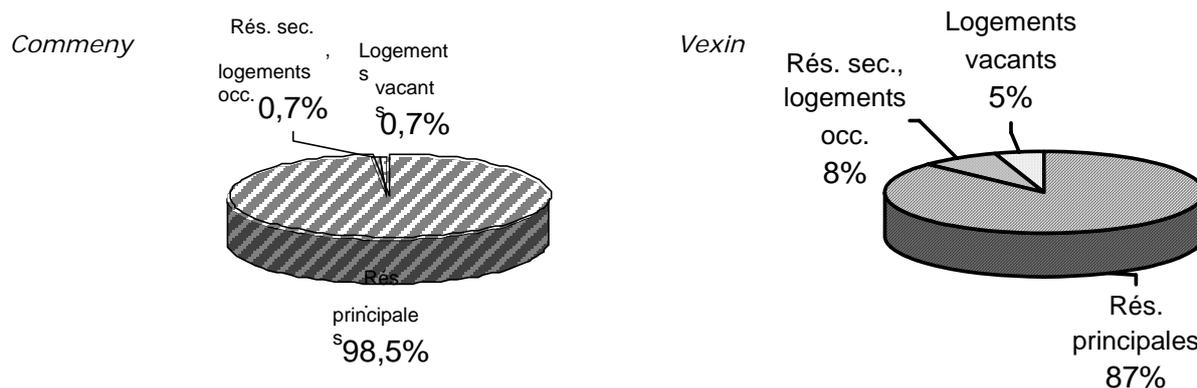
Type de logement	Nombre	%	Evolution de 1990 à 1999
RESIDENCES PRINCIPALES	134	98,5%	22,9%
RESIDENCES SECONDAIRES	1	0,7%	-80,0%
LOGEMENTS VACANTS	1	0,7%	-75,0%
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	136	100,0	13,3%

En 1999, la commune de Commeny comprend 136 logements : 134 résidences principales et 2 résidences secondaires ou occasionnelles.

Le taux des résidences principales est en augmentation depuis le début des années 90. Par ailleurs, le taux de résidences secondaires et celui de logements vacants a fortement diminué.

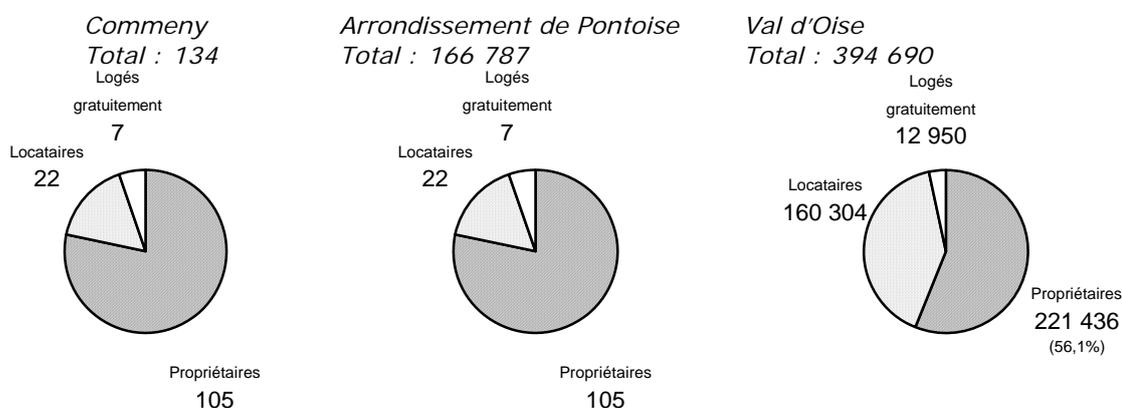
Entre les recensements de 1990 et 1999, il y a eu une augmentation de 13,3% des logements (environ 2 logements par an).

*Comparaison avec l'environnement de Commeny*



Le taux de résidences principales est important aussi bien dans le Vexin. Le taux de vacance sur la commune de Commeny est très faible, notamment en comparaison avec celui du Vexin.

**Statut d'occupation des résidences principales**



Une très forte majorité des ménages de Commeny est propriétaire de son logement et cette tendance reste. Ce chiffre est très supérieur à celui de l'arrondissement de Pontoise (59,2%) ainsi qu'à celui du département du Val-d'Oise (56,1%).

*Evolution du statut d'occupation*

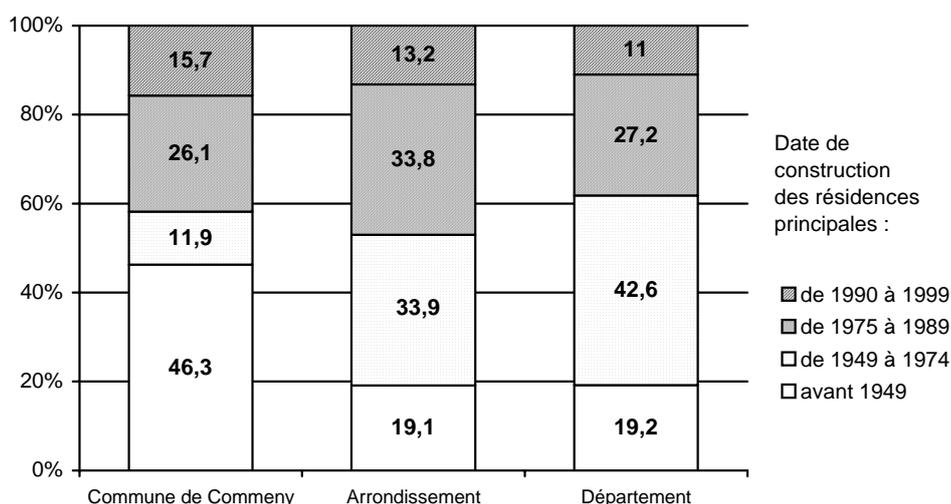
	PROPRIETAIRES	LOCATAIRES, SOUS-LOC.	LOGES GRATUITEMENT
1999	78.4%	16.4%	5.2%
Evolution de 1990 à 1999	19.3%	41.7%	-22.2%

Le nombre de propriétaires continue d'augmenter.  
 La part de logements loués ou sous-loués est en forte hausse (41,7 %).  
 En revanche on observe une baisse de 22,2% des ménages logés à titre gratuit. Ce taux est largement inférieur à celui de l'arrondissement ou du département, égal à 3%.

**Rythme de la construction et ancienneté des résidences principales**

Epoque d'achèvement des résidences principales	EFFECTIF	%	Evolution de 1990 à 1999
Avant 1949	62	46.3%	-4.6%
De 1949 à 1974	16	11.9%	60.0%
De 1975 à 1989	35	26.1%	2.9%
1990 ou après	21	15.7%	///
Total des résidences principales	134	100.0%	22.9%

*Ancienneté des résidences principales dans l'environnement de Commeny :*



Le parc de logements de Commeny est ancien, 46,3% des logements ont été construits avant 1949. Moins de la moitié de la structure bâtie du bourg est constituée par des anciennes fermes et fermettes

La majorité des logements réalisés dans les trente dernières années l'ont été entre 1975 et 1989.

La charte du Parc naturel régional du Vexin français prévoit une évolution comprise entre 3 et 5 logements par an entre 1995 et 2005 ce que semble respecter la commune.



A noter qu'une vingtaine de constructions anciennes ont été réhabilitées. L'état général de l'habitat ancien est assez variable, en particulier du fait que les réhabilitations ne portent dans la majeure partie des cas que sur une partie d'un ensemble de construction.

#### Taux d'occupation des logements

Au recensement de 1999, la commune comptait 2.8 personnes par logement et 0.6 personne par pièce.

Egal à celui du département (2,80), le taux d'occupation des logements sur la commune était par contre légèrement inférieur à celui du Vexin, dont le taux était égal à 2,88 en 1999.

#### Type des résidences principales

Le parc de logements des résidences principales est constitué à 100% par l'habitat individuel, conséquence de la tendance aux modes d'habitat individuel

Les résidences individuelles sont constituées soit par des maisons individuelles soit par des fermes.

Typologie des logements	Part des résidences principales en %		
	COMMENY	Vexin	Val d'Oise
Maisons individuelles, fermes	100	88.4	48.2
Logements collectifs	0	9.0	49.4
Autres types	0	2.6	2.4
Total des résidences principales (nombre)	316	14 181	394 690

Depuis 1999, un logement collectif, (6 appartements) a été créé. Un projet de division en 5 logements sur un bâti ancien est en cours.

### Taille moyenne des résidences principales

Le nombre moyen de pièces par logements est de 4,8.

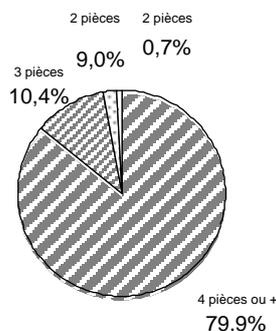
Les logements de 4 pièces et 5 pièces ou plus représentent 80% du parc des résidences principales.

La tendance est à la forte hausse du nombre de grands logements : + 70,9% entre les deux derniers recensements. Cette tendance se vérifie : le nombre moyen de pièces par logement atteint 5,2 en 2004.

Les petits logements de 1 pièce ou 2, sont quasi inexistantes sur la commune et l'offre se raréfie depuis 1990. Une évolution pourrait être envisageable par une division des grandes fermes ou fermettes.

Les résidences principales qui comptent 3 pièces ou moins sont aussi proportionnellement moins nombreuses.

Taille des logements et évolution depuis 1990	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces et +	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
1999	1	0.7	12	9.0	14	10.4	107	79.9



L'habitat à Commeny se différencie par sa forte majorité de grands logements.

Taille des logements en surface	Moins de 40 m <sup>2</sup>		40 – 69 m <sup>2</sup>		70 – 99 m <sup>2</sup>		100 – 149 m <sup>2</sup>		150 m <sup>2</sup> ou +	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
1999	8	6.0	36	27.3	28	21.2	32	24.2	28	21.2

21.2 % des logements ont une surface égale ou supérieure à 150 m<sup>2</sup>, proportion supérieure à celle du Vexin (11%) et qui se distingue nettement des caractéristiques départementales de 4%.

### Logement social

5 logements HLM sont recensés sur la communes (2% des logements) pour 10 personnes soit 0.2% de la population

1 logis social a également été construit.

A titre indicatif, le taux de logements sociaux dans le Vexin est de 3%.

**Confort des résidences principales**

	...sans WC intérieurs	...sans baignoire, ni douche	...sans chauffage central
Commune de Commeny	0.0 %	0.0 %	0.0 %
Vexin	3.3 %	2.0 %	14.9 %
Val d'Oise	2.3 %	1.0 %	4.3 %

Tous les logements possède des WC intérieurs, une baignoire ou une douche et le chauffage central.

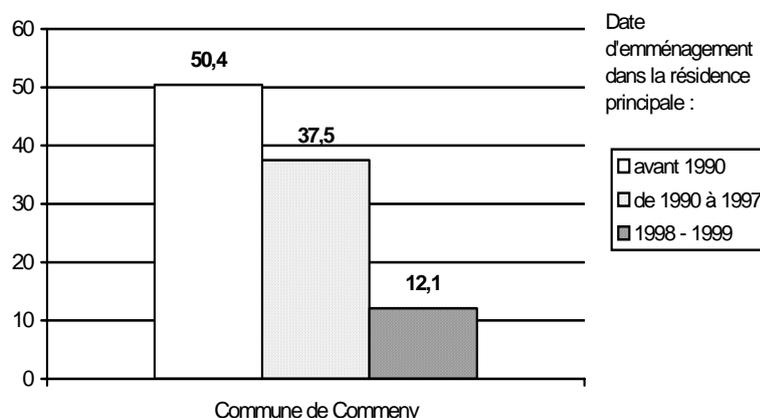
**La mobilité résidentielle de la population**

	dans Commeny	dans une autre commune du Val d'Oise	hors du département
<b>Part de la population de Commeny en 1999 domiciliée en 1990...</b>	50%	31%	16%

	Ensemble	Logements occupés depuis		
		Moins de 2 ans	2 à 9 ans	Plus de 9ans
Nombre de ménages	134	20	47	67
Soit, en %	100.0%	14.9%	35.1%	50.0%
Nombre de personnes	379	46	142	191
Soit, en %	100.0%	12.1%	37.5%	50.4%

La majorité des logements sont occupés depuis plus de 10 ans ce qui laisse apparaître que les habitants de Commeny apprécient leur cadre de vie. Les avantages de la commune résident principalement dans le bénéfice d'un cadre rural de qualité associé à une bonne desserte par la RN 14 et à la proximité des nombreux avantages qu'offre la ville de Magny-en-Vexin.

Ces chiffres montrent également une rotation assez dynamique des résidents. Toutefois, depuis deux ans, aucun changement n'a été constaté. En effet, la commune semble attirer des couples avec de jeunes enfants mais beaucoup de ces derniers partent pour leurs études et/ou leur travail ce qui explique en partie cette rotation. Une autre cause reste le statut majoritairement propriétaire des résidences accompagné d'un nombre important de logements de grandes tailles.



### **CONCLUSIONS : *Un parc de logements anciens, une offre en logement limitée***

Malgré une ancienneté du parc urbain, le bâti existant est, dans ses dimensions et son standing, d'une qualité supérieure à celle du département. Cette qualité se répercute sur l'atmosphère générale de la commune qui apparaît de ce fait particulièrement hospitalière. Le cachet patrimonial et architectural de la commune est donc un atout à valoriser.

L'augmentation du nombre de logements est réglementée. Il respecte de loin les objectifs de la charte du PNR en matière d'extension de l'urbanisation.

Cependant, constate une forte demande en petits logements alors que l'offre reste majoritairement de type grands logements (4, 5 pièces). D'autre part, on constate peu de mixité dans le bâti ce qui se répercute sur la population.

L'offre en logements à venir sur la commune dépend essentiellement de quatre facteurs :

- La division de quelques terrains situés à l'intérieur de la zone urbanisée,
- L'ouverture de terrain à l'urbanisation par le PLU.

L'augmentation du nombre locations et de petits logements de 1 à 2 pièces peu également constituer une solution.

Aussi, un des enjeux serait de continuer à proposer de nouveaux types de logements mais de plus petite taille qui permettrait l'accès de la commune à d'autres catégories de population et qui favoriserait la mixité sociale. Dans ce contexte, la division des grandes fermes ou fermettes pourrait engendrer la création de plusieurs logements plus petits, sans modifier la structure urbaine initiale.

## LA POPULATION ACTIVE

Définition : la population active regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi ou qui en cherchent un, et des jeunes qui font leur service national. Les apprentis et les stagiaires en entreprise sont comptés dans la population active ayant un emploi. On distingue les salariés et les personnes non salariées ; ces dernières travaillent à leur compte ou aident un membre de leur famille dans sa profession. Le taux de chômage est la proportion dans la population active de personnes qui ont déclaré chercher un emploi.

### Evolution de la population active

	COMMENY	VEXIN	ARRONDISSEMENT	DEPARTEMENT
POPULATION ACTIVE	201	20 103	232 183	538 992
HOMMES	110		123 008	286 159
FEMMES	91		109 175	252 833
POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI	191		208 365	472 889
SALARIES	179		192 377	435 780.
NON SALARIES	22		15 988	37 109

	POPULATION ACTIVE	HOMMES ACTIFS	FEMMES ACTIVES
Evolution de la population active depuis 1999	+27.1 %	+ 11.6 %	+ 58.1 %

	SALARIES	NON SALARIES
Evolution de la population active depuis 1999	+23.4 %	+ 15.8 %

Parmi la population de la commune, 201 personnes sont actives, cela représente 53.1% de la population dont 110 hommes et 91 femmes. Ce taux est supérieur à celui de l'arrondissement où la population active est de 49,6 % de sa population totale.

93.7% de la population active exerce une activité salariée, taux légèrement en baisse. On remarque qu'une forte proportion des femmes résidant à Commeny a trouvé un emploi entre 1990 et 1999.

### Taux d'activité

Taux d'activité de la tranche d'âge 20-59 ans :

	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	213	94.4%	4.7%	22.4%	22.6%	25.0%
De 15 à 24 ans	19	78.9%	10.5%	-5.0%	15.4%	-60 %
de 25 à 49 ans	153	98.7%	1.3%	15.0%	16.2%	-33.3%
de 50 ans ou plus	41	85.4%	14.6%	95.2%	66.7%	
Hommes	117	94.0%	4.3%	13.6%	14.6%	
Femmes	96	94.8%	5.2%	35.2%	33.8%	

Définition : le taux d'activité est le nombre de personnes actives ayant un emploi pour 100 actifs. La population active ayant un emploi représente 94.4 % de la population active de Commeny.

Sur la tranche d'âge 20-59 ans, le taux d'activité augmente de 22,9% entre 1990 et 1999. Cependant l'évolution diffère selon que l'on est une femme (35,2%) ou que l'on est un homme (13,6%).

Les femmes sont ainsi de plus en plus nombreuses à travailler, en particulier les femmes jeunes. En revanche de nombreuses femmes se retrouvent au chômage entre 1990 et 1999.

On constate également que la moyenne d'âge des actifs augmente fortement. Cependant le pourcentage de chômeurs des seniors est assez important. Les jeunes paraissent avoir moins de difficultés à trouver du travail en 1999 par rapport à 1990.

*Comparaison avec l'environnement de la commune*

	COMMENY	VEXIN	ARRONDISSEMENT	DEPARTEMENT
Taux de chômage (%)	5.0 %	7.9%	10.0%	12.0%

Le taux de chômage à Commeny est nettement inférieur à celui de l'arrondissement de Pontoise et du département.

Il est également plus faible que celui enregistré dans le bassin d'emploi du Vexin.

### Catégories socioprofessionnelles des actifs

	1999	1990	1982
Agriculteurs	/	/	/
Artisans, commerçants	36	24	16
Cadre, prof. Intel.	64	44	32
Professions inter.	120	104	80
Employés	48	24	20
Ouvriers	32	104	92
Retraités	36	28	36
Autres inactifs	20	8	0
Total	372	336	292

Les professions intermédiaires (32,2%) sont les plus représentées avec les cadres (17,2%) et employés (12,9%). Elles ont augmenté fortement ces dernières années avec l'arrivée de nouvelles populations ce qui va de pair avec la tendance du bassin d'emploi du Vexin. Les artisans et commerçants augmentent aussi en nombre ce qui est favorable au développement de la commune si toutefois ils installent leur lieu d'activité sur la commune.

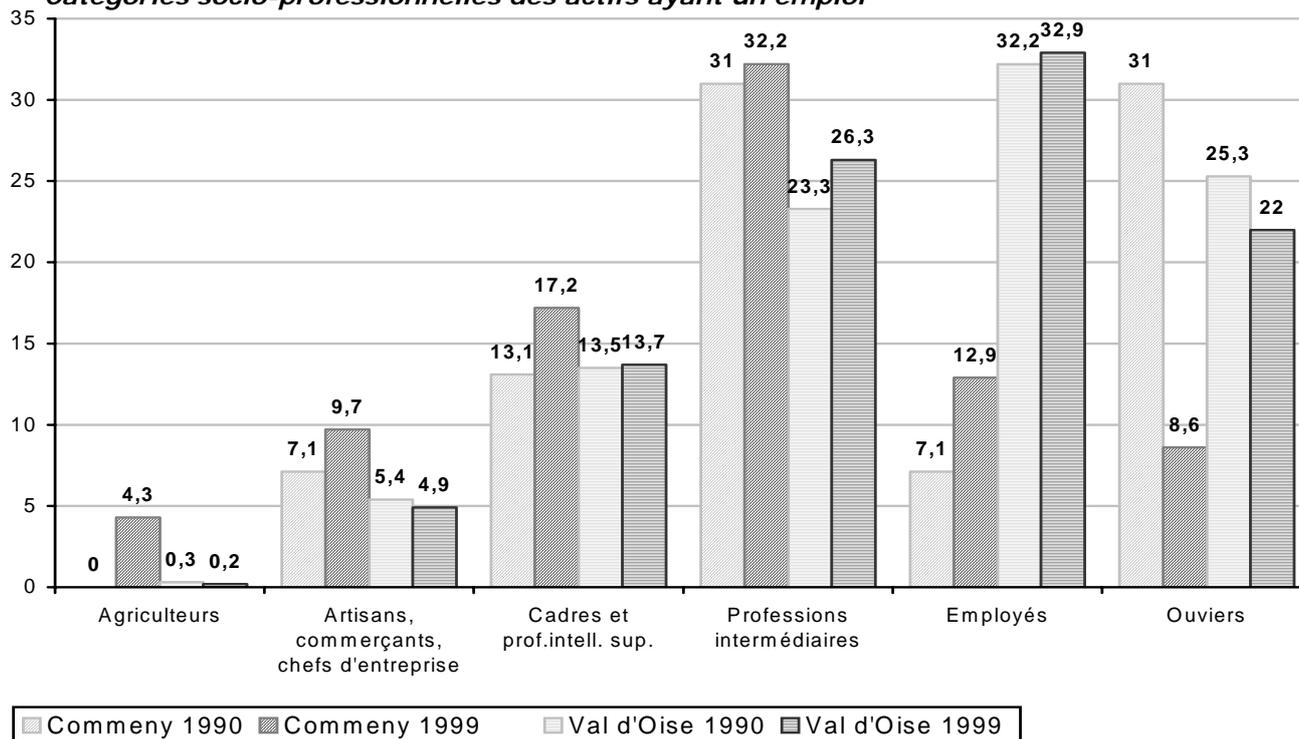
En revanche, la population ouvrière a fortement diminué.

4 sièges d'exploitation agricoles sont présents sur la commune et une exploitation possède son siège à l'extérieur.

Curieusement, le nombre d'agriculteurs est tombé à 0 en 1990 mais il est revenu en 1999 au même stade qu'en 1982.

La population retraitée reste stable.

**Catégories socio-professionnelles des actifs ayant un emploi**



Les catégories socioprofessionnelles des artisans, cadres et professions intermédiaires augmentent au dépend de la catégorie des ouvriers.

**Emplois sur la commune**

D'après les données communales, 60 personnes sont employées sur la commune dont 50 à la ferme de la Ruelette, ce qui est loin d'être négligeable.

**Mobilité domicile-travail : Où vont travailler les habitants ?**

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du département	Hors du département
Nombres d'actifs travaillant...	31	97	73
Pourcentage d'actifs travaillant...	15.4	48.3	36.3

La majeure partie des habitants travaille dans une autre commune du Val d'Oise.

**CONCLUSIONS :**

La commune accueille une population constituée essentiellement par des catégories socioprofessionnelles intermédiaires. Ces dernières correspondent aux nouvelles populations.

Beaucoup sont actifs, le taux de chômage est de plus assez faible. Enfin, la ferme de la Ruelette occupe une place importante pour l'activité économique de la commune. Il conviendrait ainsi de favoriser la continuité de cette entreprise.

Néanmoins, il est évident que les habitants travaillent pour la plupart en dehors du Vexin, les bassins d'emplois principaux étant l'agglomération de Cergy-Pontoise, la couronne parisienne et Paris et dans une moindre mesure, Meulan.

LES EQUIPEMENTS



Equipements administratifs culturels et scolaires.

- 1 : Pôle loisir (terrain de foot, de basket, de tennis et espace de jeux)
- 2 : Mairie
- 3 : Eglise
- 4 : Salle multimédia
- 5 : Pôle scolaire
- 6 : Foyer rural
- 7 : Cimetière



Commerces, fermes et activités

- a : Ferme sud
- b : Ferme Ouest
- c : Ferme du Lapin Compote
- d : Ferme de le Ruelette
- e : Boulangerie
- f : Boucherie/Charcuterie

## Equipements administratifs, culturels et scolaires

### Equipements scolaires :

Le pôle scolaire comprend une école primaire accueillant 37 enfants dont 13 de Moussy et une école maternelle accueillant 16 enfants.

L'entrée en 6<sup>ème</sup> se fait au collège de Vigny, ouvert en 2005.

Le lycée d'enseignement professionnel de Chars et le lycée Pissaro de Pontoise permettent la poursuite de la scolarité. Un ramassage scolaire payant dessert ces différents établissements.

Des établissements privés à Magny-en-Vexin et Pontoise sont également accessibles.

En ce qui concerne l'enseignement supérieur, l'agglomération de Cergy-Pontoise ainsi que Paris/Couronne proposent une multitude d'universités ou IUT aux étudiants.

### Equipements sportifs

Commeny présente d'autre part des équipements sportifs assez diversifiés pour sa taille. Le secteur UF, à l'extrémité, est réservé pour l'implantation d'autres équipements à vocation sportive.

### Loisir :

Le Foyer rural propose plusieurs activités communales (shorinji kenpo, gymnastique volontaire, bricolage, informatique, jeu de société, tennis, initiation à la musique). Cet organisme est, après la Municipalité et les Ecoles, le troisième acteur de l'organisation de la collectivité. Association de 1901, cette structure fonctionne uniquement avec des bénévoles.



## Commerces présents sur la commune

Il existe 3 commerces de proximité :

- la boulangerie au feu de bois située dans la rue principale à proximité du carrefour central
- une boucherie-charcuterie-traiteur, à proximité immédiate de la boulangerie
- la ferme du Lapin Compote qui commercialise ses produits.

A noter, la ferme de la Ruelette qui produit et commercialise des œufs de poules.

Des commerces ambulants (boucherie, boulangerie, poissonnerie) desservent également la commune de Commeny.

Enfin, la société Friend's Amis commercialise des jeux, billards...

## Activités :

On recense :

- 4 exploitations agricoles plus une dont le siège est situé à l'extérieur de la commune
- 2 plombiers
- 1 maçon
- 2 peintres et 1 carreleur

## Equipement technique :

### Eau potable :

Le service d'alimentation en eau potable est assuré par le Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Aubette (SIEVA).

Un réseau d'assainissement de type séparatif a été mis en place au cours des années 1976-1977. Ce réseau dessert l'ensemble de l'agglomération existante et le lotissement « la Gautière ». La station d'épuration a été construite pour desservir une population de l'ordre de 500 habitants.

### Déchets :

Les résidus ménagers sont collectés par le Syndicat Intercommunal de Ramassage des Ordures Ménagères de la région de Vigny (SIROM du Vexin) et transportés dans des décharges contrôlées.

### Poste :

Le bureau de poste de Vigny dessert la commune de Commeny. Un point relais est situé à Aavernes pour le dépôt de courrier ou de colis en cas d'absence.

### Electricité :

La distribution d'électricité est suivie par le secteur RDF de Cergy

### Téléphone :

Les lignes fixes sont gérées par l'agence Ile-de-France Ouest de France Telecom à Franconville

## Espaces et équipements publics

Peu d'espaces publics sont recensés sur la commune. Mais l'espace urbain n'est pas pour autant saturé, l'espace sportif et de loisirs à l'Est ainsi que l'importance du patrimoine végétal de la commune compensent ce faible nombre.



*Espace public le long de l'arrêt de bus*



- |   |   |
|---|---|
|  | Espaces publics<br>1 : Place publique engazonnée<br>2 : Jardin potager<br>3 : Place de l'Eglise |
|  | Espace sportif et de loisir   |
|  | Propriété de la commune (5), ancien emplacement réservé, vocation à définir                     |

## Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées

### Etat actuel :

Le réseau d'assainissement de la commune de Commeny est de type séparatif, il se compose :

- Un réseau séparatif d'eaux usées qui collecte la majorité des habitations du centre-bourg et dessert la station d'épuration de Commeny dont l'exutoire est le fossé de la Gouline.
- Un réseau d'eaux pluviales situé au point bas de la commune qui emprunte la Rue de la Cour Bouillette et le quartier de la Gantière. Dans cette zone, des grilles et des avaloirs permettent de collecter les eaux pluviales ruisselant sur les chaussées. Les habitations ne possédant pas de réseau d'eaux pluviale devant chez eux, rejettent leurs eaux pluviales ne gargouille. La topographie du terrain fait que celles-ci sont collectées par des grilles au point bas de la commune (croisement Rue Grande et Rue de la Cour Bouillette). Son exutoire est le fossé de la Gouline.

L'entreprise SCEA Levesque et trois habitations situées Route de Moussy sont assainies en non collectif. Actuellement les eaux usées transitent par des fosses sceptiques ou des fosses toutes eaux puis se rejettent directement dans un réseau d'eaux pluviales ou par infiltration sans avoir subi au préalable un traitement.

Peu d'anomalies ont été relevées sur les réseaux d'assainissement à quelques exceptions près, notamment des effondrements des collecteurs dans la Grande Rue.

Des visites industrielles ont permis de constater que 4 entreprises présentaient des filières d'assainissement non adaptées avec leur activités ou des mauvais branchements (SCEA Levesque, Boucherie Le Carnec, Ferme du Lapin Compote, Boulangerie PINEL).

Le bilan de ruissellement montre que la commune dispose des équipements nécessaires pour évacuer une pluie de retour 10 ans cependant les élus de la commune désirent se protéger pour un événement de retour supérieur à 10 ans étant donné la sensibilité du site aux inondations. Plusieurs solutions sont proposer pour stocker temporairement les eaux de ruissellement en milieu rural (rehaussement de la Chaussée Jules César, création de mare tampon, de fossés, de puits d'infiltration).

Il a pu être constaté que la station d'épuration présente de nombreuses anomalies quant à son fonctionnement et son dimensionnement.

### Prévisions du schéma d'assainissement :

Le zonage des aux usées prévoit :

- la collecte par un réseau d'assainissement collectif (système séparatif) sur la totalité des zones urbanisées et urbanisable inscrit du centre bourg inscrite au POS ainsi que les extensions inscrites sur le Plan de Référence du PNR du Vexin français.
- La mise en place d'un assainissement non collectif au niveau du poulailler industriel (SCEA Levesque) et de l'habitation individuelle située sur la même parcelle.

Dans les zones urbanisées et/ou urbanisables, les nouvelles habitations devront utiliser des techniques alternatives et favoriser l'infiltration, de sorte que chacun retienne ses eaux. Dans les zones rurales (champs, chemins ruraux), toute nouvelle opération d'aménagement devra infiltrer entièrement les eaux pluviales à la parcelle.

## CONCLUSIONS

La commune de Commeny possède pour sa taille une offre en équipements assez satisfaisante. La présence de la boulangerie (et du musée du pain), la boucherie ainsi que de la ferme du Lapin Compote permettent au village de conserver son attractivité et aux habitants de se ravitailler sur place. Le maintien de ces commerces constitue en soi, la preuve du dynamisme communal, si l'on compare Commeny aux autres villages... qui deviennent exclusivement résidentiels.

De même, le maintien du cadre de vie des habitants reste essentiel. Le développement des loisirs, la valorisation du patrimoine paysager et architectural et la maîtrise de l'extension urbaine seraient donc des thématiques à approfondir.

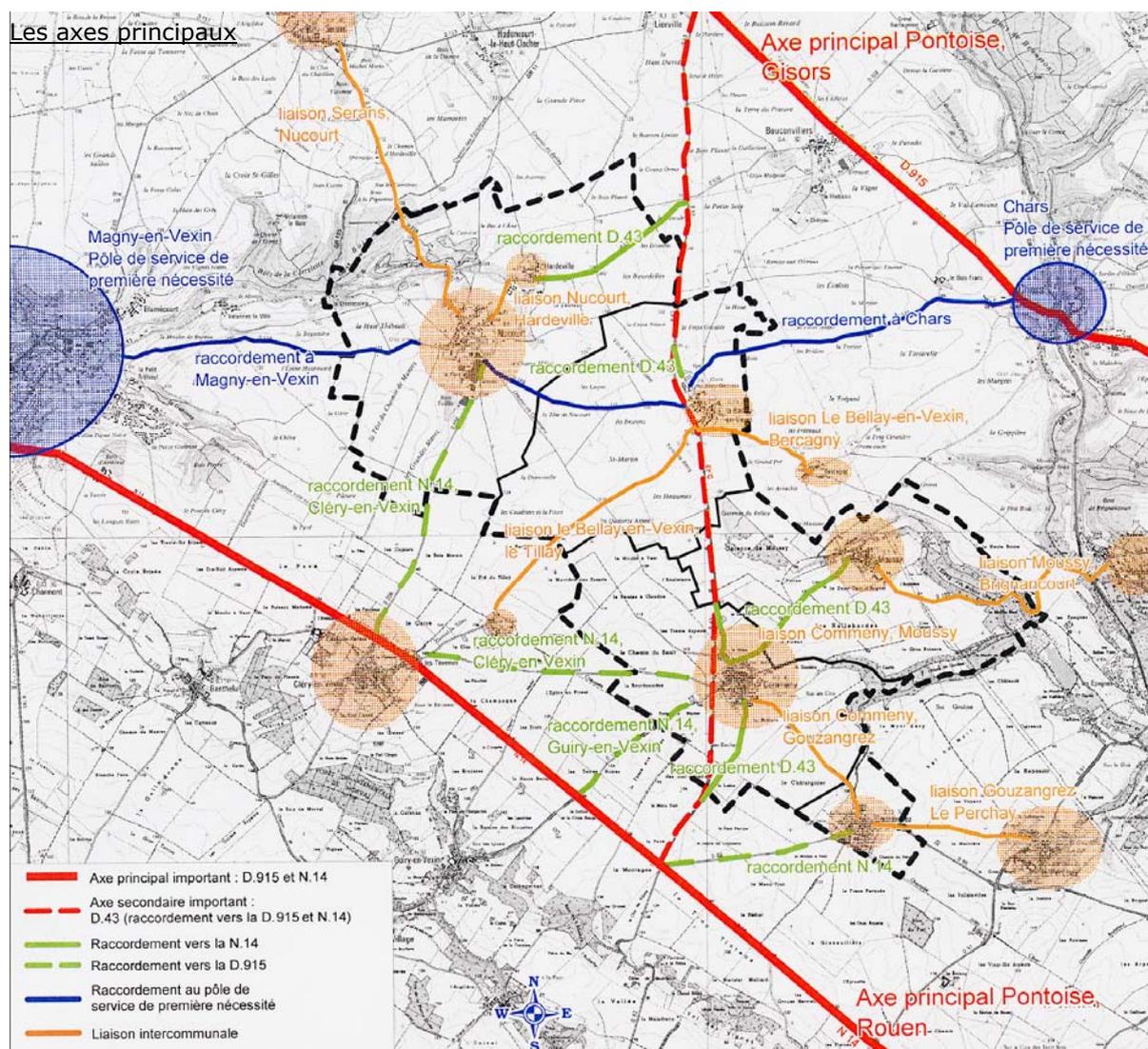
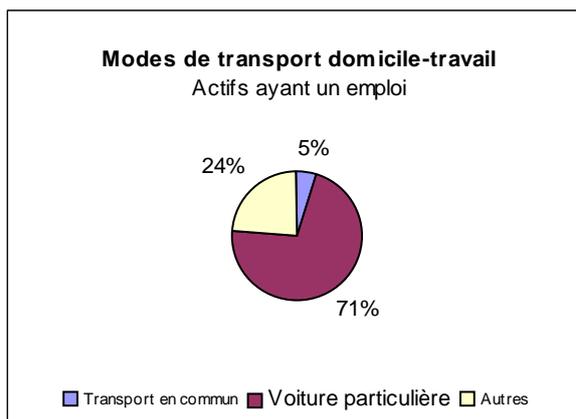
## LES DEPLACEMENTS

### Les axes routiers

La route est le moyen de transport privilégié pour les habitants de la commune.

Aucune gare du réseau ferrée ne dessert ce secteur.

Les gares SNCF les plus proches sont celles de Santeuil (5km) et d'Us (à 7km).



### La RD14

Le réseau routier est centré autour d'un axe principal parallèle à l'orientation des vallées, la RN14 qui offre une liaison vers Magny-en-Vexin et Rouen. Cet axe est particulièrement visible par l'alignement d'arbres qui l'accompagne et reste un élément majeur de l'organisation territoriale du Vexin. Il est néanmoins à souligner que son impact n'est pas négligeable lors d'importants trafics (migrations quotidiennes domicile-travail, début et fin de weekends...). En effet, le réseau secondaire devient alors des axes de délestage du fait de l'engorgement de la RN14 (passages de 2 voies à 1 seule voie). Actuellement des travaux sont en cours visant d'élargir la nationale à 2 x 2 voies sur tout son trajet.

## La RD14



## La RD43

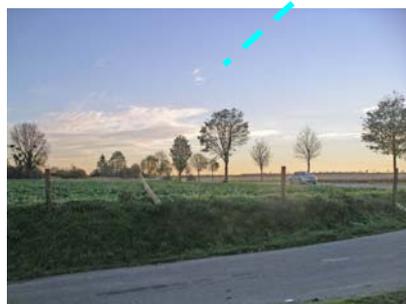
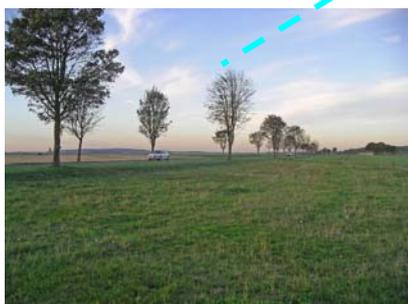


La RD43

Le principal axe de raccordement de commune est la RD43, perpendiculaire à la RN14, reliant la N14 à la D915 (axe principal Pontoise-Gisors). Son tracé a été dévié à proximité du village. Sa double fonction, à la fois locale et radiale entraîne un trafic important et des problèmes de cohabitation des usagers. En outre, sa position surélevée, endigue les habitations en contrebas dans un cadre peu confortable, entraînant des nuisances (domination physique, bruit) et des problèmes d'inondation.

Enfin, cette déviation a entraîné un remembrement. Une succession de parcelles agricoles sont aujourd'hui cultivées, laissées en pré ou en jardin. Ces espaces, perçus comme des fonds de jardin, n'ont plus de véritables statuts : trop bruyants pour accueillir des habitations, trop exigus pour l'agriculture et peu confortables pour des jardins. Aussi, il conviendrait de leur donner une vocation précise, par exemple en tant qu'avant-scène valorisant le village. Ceinturant ce dernier, une sente parallèle à la déviation pourrait permettre la distribution de ces parcelles. Des jardins familiaux, des petits espaces boisés seraient peut-être à envisager. Néanmoins, la mise en place d'un équipement anti-bruit semble incontournable.

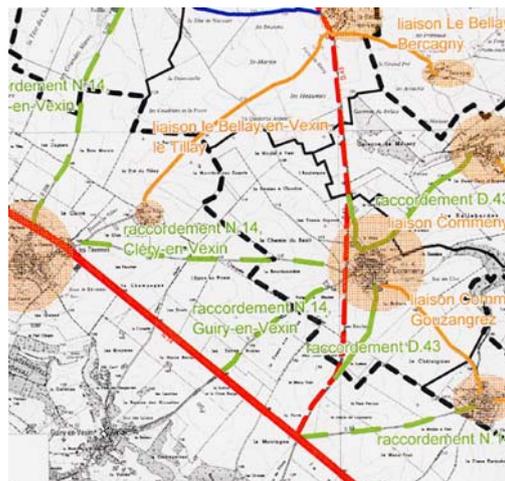
Les reliquats agricoles



## Le réseau intercommunal et communal :

Commeny constitue un carrefour de liaisons intercommunales :

- Belay en Vexin et la D915 au Nord D43,
- Cléry en Vexin à l'Ouest,
- Guiry en Vexin au Sud-ouest,
- Gouzangrez et la N14 au Sud-est, D43,
- Moussy au Nord-est, D159.



## Les différentes entrées de ville



Les différentes photos d'entrées de ville montrent tout d'abord que l'espace routier ne domine pas le paysage. Les voies sont simples, peu aménagées (pas de peinture de signalisation pour la plupart, pas de trottoirs) et empruntées par les engins agricoles. Cela est appréciable pour le caractère rural de Commeny.

Seule l'entrée nord de Commeny a fait l'objet d'aménagements suite à la réalisation de la déviation de la RD43. Un sentier permet ainsi de rejoindre le cimetière.

L'entrée sud est marquante par la présence du mur ancien et de la ferme, imposant des volumes importants et une structuration de l'espace.

L'entrée par la route de Gouzangrez fournit une vue directe sur les nouvelles constructions. Le tissu bâti semble mélangé avec l'espace agricole et végétal. Il en résulte une transition urbaine assez floue à contrario de l'entrée sud. Les jardins sont peu profonds à l'arrière et l'espace agricole se trouve en contact direct avec les nouvelles constructions.



L'entrée de Commeny à partir de la route de Moussy est peut-être la moins valorisante. Il n'existe pas d'ouverture visuelle, le trajet de l'œil étant bloqué à la fois par la haie et les hangars de la ferme de la Ruelette.

On constate donc quatre types d'entrées de ville différents permettant de découvrir quatre facettes du village. L'entrée sud, la plus utilisée, reste la plus identitaire et représentative de la qualité du bourg.

Par son organisation linéaire, la commune présente un réseau de desserte régulier desservant les habitations à partir de la rue principale, sans réelles liaisons intercommunales.

C'est le long de cette rue que se localisent la plupart de fonctionnalités de la commune (la mairie, la ferme du Lapin Compote, la Maison du Pain, la boulangerie, la boucherie et les logements sociaux). La rue de l'Eglise est également à souligner comme axe secondaire où se trouvent l'école, la cantine et le foyer rural. Les quelques autres axes viaires restent anecdotiques et ont pour vocation principale de desservir les nouvelles constructions.



De ce système viaire, il en ressort néanmoins une prédominance de la voiture sur la piéton ainsi que le souligne la charte paysagère. En effet, afin d'obtenir des liaisons toujours plus directes et rapides, la fluidification de la circulation a longtemps été favorisée. Il en résulte que la rue principale de Commeny, qui constituait il y a plusieurs années la RD43, ne s'est pas encore affranchie des standards routiers. Dans ce sens, des aménagements (retraitement de la signalisation, calibrage de la chaussée) pourraient être prévus afin de

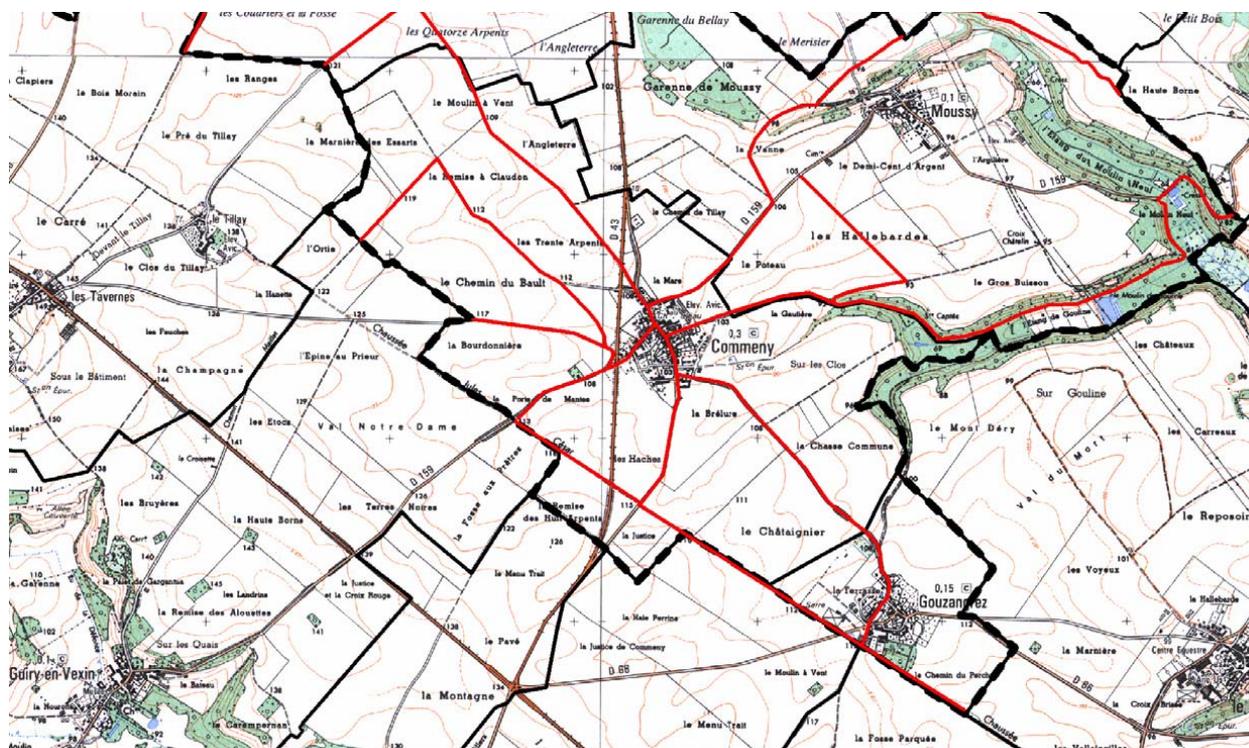
replacer le centre-bourg au centre de la dynamique urbaine.

En outre, l'ensemble des rues revêt un aspect brut, sans ajout de matériaux. Des aménagements simples (pavés, plantations sobres...) et identifiés par rapport aux typologies bâties (ancien/récent) amélioreraient la qualité des déplacements internes.

## Les liaisons douces

### Les chemins inscrits :

Plusieurs circuits pédestres existent, inscrit au PDIRP. A titre d'exemple, la chaussée Jules César et le circuit PNR « l'eau et le pain sur les traces gallo-romaines » passent par Commeny. Les sentiers équestres empruntent les mêmes chemins inscrits au PDIRP.



### LEGENDE :

- Chemin praticable
- Chemin non praticable



Echelle : 1/40000°

### Autres chemins :

Plusieurs chemins agricoles et ruraux sont utilisés par des usagers divers. Aussi, il conviendrait de sensibiliser ces derniers ainsi que les agriculteurs pour entretenir ces chemins à vocation diverse (agricole, promenade, découverte...). Les boucles de promenade autour de la commune mériteraient également d'être reconsidérées et associées aux différents circuits (PNR, Département, Région).

Au niveau strictement communal, on constate l'absence d'espaces piétonniers le long des routes perpendiculaires à la Grande Rue qui ne facilite pas leur accès.

La majorité des chemins est située à l'ouest du village, se rattachant au sentier de la Gouline, reliant le centre à l'étang de la Gouline. Ce chemin, bien aménagé et agréable est emprunté par de nombreux usagers.

L'ancien chemin ceinturant la structure bâtie ancienne du village a quasiment disparu. Néanmoins, son tracé est encore visible par endroit. Il est ainsi possible d'envisager la réhabilitation de ce chemin, notamment autour du mur d'enceinte sud ce qui serait, d'autant plus, un moyen de valoriser ce dernier. Ce chemin pourrait également être relié à la sente éventuelle qui relieraient les espaces « reliquats » de la RD43. Enfin, il permettrait de rééquilibrer le réseau communal en terme de cheminements piétons.



## Transports en commun

### Réseau de bus :

Des lignes de bus régulières desservent la commune dont

- La ligne 95-41 Magny-en-Vexin/Pontoise
- La ligne 95-25 Moussy-Vigny

Un système de « Transport collectif rural » a également été mis en place. Ce service est en quelque sorte un compromis entre le « car » et le « taxi ». Il a pour but de satisfaire collectivement, en les regroupant, toutes les demandes individuelles correspondant à une même plage horaire. Le transport collectif rural fonctionne de deux manières : un service régulier et un service à la demande. Il ne fonctionne actuellement que le mercredi.

### Réseau ferré :

Les gares les plus proches de Commeny sont les gares de Santeuil (à 5km) et d'Us (à 7km). La ligne Paris-Gisors est très utilisée par les habitants des environs qui rejoignent les gares les plus proches en voiture.

## CONCLUSIONS :

Commeny reste une commune bien desservie dans l'ensemble grâce à la proximité des deux axes majeurs la RN14 et la RD965. En outre, le village présente une lisibilité structurelle évidente des grands axes (RD43 et RN14, soit l'entrée sud). Néanmoins, un manque de transition entre l'espace agricole et l'espace urbain à l'emplacement des nouvelles constructions est ressenti. Ce constat devra être pris en compte lors de la proposition de nouvelles zones d'extension urbaine.

La déviation de la RD43 reste problématique de part l'impact sonore et visuel qu'elle engendre. Aussi, un projet global prenant en compte les différentes thématiques traitées dans cette partie (reliquets agricoles, cheminements piétons, restructuration du centre-bourg) permettrait d'obtenir une image générale du village et de définir d'une part la vocation des espaces à proximité et d'autre part les aménagements nécessaires.

Enfin, une mise en valeur de l'espace routier permettrait de redonner au village une dynamique structurelle et fonctionnelle.

	Chemins piétons du bourg en lien avec le réseau PDIRP
	Voies sans connexion mais identitaires avec la typologie bâtie
	Reliquats agricoles dus à la RD43
	Entrée de ville à préserver
	Entrée de ville de « transition »
	Entrée de ville à revaloriser





## 2. LES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### 2.1 Objectifs généraux du PLU

La commune au travers de l'élaboration du Projet d'aménagement et de développement durable, se prononce sur ses options de développement en terme :

- d'évolution démographique,
- de maintien des activités économiques agricoles et de reconversion du site d'activités agroalimentaire,
- des principes d'orientation d'urbanisme et d'aménagement de son territoire.

Le PLU propose une mise en espace des objectifs que la commune s'est fixée lors de sa délibération de mise en révision du POS pour élaborer un PLU le 2 mai 2005:

- intégrer les recommandations de la charte paysagère,
- prévoir une extension modérée du village,
- mettre à jour le règlement du POS,
- mettre le document d'urbanisme en conformité avec les dispositions du Schéma directeur d'Ile de France.

L'article L.121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme :

- principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages ;
- principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale qui se traduisent par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements ;
- principe du respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine.

Les objectifs communaux d'aménagement s'appuient sur le diagnostic exposé en première partie de ce document, qui porte sur l'ensemble des caractéristiques démographiques, culturelles et environnementales du territoire communal. Ils fondent les choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

#### 2.1.1- Objectifs détaillés

##### Les objectifs de développement démographique et économique

###### ✓ *Les hypothèses d'évolution démographique*

Le diagnostic statistique a mis en lumière qu'à l'échelle des deux derniers siècles, l'évolution démographique en nombre de la commune a peu évolué. Les baisses et augmentations successives de population lui ont toutefois permis de conserver son statut de village et de préserver une grande partie de ses caractères typiques du Vexin français, bien que 41% des logements soit postérieurs à 1975.

Ces quarante dernières années, l'évolution de la population a été régulière. Avec 220 habitants en 1968, 375 en 1999, elle a augmenté de 155 habitants en 30 ans soit une moyenne de 5,16 habitants nouveaux par an sur la commune (1,65%). Mais entre 1990 et 1999, l'augmentation de la population n'est que de 23 habitants.

Avec le nombre moyen de personnes constituant un ménage de 2,8 en 1999, Commeny doit envisager la création de 2 logements minimum par an en moyenne pour maintenir sa courbe démographique.

Toutefois, si la commune observe la création de petits logements (réhabilitation, découpages...) privilégiant l'augmentation des ménages de taille de 1 et 2 personnes, la prévision ci-dessus peut-être augmentée.

En effet, il faut bien considérer deux choses :

- la première, que l'effectif des ménages de 1 à 2 personnes a augmenté de 60%, constituant 50% de la part des ménages de Commeny ;
- la deuxième, que 80% des logements sont des 4 pièces et plus et 20% seulement, des 2/3 pièces.

Par ailleurs, le Porter à la connaissance de l'état souligne un faible niveau de création de logements au regard des objectifs de la charte du PNR du Vexin français entre 1995 et 2004 : 19 logements. Ce faible niveau de création de logement est très nettement inférieur aux objectifs de la charte du PNR.

La réponse apportée par la commune sera de se maintenir aux prescriptions de la charte, soit entre 3 et 5 logements par an mais de ne pas rattraper le retard.

Cela se concrétise par la prévision de 55 logements dans le PLU, en ouvrant des zones à l'urbanisation pour 45 logements et en comptabilisant les 10 terrains constructibles dans le tissu urbain.

✓ *Les hypothèses de maintien et d'accueil d'activités économiques*

• **Les activités de commerce du village**

Le maintien des commerces et services du village est essentiel pour l'activité et le rayonnement communal aussi bien touristique au sein du parc naturel régional du Vexin que par son rôle à l'intérieur de la communauté de commune du plateau du Vexin.

Cela suppose une attention et une organisation particulière de la qualité de l'accueil et de la circulation du public dans le village.

• **Le secteur de l'activité agroalimentaire**

L'entreprise agroalimentaire « les œufs de la Ruellette » situé à l'Est n'est pas aujourd'hui en mesure d'affirmer la pérennité de son activité et la commune risque de se trouver confronter à sa fermeture.

L'ensemble des bâtiments réservés pour l'activité de ponte constitue une surface moyenne de 17 000 m<sup>2</sup> au sol. Dans l'hypothèse de cessation de l'activité liée à l'évolution des normes européennes, il y aurait donc une importante surface de bâti reconvertible.

La commune envisage cette hypothèse dans son PADD.

Pour en limiter les nuisances vis-à-vis de l'espace d'habitation du village, un espace tampon prenant la forme d'une frange verte sera alors à créer lors de la reconversion du site.

**2.1.2. Les principes d'orientation d'urbanisme et d'aménagement.**

✓ *L'offre en logements*

Dans ce cadre, il s'agit de réfléchir à long terme sur une diversité possible des types de logements, dans le but de minimiser la consommation de terrain, de renforcer le statut de village et de favoriser une mixité sociale. L'objectif est de maintenir une véritable structure urbaine possédant une identité sociale affirmée.

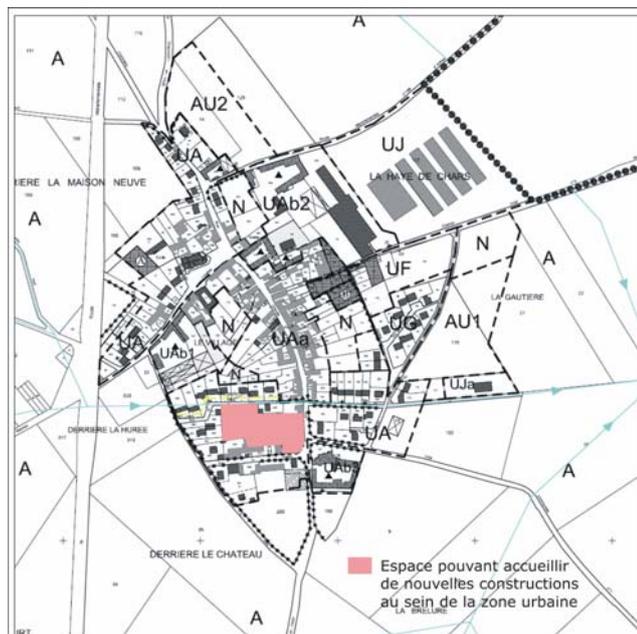
L'offre en logements à venir sur la commune repose ainsi essentiellement sur trois options :

- La division de quelques terrains situés à l'intérieur de la zone urbanisée.

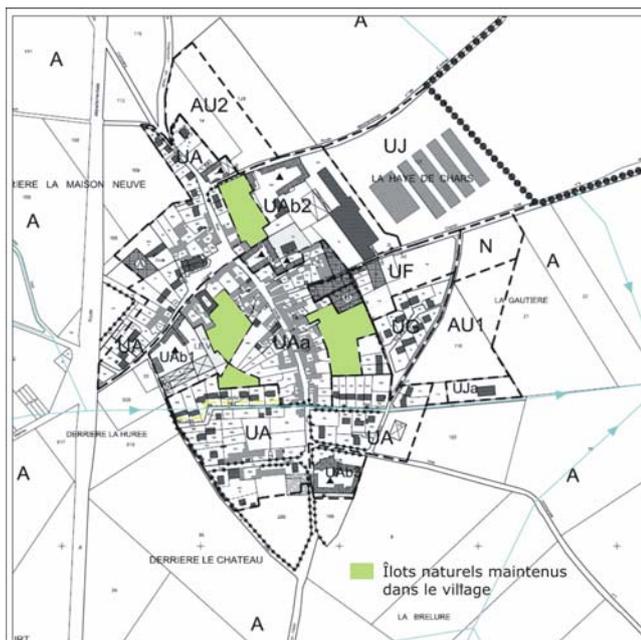
La structure bâtie ancienne et resserrée le long de la rue principale traversante du village et de ruelles secondaires perpendiculaires à celle-ci, a conduit à s'interroger sur le potentiel de densification de ce tissu.

La commune présente au sein des zones urbaines des terrains non encore bâtis, desservis en accès direct par trois rues et donc constructibles sans modifier sa structure urbaine.

L'évaluation porte sur une dizaine de constructions potentielles.

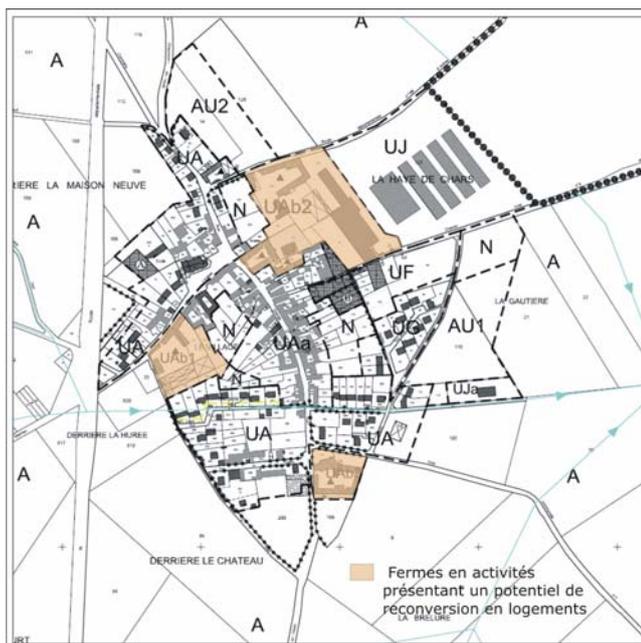


D'autre part, le tissu présente des cœurs d'îlots verts. Toutefois, ceux-ci sont enclavés et leur ouverture à l'urbanisation poserait des problèmes de desserte, d'accès et de circulation. De surcroît, certains de ces îlots participent à la qualité paysagère, à la richesse végétale du territoire communal et à la biodiversité dans le milieu bâti. Enfin, ces îlots non bâtis ont un intérêt dans la recherche de sauvegarde de l'ordonnancement traditionnel de l'habitat et de son identité rurale. Cette hypothèse de densification par « remplissage des jardins » a donc été écartée au profit de leur préservation pour la qualité du cadre de vie des habitants.



- La division des grandes fermes et leur transformation en logements.

Une étude particulière des quatre fermes en activité aujourd'hui a conduit à imaginer que leur transformation pourrait aboutir à la création de 4 à 5 logements environ par ferme. Cela porte soit sur la réhabilitation du corps de bâti, soit sur la libération d'emprises constructibles : construction en lieu et place de hangar ouvert, en arrière de cour. Ces espaces sont définis sur les cartes du PADD et font l'objet d'orientations d'aménagement.



A la vue de ce constat, les principaux enjeux de création de logements restent centrés autour des possibilités d'urbanisation nouvelles. La densification du bâti ancien étant arrivée quasiment à terme, les solutions possibles restent essentiellement l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces et la division parcellaire.

- L'ouverture de terrain à l'urbanisation par le PLU.

Le PLU prévoit d'ouvrir deux zones à l'urbanisation future du village, située toute deux en périphérie nord et est du village et répondre à la demande d'habitat en zone rurale sous la forme individuelle.

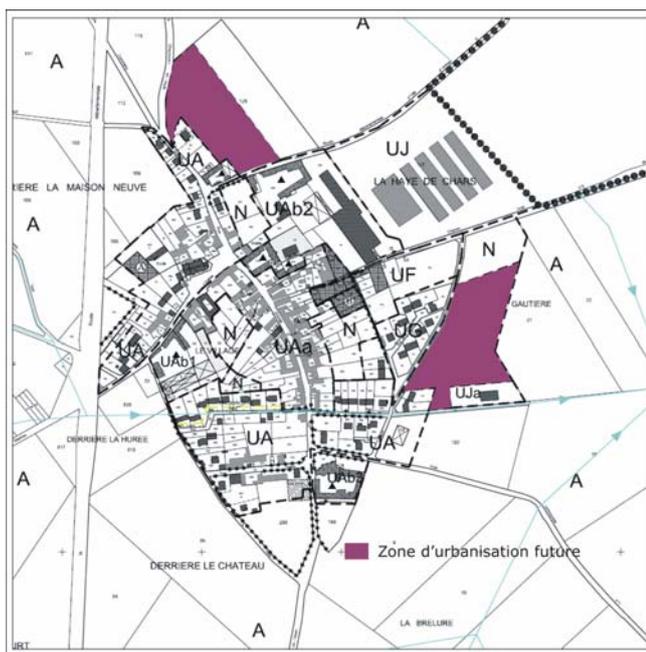
- Première zone d'extension à l'Est du village.

Cette zone constitue l'espace le plus favorable à l'urbanisation future en raison des conditions de desserte, de la qualité de son environnement, de sa proximité du centre bourg et ses équipements et des possibilités d'extensions ultérieures.

L'urbanisation de cette zone porte sur la construction de 15 logements, dont deux à destination sociale.

- Deuxième zone d'extension au Nord du village.

Moins attractive par sa situation que la précédente, par sa situation au nord du village et assez proche de la RD 43, elle peut par des aménagements qualitatifs, se révéler plus intéressante au point de vue de sa « greffe » par rapport au tissu urbain du village. Elle permet la construction de 12 logements.



### 2.1.3. Objectifs de protection

La justification de ce protectionnisme repose :

- sur la qualité du patrimoine construit et du patrimoine naturel et paysager du territoire communal,
- sur sa situation dans le site inscrit du Vexin français,
- sur son appartenance au Parc naturel régional du Vexin français,
- sur la présence de monuments historiques classés dans le village.

#### 2.1.3.1. Protection de l'architecture du village et de ses caractères vexinois

L'ensemble des éléments de patrimoine qui restitue aujourd'hui le caractère traditionnel et rural de Commeny est identifié et protégé. La conservation du caractère architectural notamment des rues anciennes est confortée par le PLU.

✓ Un inventaire réalisé par l'IAURIF a été mis à disposition de la commune et les constructions inventoriées sont protégées par le PLU au titre de l'article L123.1.7è du code de l'urbanisme.

✓ La lisibilité du bâti et de son caractère aggloméré ancien est préservée.

✓ Tous les murs de clôture anciens construits en pierres et les petits patrimoines sont également protégés au titre de ce même dispositif.

✓ Les fermes restent des éléments structurants du village : elles restent positionnées aux entrées et encadrent le village selon la tradition rurale.

✓ L'entrée dans le village par le sud reste figée dans sa forme actuelle.

#### 2.1.3.2. Protection de l'environnement naturel et paysager

Cette protection porte sur :

- les espaces ouverts du plateau agricole
  - Contrôler les implantations des hangars dans les espaces agricoles
  - Importance d'un point de vue paysager (ouvertures visuelles, points d'appel, rythme et variabilité...)
  - Importance historique : persistance de la vocation agricole du village et de sa silhouette perçue au milieu du plateau agricole.
- le vallon de la Goulaine
  - Seul élément hydrographique de la commune

- Seul massif boisé
- D'importance historique et patrimoniale (lavoir)
- D'intérêt écologique
- En lien avec la vallée de la Viosne.
- La gestion des risques d'inondation : création de ravines selon les directions de fortes pentes, assolements permettant l'amélioration future de l'écoulement des eaux pluviales.
- L'aménagement du village
  - *Préserver le tissu vert de la commune comme élément structurant et identitaire*
    - Image de la ville
    - Silhouette où le végétal domine visuellement
    - Préconisations pour l'utilisation d'espèces locales
  - *Préserver les différents espaces verts*
    - Différentes fonctions (espaces de transition ou d'accompagnement, espaces publics végétalisés)
    - Fond de jardins clos de murs
    - Reliquats agricoles au bord de la déviation
  - *Préserver l'espace à vocation de loisir comme espace naturel de transition*

#### 2.1.4. Objectif sur la maîtrise des déplacements

✓ L'objectif principal de la commune porte sur la sécurisation de son entrée et sortie à partir de la RD43.

Un emplacement réservé au nord du village a pour cela été maintenu afin de permettre la réalisation d'un carrefour giratoire qui régulera :

- les sorties et entrée en un seul point, notamment pour les véhicules lourds qui se dirigent vers le centre de production agroalimentaire,
- le trafic à l'intérieur du village, qui serait ainsi interdit à ces véhicules qui accéderait aux entreprises,
- la sécurité des usagers venant à Commeny depuis la route de Gisors par le nord.

✓ La commune souhaite éviter les stationnements le long des rues et notamment la Grande Rue, qui affaiblissent l'attractivité touristique en même temps qu'ils créent une gêne pour les habitants. La densité actuelle du bâti le long des rues ne sera donc pas augmentée car les possibilités de d'augmentation du stationnement mais également de création d'accès et de desserte sont nuls en dehors des secteurs présentés en première partie de ce chapitre.

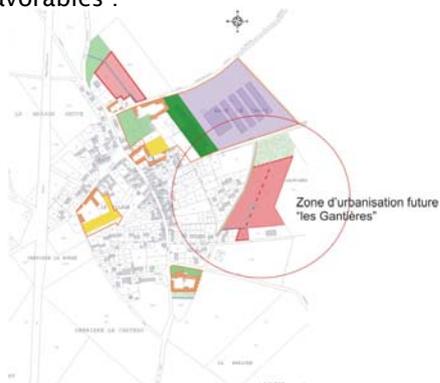
✓ Le renforcement et la protection des chemins piétons assurant un maillage à l'échelle du centre bourg, à l'échelle du territoire communal et à plus grande échelle sont assurés pour :

- les usagers divers (sensibilisation de ces derniers et des agriculteurs pour l'entretien des chemins)
- permettre des boucles de promenade à associer aux différents circuits
- la réhabilitation de la trace de l'ancien chemin permettant le « Tour du village »
- le chemin rural à proximité de l'opérations d'urbanisation à l'est n'est pas transformé en voirie mais maintenu en chemin.

## 2.2 LES PROJETS COMMUNAUX DETAILLES

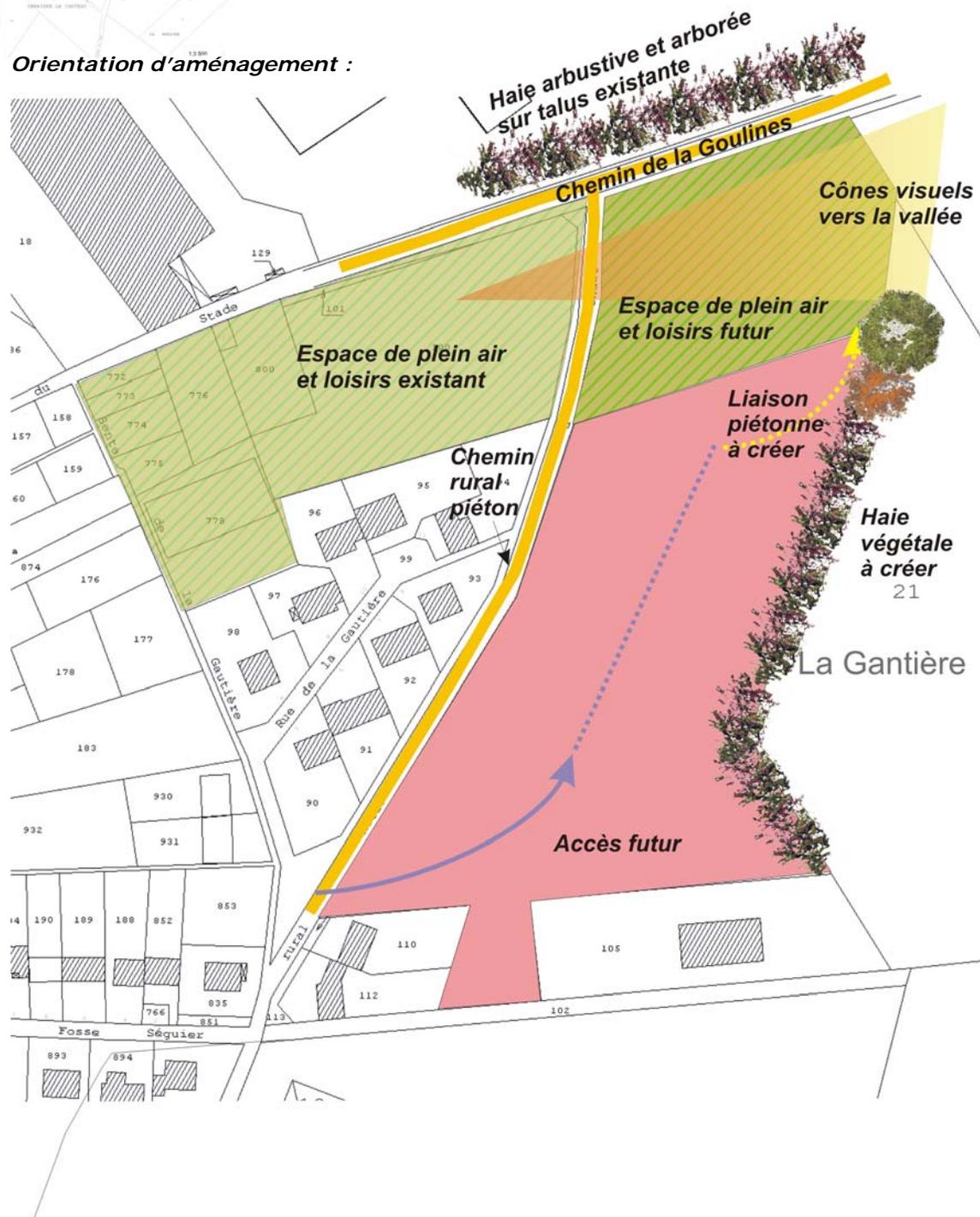
### 2.2.1. La zone d'urbanisation future de La Gantière à l'Est du village (AU1)

Cette zone d'urbanisation future correspond au site retenu par la commune pour ses caractéristiques favorables :



- ✓ Une structure foncière favorable, pour que la création de nouveaux logements puisse se dérouler sans contrainte,
- ✓ Un environnement de qualité,
- ✓ Un impact paysager modéré et atténué par une insertion dans le site,
- ✓ Une desserte par les infrastructures et les réseaux s'inscrivant dans le schéma communal,
- ✓ Des possibilités d'extensions ultérieures.

**Orientation d'aménagement :**



La réflexion relative à ce projet a évolué pour tenir compte de la préservation d'un cône et d'une ouverture visuelle vers la vallée, perçus dans le prolongement de espaces paysagers et de loisirs communaux.



Les surfaces et les possibilités de construction ont été définies par l'objectif de réalisation de 15 à 17 constructions, dont 1 à 2 à destination sociale.

D'une surface de 1,6 hectare, l'espace est affecté à une structure pavillonnaire peu dense, assurant perméabilité des sols et récupération des eaux de pluie par les futurs habitants et végétations dans les espaces particuliers. Les espaces récréatifs créés depuis plusieurs années et situés au nord-est de la zone AU ci-dessus seront prolongés, la commune poursuivant ainsi sa politique communale d'équipements de sport, de loisirs, récréatifs et culturels. Les ouvertures visuelles depuis l'espace récréatif pourront ainsi être préservées, ceci limitant l'extension de la zone à urbaniser vers le Nord.

Le chemin rural situé entre le lotissement de la Gantière existant et la nouvelle zone sera maintenu en chemin piéton, afin de favoriser les circulations douces vers le chemin de la Gouline.

L'espace de transition entre la zone d'urbanisation future et l'espace agricole devra être assuré par une haie végétale, formée d'arbres et d'arbustes plantée soit en fond de jardin, soit à l'extérieur et doublée d'un chemin. Cette haie devra être cohérente sur l'ensemble des parcelles constituant la limite est de cette zone.

Les végétaux constituant cette transition doivent être d'essence locale, et avoir des caractéristiques florifères et mellifères intéressant la petite faune. Il ne s'agit pas de constituer un écran de « béton vert » mais d'apporter par les plantations un paysagement du secteur.

## 2.2.2. La zone d'urbanisation future au nord du village (AU2)

Cette zone d'urbanisation future de 1,43 hectare est localisée sur une zone qui était déjà prévue dans les documents d'urbanisme précédents mais dont l'emprise a été réduite (2,5ha).

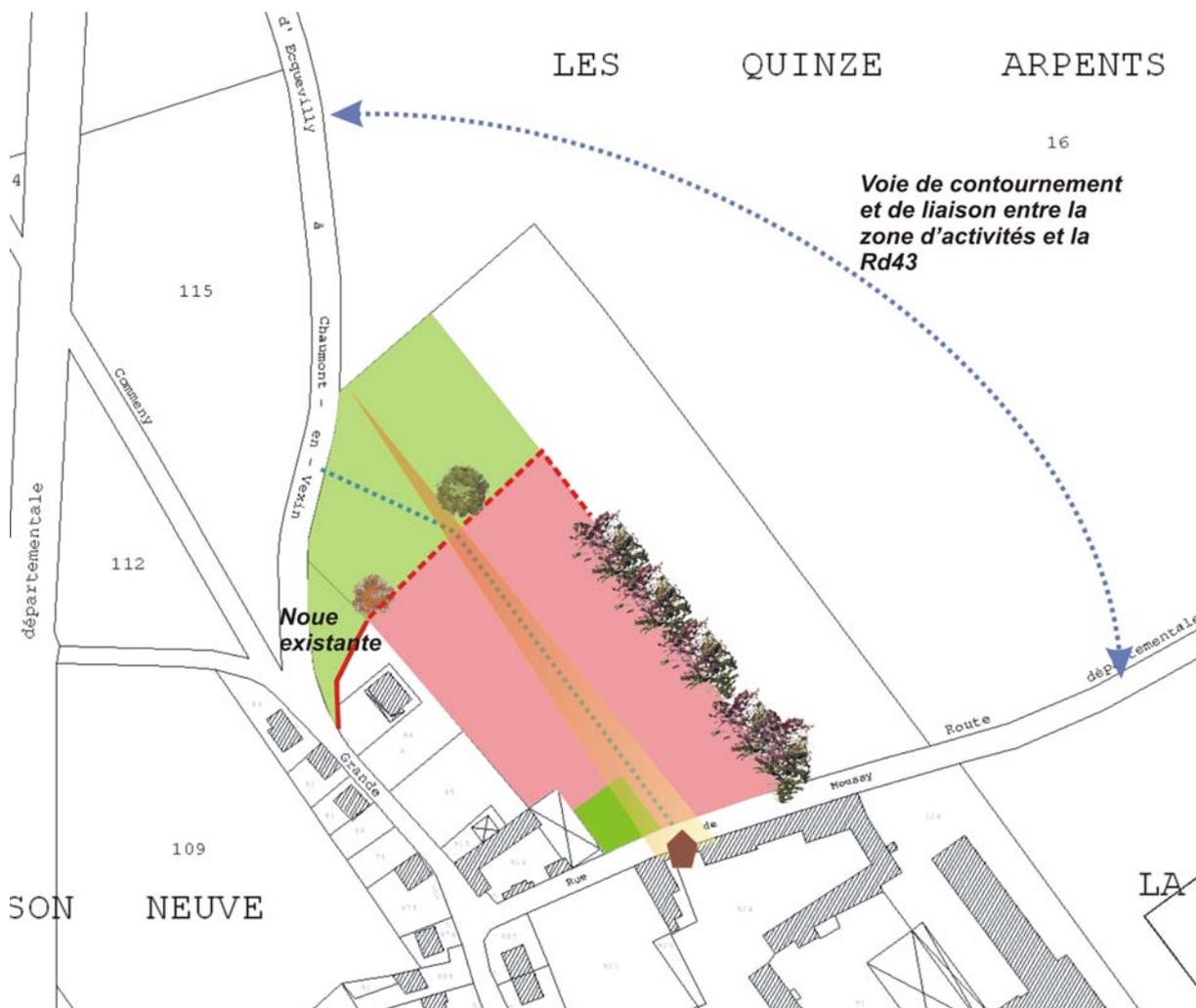


- ✓ Elle présente des conditions d'accès favorables, selon une desserte par les infrastructures et les réseaux s'inscrivant dans le schéma communal,
- ✓ Elle nécessite certains aménagements spécifiques afin d'être intégrée de façon optimale dans l'environnement et le paysage.
- ✓ Elle présente des possibilités d'extensions ultérieures.

Pour intégrer au mieux cet espace futur d'urbanisation dans le paysage, un certain nombre de dispositions ont été prescrites :



**Orientation d'aménagement :**



 **Espace paysager à conserver/créer**

 **Mur existant**

 **Mur à prolonger**

 **Voie d'accès et de desserte future**

 **Ancienne mare**

 **Porche de ferme à mettre en valeur**

 **Cône visuel sur le porche**

 **Arbre signal à planter**

 **Haie à créer dans le prolongement du mur**



La partie constructible de cette zone représente une surface de 8000m<sup>2</sup>, une partie étant affectée au maintien d'un espace paysager.

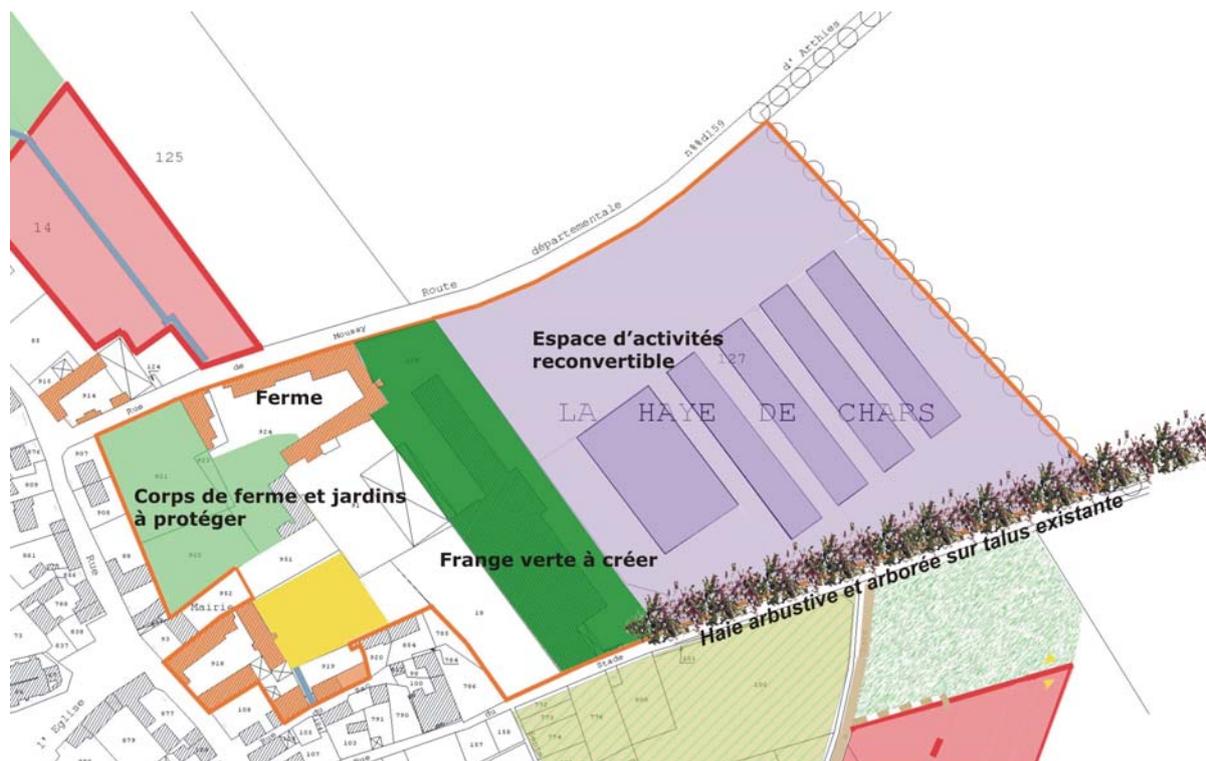
Cet espace paysager doit être maintenu entre la route du cimetière au nord et les premières constructions ; cet espace comprend dans sa partie ouest, une noue topographique.

Un mur de pierre referme actuellement la dernière propriété et la limite du village ; il devra être prolongé pour fermer à son tour le village au devant des terres agricoles au nord. Une haie arbustive et arborée de type brise-vent terminera la limite.

Pour mémoire, les murs de pierres assurent les délimitations foncières mais jouent également un rôle dans le maintien d'un microclimat, d'une part en protégeant les habitations des vents dominants mais aussi en créant des réservoirs de chaleur dans les jardins. Formant un maillage à l'échelle du village, l'extension de ce maillage associé à l'extension des constructions contribuera à prolonger l'unité et la cohérence d'ensemble, en même temps que les qualités de vie du village. Dans le même sens, on peut souhaiter qu'à l'intérieur de ce lotissement, certaines des clôtures des parcelles soient également réalisées en murs de pierres.

Une voie intérieure de desserte reliera la route de Moussy à celle de Chaumont et sera calée sur la mise en valeur et le maintien d'un axe visuel dégagé vers le porche de la Ferme. L'emprise de l'espace public devra avoir une largeur d'au moins 7 mètres.

### 2.2.3. Le secteur d'activités agroalimentaires



Le maintien de l'activité agroalimentaire de production d'œuf sur le site de la commune n'est pas assuré en raison de mises aux normes de l'installation à entreprendre. L'entreprise serait amenée à se délocaliser. La reconversion du site porte sur la réutilisation d'une partie des locaux existants, sans construction supplémentaire.

Les bâtiments existants sont intégrés dans le paysage, en entrée de village depuis Moussy. L'activité est aujourd'hui attenante à la ferme.

La photo ci-contre montre une partie des bâtiments concernés par la reconversion, vue depuis le nord.



La reconversion, envisagée par le PLU impose de préserver une frange de transition entre les zones d'habitat et celle de l'activité économique future.

Cette frange sera constituée d'un espace paysager à créer, en lieu et place d'un hangar existant (frange verte à créer ci-dessus) et sera reliée aux espaces de loisirs et récréatifs communaux limitrophes au sud.

La partie des locaux reconvertis représente une surface de près de 9000m<sup>2</sup> au sol et deux niveaux d'activités peuvent être créés à l'intérieur, soit une SHOB potentielle estimée à 18 000m<sup>2</sup> environ.

Le site dispose d'aire de stationnement, en partie avant mais également de quais de chargement en partie arrière qui devront être affectés aux usages de logistiques et de stationnements complémentaires nécessaires.

Les abords actuels des bâtiments font l'objet de traitement paysager sobre dont les espaces sont à maintenir.

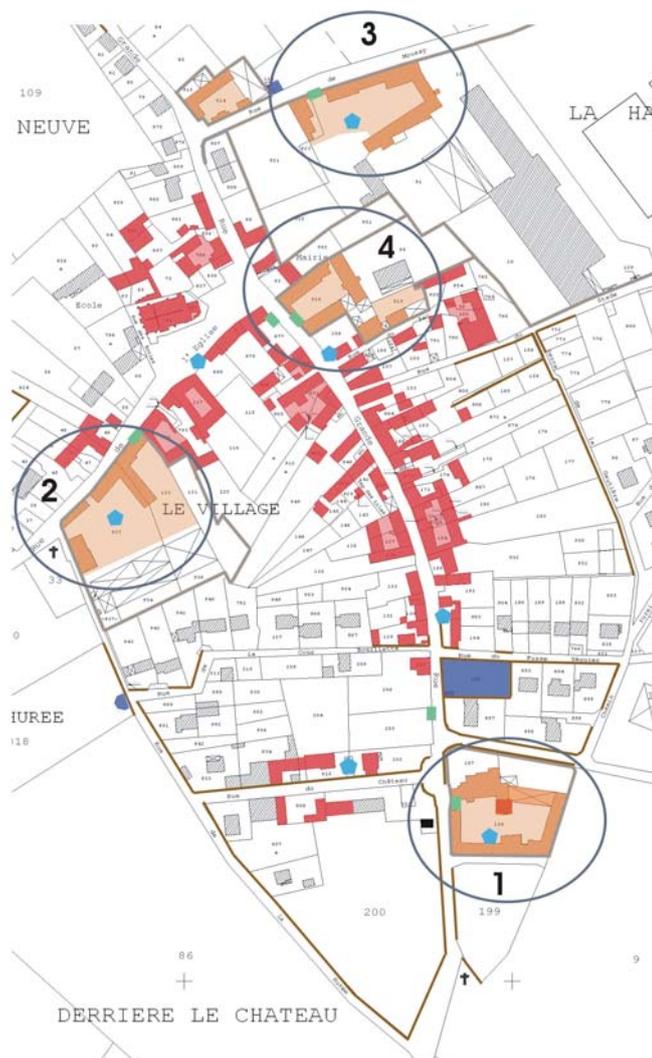
Dans l'hypothèse d'une intensification des usages, selon la nature et la typologie des activités à venir, il conviendra de prévoir une voie de contournement au nord pour rejoindre la RD 43.

### 2.2.4. Le potentiel de réhabilitation des fermes

Quatre fermes localisées dans le village ou aux entrées, actuellement en activité agricole présentent un potentiel de transformation en logements. Une réflexion s'est engagée pendant l'élaboration du PLU avec les agriculteurs concernés pour définir les orientations d'aménagement pour chacune d'entre elles, qui sont intégrées au document d'urbanisme.

En effet, ces fermes représentent un patrimoine remarquable de part leur caractéristiques architecturales, leurs cours et/ou leurs jardins ainsi que leur implantation urbaine et leur fonctionnalité actuelle: proportions des ouvertures, hauteurs des bâtiments, porches et entrées....

#### Localisation des fermes en activités



- *Ferme de M. D. RADET, située en entrée Sud de la commune (1 sur la carte):*  
La ferme est constituée de plusieurs corps de bâtiment anciens, comprenant l'habitation, divers hangars construits en pierre et poutres de bois apparentes, un pigeonnier, une cour, un porche, un puit... qui ont une valeur patrimoniale très forte dans le cadre d'une transformation éventuelle de corps de bâti, le pigeonnier est à conserver tel quel et à ne pas transformer en logement.  
Une voirie d'accès serait à réaliser au Sud et à l'extérieur de la ferme (partie protégée visuellement par la présence d'un mur) pour accéder à un espace réservé pour des jardins et prévu afin d'écarter les logements de la desserte.  
A l'Est, le contact du mur avec les terres cultivées, tel qu'il se perçoit aujourd'hui dans le paysage agricole est à préserver. Pour cette raison, les jardins ne sont pas proposés sur cette partie, permettant de préserver les vues de la route de Gouzangrez.  
En raison des faibles possibilités de stationnement sans nuire à la qualité architecturale et paysagère de la ferme, la réhabilitation ne peut excéder la création de plus de 5 logements.
- *Ferme de M. E. RADET, située en entrée Ouest de la commune (2 sur la carte) :*  
Cette ferme est constituée par plusieurs bâtiments et bénéficie d'une vaste cour refermée au sud par un hangar récent. Celui-ci, dans le cas de l'arrêt de l'activité agricole serait supprimé. L'emprise urbanisable, résultant pour partie de cette démolition et de l'arrière du hangar existant est de 3250m<sup>2</sup>.  
L'accès se ferait par une voie au Sud des hangars et les stationnements doivent être prévus dans cette emprise.  
Le nombre de logement à créer est de 4 à 5.
- *Ferme de M. LEVESQUE, située en entrée Est de la commune (3 sur la carte) :*  
Les bâtis anciens constituent 1260m<sup>2</sup> de surface au sol, constitués de trois habitations et de hangars anciens. Les jardins en avant des habitations sont à préserver. Les jardins en arrière sont également à conserver afin de garder la prédominance des deux fermes de M. Levesque et de M. Foulon en entrée de ville et dont les parcelles se rejoignent par l'intérieur.  
La transformation des hangars en logement porterait à la création de 4 à 5 logements.
- *Ferme de M. LONGE, situé dans le centre du village (4 sur la carte) :*  
Les bâtiments de la cour principale en bon état, constituent un potentiel de 760m<sup>2</sup> au sol. Deux bâtis complémentaires (350m<sup>2</sup>) pourraient également permettre la création de logements mais nécessitent une forte réhabilitation. La ferme dispose d'une partie de terrain à l'arrière, accessible par un accès depuis le porche de la rue du Sac et, en raison de la faible largeur de la rue du Sac, par un deuxième accès le long du château d'eau à créer. Ce terrain devient constructible et est destiné à recevoir les stationnements pour les logements créés lors de réhabilitation.

## Troisième partie : Dispositions réglementaires et environnementales

### 3.1. JUSTIFICATIONS PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

#### 3.1.1. LOIS

Les objectifs d'aménagement du plan local d'urbanisme doivent prendre en compte les normes supérieures d'urbanisme ainsi que certaines prescriptions supra-communales.

- ils doivent respecter les lois générales de l'urbanisme, notamment l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme ; l'article L 111-1-14 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes ; la Loi sur l'Eau ainsi que la Loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
- ils doivent être compatibles avec les documents d'urbanisme hiérarchiquement supérieurs, c'est à dire pour Commeny, le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), la Charte du Parc Naturel du Vexin Français, ainsi que le plan de déplacement (PDU) d'Ile de France ;
- ils doivent tenir compte des législations et réglementations autres que celles de l'urbanisme s'appliquant au territoire communal (POS, servitudes d'utilité publique, Schéma Directeur d'Assainissement, Charte Paysagère Communale).

#### 1.1 L'ARTICLE L. 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Cet article fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme :

- principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages ;
- principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale qui se traduisent par l'exigence d'un équilibre emploi/ habitant, d'une diversité de l'offre concernant les logements ;
- principe du respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine.

#### 1.2 LOI SUR L'EAU

Elle fixe le cadre réglementaire selon lequel la collecte, l'évacuation des eaux pluviales et usées et le traitement des eaux usées domestiques peuvent s'effectuer.

Le PLU devra justifier les mesures prises pour la préservation des eaux et prendre en compte les prescriptions du schéma directeur d'assainissement. A partir d'études préalables intégrant la densité de population, la typologie de l'habitat, l'aptitude du sol à infiltrer et la présence de réserves aquifères, la commune doit délimiter, conformément à l'article 35 de la loi sur l'eau, des périmètres d'application.

#### 1.3 LA LOI SUR L'AIR

La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie entraîne la nécessité de maîtriser la demande des déplacements et de prendre en compte la qualité de l'air, ce qui a rendu obligatoire l'élaboration, à l'initiative de l'Etat, d'un plan de déplacement urbain (PDU) en région Ile de France dont les orientations majeures sont :

- la diminution du trafic automobile
- le développement des transports collectifs et des moyens de transports économes et moins polluants (bicyclette, marche à pied) ;
- l'aménagement et l'exploitation hiérarchisés du réseau principal de voirie d'agglomération,
- l'organisation du stationnement,
- la réduction des impacts sur l'environnement du transport et de la livraison des marchandises,
- un encouragement à utiliser les transports en commun et le voiturage.

Dans le cadre du PLU de Commeny, la question des déplacements concerne essentiellement la gestion des aires de stationnement, qui est traitée à la parcelle. Le réseau de transports en commun qui dessert la commune dépend quant à lui du Conseil Général du Val d'Oise, et ne fait pas l'objet d'une étude particulière dans le présent document.

## 1.4 MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN LE LONG DES VOIES IMPORTANTES

Sans être concernée par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, le projet de la commune de Commeny s'inscrit dans une démarche qualitative visant à réduire les désordres urbains le long des voies routières et autoroutières en ne développant aucun projet d'urbanisation future à proximité de la voie départementale (D43) mais au contraire, en maintenant les espaces situés le long de celle-ci, en espace paysager.

## 1.5 LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

La Loi Solidarité et Renouveau Urbain, du 13 décembre 2000, introduit la notion de Développement Durable dans les projets d'urbanisme, et remplace les Plans d'Occupation des Sols par les Plans Locaux d'Urbanisme.

Ceux-ci comprennent un élément qui ne figurait pas dans le POS : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, elles-mêmes issues des conclusions données par le Diagnostic en matière d'économie, de démographie, de transports, d'environnement etc.

### 3.1.2. SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE (SDRIF)

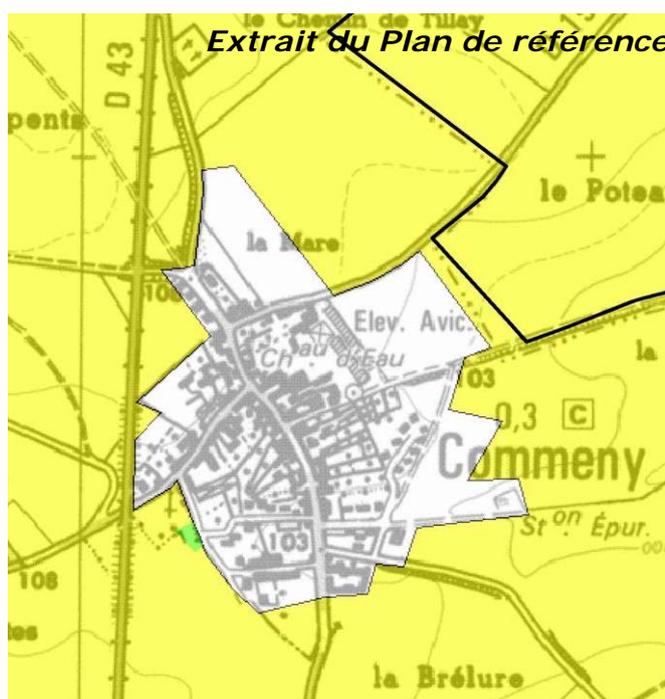
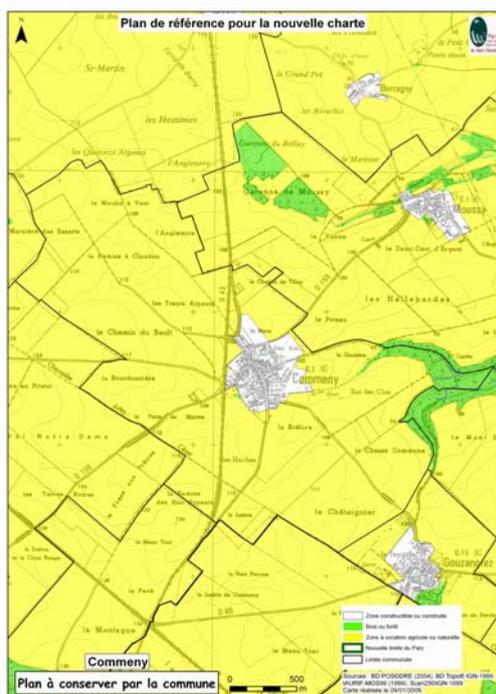
Approuvé par décret le 26 avril 1994, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France s'impose pour la définition des orientations d'aménagement et la recherche des équilibres.

Le SDRIF édicte des règles avec lesquelles le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible ; concernant Commeny, ces règles sont :

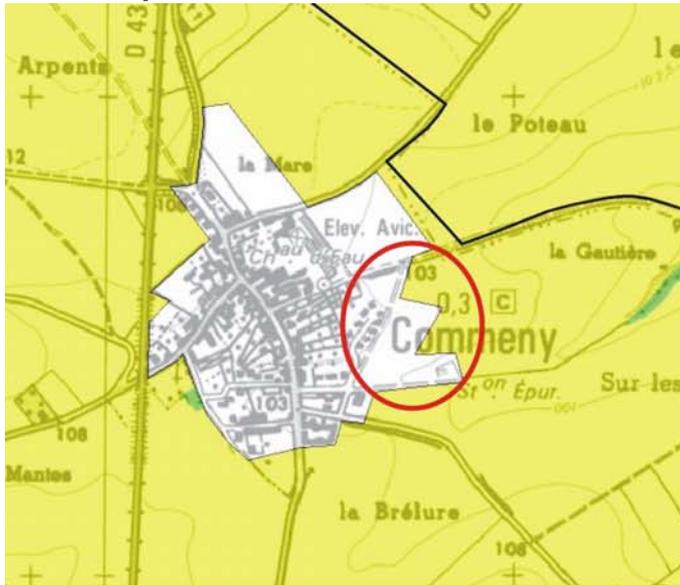
- Préserver et valoriser les espaces boisés et paysagers ;
- Maîtriser l'évolution du tissu urbain existant et organiser le développement des espaces d'urbanisation nouvelle ;
- Préserver les espaces correspondant aux futures infrastructures de transport.

Aucune nouvelle infrastructure de transport n'est envisagée sur la commune par le S.D.R.I.F.

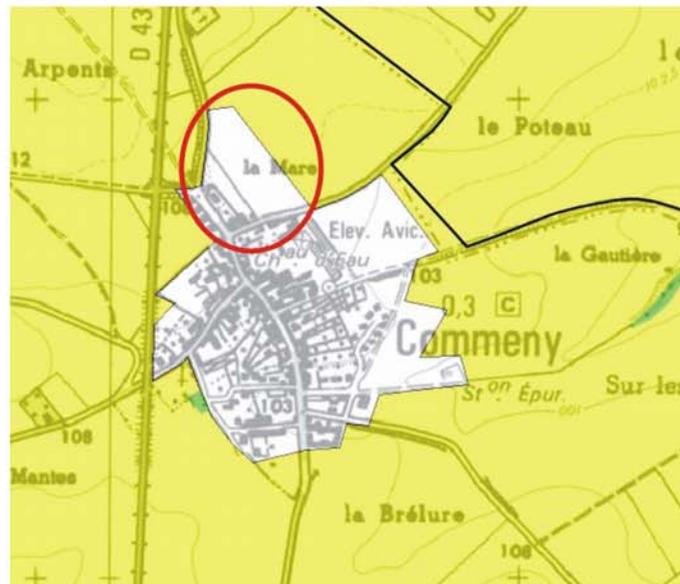
### 3.1.3. CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS



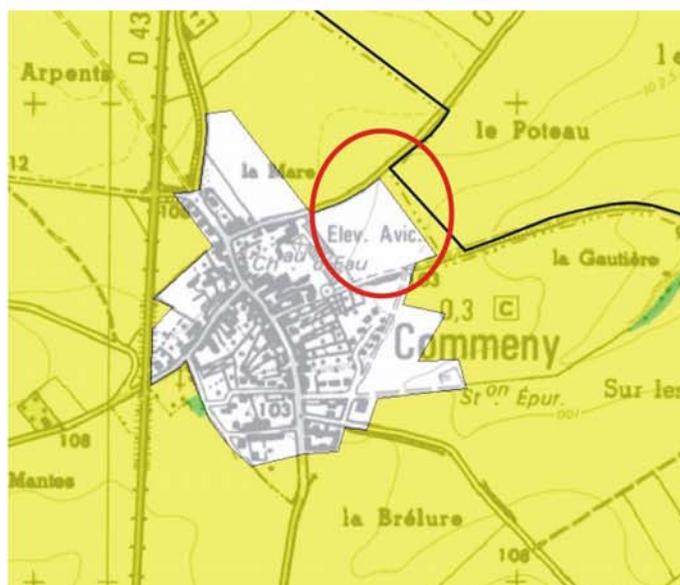
**Localisation des secteurs de projets selon le plan de référence du PNRVF sur la commune**



Zone d'urbanisation future,  
1AU, "Les Gantières"  
15 logements



Zone d'urbanisation future "  
2AU, "Secteur nord"  
12 logements



Reconversion de la zone  
d'activité agricole  
en activités

	Zone constructible ou construite
	Bois ou forêt
	Zone à vocation agricole ou naturelle
	Nouvelle limite du Parc
	Limite communale

Sources : BD POS©DRE (2004), BD Topo© IGN-1999, IAURIF-MOS99 (1999), Scan25©IGN-1999.  
Carte réalisée le 09/01/2006.

La totalité du territoire de Commeny fait partie du Parc naturel régional du Vexin français, depuis le 9 mai 1995, date de sa création et d'adoption de la Charte de référence. La révision de cette Charte est actuellement en cours à l'heure de l'élaboration du PLU de la commune.

Le PLU doit être en concordance avec ce projet dont l'application sera efficace dès l'approbation de la charte à l'issue de la procédure administrative d'adoption.

D'après la Charte du Parc, les zones d'extension urbaine sont limitées aux zones prévues à cet effet dans le plan de référence. Elles sont exemplaires par la qualité de leur bâti et l'intégration dans les sites et paysages, conformément aux chartes paysagères par commune élaborées par le syndicat mixte et transcrites dans les documents d'urbanisme.

L'appartenance de la commune au PNR implique, en outre, une prise en compte particulièrement attentive du patrimoine écologique, architectural et paysager, conformément à la Charte paysagère.

Le PLU a été élaboré à partir des caractéristiques paysagères et urbaines observées initialement, lors de l'élaboration de la Charte paysagère, et approfondies dans les études du présent document. Les protections du patrimoine ont été renforcées dans le PLU.

Le taux d'accroissement de Commeny doit s'inscrire dans celui plus global, de 0,75% de croissance démographique par an et pour la totalité des communes adhérentes du PNRVF.

La reconversion de la zone d'activités agricoles n'est pas concernée par l'engagement des communes à développer les zones d'activités économiques dans un cadre intercommunal, dans la mesure où l'activité est antérieure à la Charte.

### 3.1.4. DOCUMENTS ELABORES SUR LA COMMUNE

#### 1. SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT

Un schéma directeur d'assainissement sur la commune a été élaboré.

Le zonage des eaux usées prévoit :

- La collecte par un réseau d'assainissement collectif (système séparatif) sur la totalité des zones urbanisées et urbanisables du centre bourg ainsi que les extensions prévues au Plan local d'urbanisme ;
- La mise en place d'un assainissement non collectif au niveau du poulailler industriel (SCEA Levesque) et de l'habitation individuelle située sur la même parcelle.

Dans les zones urbanisées et/ou urbanisables, les nouvelles habitations devront utiliser des techniques alternatives et favoriser l'infiltration, de sorte que chacun retienne ses eaux.

Dans les zones rurales (champs, chemins ruraux), toute nouvelle opération d'aménagement devra infiltrer entièrement les eaux pluviales à la parcelle.

#### 2. CHARTE PAYSAGERE COMMUNALE

Une Charte paysagère communale a été établie pour la commune de Commeny en 2006. Elle affine les directives de la Charte de PNR à l'échelle de la commune et définit, à travers une analyse paysagère, les périmètres possibles d'urbanisation en extension du bourg, les espaces ruraux, les enjeux paysagers, les éléments de végétation à préserver dans les tissus urbains, la typologie du bâti du centre bourg.

#### Les préconisations de la Charte paysagère

La charte paysagère pluri communale de Commeny a proposé les deux secteurs d'urbanisation future de la commune et en a examiné la faisabilité, dans le respect des orientations de la Charte du Parc:

- Un secteur au Nord de la commune ; les contraintes majeures sont liées à la proximité de la RD 43. Une zone tampon devrait dans ce cas être mise en place.
- Un secteur, à l'Est de la commune; cet espace permettrait de limiter au maximum l'impact sur le site mais la promiscuité de la station d'épuration (en attente de modernisation et de déplacement) constitue actuellement une contrainte non négligeable.

Le PLU a toutefois modéré l'ambition de ces zones en réduisant les surfaces proposées et en assortissant des préconisations d'intégration paysagère, leur constructibilité.

### 3.1.5. LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU PLU

#### 1 – LE DROIT EXISTANT

Le plan d'occupation des sols a été approuvé le 17 juin 1995 et modifié le 04 avril 2000.

La révision du plan d'occupation des sols a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du .

Le territoire communal a fait l'objet d'un découpage en différentes zones matérialisées par des documents graphiques accompagnés d'un règlement d'urbanisme.

#### 2 – LE ZONAGE

Le territoire communal de Commeny est divisé en 7 zones dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

##### La zone UA

Elle recouvre le centre ancien composé de constructions denses, qui forment avec les murs de clôtures des fronts bâtis le long des rues du village.

Elle comprend le secteur UAa qui correspond à une densité bâtie plus importante.

Des constructions à usage d'habitation occupent principalement cette zone, mais on y trouve également les trois secteurs de ferme qui ont été classés en UAb1, UAb2 et UAb2.

##### La zone UF

Cette zone recouvre les secteurs où sont localisés des équipements collectifs ( terrain de football, tennis,...).

##### La zone UG

Cette zone, à vocation principalement d'habitat, correspond au secteur d'extension de « la Gautière » qui s'est développé en périphérie du noyau ancien. Elle se caractérise par un tissu moyennement dense.

##### La zone UJ

Cette zone à vocation principale d'activité recouvre principalement les hangars de la ferme de la Ruelette.

Elle comprend le secteur UJa à vocation principale d'entrepôt.

##### Les zones d'urbanisation future « AU »

Deux zones d'urbanisation future ont été créées, elles sont vouées à recevoir principalement de l'habitat pavillonnaire.

##### La zone réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage « A »

Elle s'étend sur les espaces cultivés.

##### La zone naturelle ou forestière « N »

Elle concerne principalement les cœurs d'îlots bâtis à protéger.

### EVOLUTION DES ZONAGES ENTRE LE POS ET LE PLU

#### Evolution de la zone UA

Elle s'est étendue du fait du reclassement en zone UA de trois fermes.

La zone UA a été prolongée rue la Gautière sur une partie de la parcelle 183.

Elle a également été élargie le long de la grande rue sur une partie des parcelles 147, 148 et 954.

Evolution de la zone UF

Cette zone a été légèrement réduite du fait de la suppression de l'emplacement réservé C destiné à la création de jardins familiaux.

Evolution de la zone UG

Cette zone n'a pas évolué.

Evolution de la zone UJ

Cette zone a été élargie au PLU pour intégrer une partie des bâtiments d'activités de la ferme de la Ruelette.

Evolution de la zone NA devenue AU

Une nouvelle zone AU1 au lieu dit « la Gautière » est créée pour permettre la création d'une nouvelle offre de logements.

Les terrains anciennement classés en NA au POS au Nord de la commune ont été en partie reclassés en zone AU2.

Evolution de la zone agricole NC devenue A

La zone vouée à l'exploitation agricole a été maintenue sur les espaces cultivés.

Les fermes situées dans le village anciennement classées en en zone NC au POS ont été reclassées en UAb excepté une partie de la ferme de la Ruelette qui est reclassée en UJ.

Les terrains classés en zone NC au POS constituant principalement des cœurs d'îlots à protéger sont classés en zone N.

Une partie des terrains au lieu dit « la Gautière » est reclassée en zone AU1.

La zone N

La zone naturelle N a été créée pour permettre principalement la protection des cœurs d'îlots.

Evolution des espaces boisés classés

L'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme précise que « les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L 311 et L 312 et suivants du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et doivent donner lieu à un reboisement obligatoire. La gestion des peuplements à partir de régénérations naturelles est préférable à des peuplements artificiels.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés concernent les massifs boisés de plus de 100 ha répartis sur le territoire communal.

Superficie des espaces boisés classés :

POS antérieur 10 ha

PLU 10 ha

EMPLACEMENTS RESERVES POUR DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les terrains nécessaires à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif font l'objet d'une réserve au PLU.

Toute utilisation différente est interdite. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, qui est obligatoirement une collectivité ou un service public, peut être mis en demeure par le propriétaire d'acquiescer le terrain concerné. Les emplacements réservés nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics figurent au plan de zonage sont rappelés ci-après :

Emplacements réservés existants au POS :

- A : agrandissement de l'école
- B : équipements publics
- C : création de jardins familiaux
- D : aménagement du carrefour CD43 - CR13

Emplacements réservés créés ou maintenus au PLU :

- A : agrandissement de l'école
- B : équipements publics
- C : aménagement de carrefour

Les emplacements réservés A et B sont au profit de la commune.  
L'emplacement réservé C est au bénéfice du Département

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**  
**Articles L 123.17 et L 230.1 et suivants du Code de l'Urbanisme**

	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaire	Superficie
A	Agrandissement de l'école	commune	1137 m <sup>2</sup>
B	Equipements publics	commune	4376 m <sup>2</sup>
C	Aménagement de carrefour	département	8741 m <sup>2</sup>

Adresse du bénéficiaire :**COMMUNE**

M. le Maire,  
mairie de Commeny  
95450 COMMENY

**DEPARTEMENT**

M le Président du conseil général du Val d'Oise  
Hôtel du Département  
2, le campus  
95032 CERGY PONTOISE

## 2/4 SUPERFICIE DES ZONES

TYPE DE ZONE	SUPERFICIE DE ZONE POS approuvé en ( en Ha)	SUPERFICIE DE ZONE PLU ( en Ha)
<b>Zones urbaines</b>		
UA	10	7,57
UAa		2,84
UAb1		0,79
UAb2		2,36
UAb3		0,51
UF	1,20	1,29
UG	0,90	0,88
UJ	0,30	3,74
UJa		0,31
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>12,40</b>	<b>20,29</b>
<b>Zones à urbaniser</b>		
AU1		1,60
AU2	2,50	1,43
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>2,50</b>	<b>3,03</b>
<b>Zones agricoles</b>		
A	458,10	447,36
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>	<b>458,10</b>	<b>447,36</b>
<b>Zones naturelles</b>		
N		2,32
<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>	<b>0</b>	<b>2,32</b>

Commentaires

L'extension de la zone urbaine provient principalement du classement des fermes en zone urbaine ( UA et UJ) ce qui a entraîné la réduction essentielle du zonage agricole.

Cette diminution du zonage agricole s'explique également par le classement en zone naturelle des cœurs d'îlots bâtis.

**3 – LE RÈGLEMENT**

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. La seule exception est la zone AU3 qui, de ce fait, ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsqu'elle sera dotée d'un règlement à l'occasion d'une modification du PLU.

Le règlement de chaque zone comporte 14 articles :

Article 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par les contraintes techniques relevant d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir et de plantations

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement complétés pour chaque zone dotée d'un règlement car le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de préciser dans tous les cas les règles d'implantation des constructions. Les autres articles ne comportent des prescriptions que si elles sont utiles et se justifient au regard du projet communal.

Les tableaux des pages suivantes exposent synthétiquement, zone par zone, les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

### ZONE UA

	Objectifs	Dispositif réglementaire
<b>Zone UA</b>	Permettre la mixité des fonctions urbaines dans le centre ancien tout en le préservant	<b>L'article 2</b> autorise les activités commerciales, de bureau, d'artisanat ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'ils n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.
	Permettre la construction neuve ou les extensions en conservant la morphologie urbaine propre au centre ancien	<p><b>L'article 6</b> prévoit l'alignement des constructions par rapport à la voie. Toutefois, un retrait est admis pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait. Dans ce cas, la continuité bâtie est assurée à l'alignement de la voie par des clôtures ou des bâtiments.</p> <p>Des exceptions sont prévues sur les secteurs UAb1, UAb2, UAb3 afin de préserver les caractéristiques architecturales de ces secteurs.</p> <p><b>L'article 7</b> précise que les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales pour respecter la disposition urbaine existante.</p> <p>Des exceptions sont prévues sur les secteurs UAb1, UAb2, UAb3 afin de préserver les caractéristiques architecturales de ces secteurs</p> <p><b>L'article 10</b> limite la hauteur des constructions à 9 m à l'égout du toit pour préserver l'épannelage actuel. Un dépassement est autorisé pour faire régner la même hauteur dans certains cas</p> <p><b>L'article 14</b> prévoit un coefficient de 0.40 sur la zone UA conformément au tissu urbain existant qui se caractérise par une densité moyenne. Ce COS est porté à 0,60 sur le secteur UAa car ce secteur se caractérise par une densité plus forte. Enfin, il n'est pas fixé de COS sur les secteurs UAb1, UAb2 et UAb3 qui doivent respecter les orientations d'aménagement.</p>

	Préserver et renforcer la qualité de composition du centre ancien	<b>L'article 11</b> oblige les constructeurs à respecter des prescriptions concernant l'aspect et les proportions des constructions de manière à rendre compatibles les nouvelles constructions avec le caractère des lieux avoisinants et à améliorer la qualité de l'existant à l'occasion des aménagements et réhabilitations. Cet article oblige également à la conservation des éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage.
	Favoriser la mutation du bâti des corps de Ferme	<b>L'article 6</b> prévoit l'implantation des nouvelles constructions dans la bande constructible sur les secteurs UAb1 et UAb2. Il oblige les constructions à respecter leur implantation actuelle sur le secteur UAb3.  <b>L'article 14</b> ne fixe pas de COS sur les secteurs UAb1, UAb2 et UAb3 qui doivent respecter les orientations d'aménagement.

	<b>Objectifs</b>	<b>Dispositif réglementaire</b>
<b>Zone UA</b>	Préserver l'environnement et la qualité de vie, adapter l'urbanisation aux contraintes du site.	<p><b>L'article 1</b> interdit les activités nuisantes ou inadaptées.</p> <p><b>L'article 2</b> précise les risques naturels qui affectent certains secteurs de la zone et indique les mesures spécifiques à prendre pour les constructions.</p> <p><b>L'article 4</b> oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en indique les modalités. Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions.</p> <p><b>L'article 7</b> prévoit qu'à défaut d'implantation sur la deuxième limite latérale, la marge d'isolement sera d'au moins 4 mètres pour les façades percées de baies de manière à préserver l'éclairage des pièces d'habitation et de travail.</p> <p><b>L'article 9</b> limite l'emprise au sol à 50% du terrain pour préserver des espaces naturels. Elle est toutefois portée à 70% du terrain pour y favoriser l'activité.</p> <p><b>L'article 13</b> oblige à réaliser des aménagements paysagers afin de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.</p>
	Préserver ou améliorer les conditions de circulation et de stationnement	<p><b>L'article 3</b> prévoit que les accès et les voies à créer doivent être adaptés aux constructions qu'ils desservent. Les voies en impasse doivent dans certains cas permettre le demi tour</p> <p><b>L'article 7</b> prévoit, lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites latérales, une marge d'isolement de 3 mètres minimum, pour permettre le passage d'un véhicule ou son stationnement à l'intérieur des propriétés.</p> <p><b>L'article 12</b> exige la création de places de stationnement à l'intérieur des propriétés pour toute nouvelle construction ou pour des modifications entraînant des besoins supplémentaires.</p>

**ZONE UF**

	<b>Objectifs</b>	<b>Dispositif réglementaire</b>
<b>Zone UF</b>	Préserver l'environnement et la qualité de vie, adapter l'urbanisation aux contraintes du site.	<p><b>L'article 1</b> interdit les activités nuisantes ou inadaptées .</p> <p><b>L'article 2</b> précise les risques naturels qui affectent la zone et indique les mesures spécifiques à prendre pour les constructions.</p> <p><b>L'article 4</b> oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en indique les modalités.</p> <p>Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions.</p> <p><b>L'article 7</b> prévoit qu'à défaut d'implantation sur les limites séparatives, les marges d'isolement seront d'au moins 4 mètres pour les façades percées de baies de manière à préserver l'éclairage des pièces d'habitation et de travail.</p>
	Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.	<p><b>L'article 6</b> précise que les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 4 m pour pouvoir s'adapter au bâti environnant et pour conserver les murs de clôture existants.</p> <p><b>L'article 10</b> limite la hauteur des constructions à 7 m à l'égout du toit pour préserver les caractéristiques du bâti environnant. Cette règle ne s'applique toutefois pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement.</p> <p><b>L'article 11</b> oblige à veiller à l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement, sans toutefois formuler de prescriptions strictes.</p>
	Préserver ou améliorer les conditions de circulation et de stationnement	<b>L'article 3</b> prévoit que les accès et les voies à créer doivent être adaptés aux projets qu'ils desservent. Les voies en impasse doivent dans certains cas permettre le demi tour.

**ZONE UG**

	<b>Objectifs</b>	<b>Dispositif réglementaire</b>
<b>Zone UG</b>	Permettre une certaine mixité des fonctions au sein des secteurs d'extension.	<b>L'article 2</b> autorise les activités artisanales et de bureaux lorsqu'elles n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.
	Préserver le caractère du tissu bâti de faible densité, aéré.	<b>L'article 6</b> prévoit l'implantation des constructions à 6m de la voie Cette disposition permet : - de conserver le caractère aéré du bâti des secteurs d'extension et l'implantation des constructions en retrait de l'alignement ; - le stationnement à l'intérieur des propriétés. <b>L'article 14</b> fixe un C.O.S de 0,30 de manière à maintenir le caractère aéré du tissu bâti.
	Préserver l'environnement et la qualité de vie, adapter l'urbanisation aux contraintes du site.	<b>L'article 1</b> interdit les activités nuisantes ou inadaptées. <b>L'article 2</b> précise les risques naturels qui affectent la zone et indique les mesures spécifiques à prendre pour les constructions. <b>L'article 4</b> oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en indique les modalités. Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions. <b>L'article 7</b> prévoit, si les constructions ne sont pas implantées sur les limites latérales, des marges d'isolement d'au moins 4 m afin de préserver et de maintenir le caractère aéré du tissu bâti de ces zones qui se sont développées sur des espaces naturels. <b>L'article 13</b> identifie les types de plantation qui doivent accompagner les constructions et ainsi créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.
<b>Zone UG</b>	Préserver la qualité architecturale	<b>L'article 10</b> maintient la hauteur à 7 m à l'égout du toit pour préserver les caractéristiques du bâti environnant et limiter l'impact des constructions dans le paysage

	Objectifs	Dispositif réglementaire
		<p><b>L'article 11</b> oblige les constructions à respecter des prescriptions concernant l'aspect et les proportions des constructions et des clôtures de manière à rendre compatibles les nouvelles constructions avec le caractère des lieux avoisinants et afin de préserver la typologie du bâti.</p>
	Préserver ou améliorer les conditions de circulation et de stationnement.	<p><b>L'article 3</b> prévoit que les accès et les voies à créer doivent être adaptés aux constructions qu'ils desservent. Les voies en impasse doivent dans certains cas permettre le demi tour.</p> <p><b>L'article 12</b> exige la création de places de stationnement à l'intérieur des propriétés pour toute nouvelle construction, en fonction des besoins qu'elle génère.</p>

**ZONE UJ**

	<b>Objectifs</b>	<b>Dispositif réglementaire</b>
<b>Zone UJ</b>	Permettre le développement de l'activité industrielle	<p><b>L'article 2</b> autorise les activités commerciales, de services, de bureau, d'artisanat ainsi que les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.</p> <p>Sur le secteur UJa, sont seules autorisées les constructions à destination d'entrepôts.</p> <p><b>L'article 14</b> ne fixe pas de COS sur la zone UJ sauf sur le secteur UJa où celui-ci est fixé à 0,13 pour modérer l'impact des constructions dans le site.</p>
	Permettre une bonne intégration architecturale et paysagère	<p><b>L'article 6</b> oblige l'implantation des constructions à 4m des voies.</p> <p><b>L'article 7</b> prévoit des marges d'isolement de 4 mètres minimum</p> <p><b>L'article 10</b> maintient la hauteur à 6 m sur le secteur UJa en tout point des constructions afin de respecter les caractéristiques du bâti environnant et limiter l'impact des constructions dans le paysage.</p>
	Préserver l'environnement et adapter les constructions aux contraintes du site	<p><b>L'article 1</b> interdit les activités nuisantes ou inadaptées.</p> <p><b>L'article 2</b> précise les risques naturels qui affectent certains secteurs de la zone et indique les mesures spécifiques à prendre pour les constructions</p> <p><b>L'article 4</b> oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement et en indique les modalités.</p> <p>Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions.</p> <p><b>L'article 9</b> limite l'emprise au sol à l'emprise actuelle</p> <p><b>L'article 11</b> sans être très formel oblige l'intégration des projets dans l'environnement.</p> <p><b>L'article 13</b> oblige à réaliser des aménagements paysagers afin de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.</p>
	Préserver ou améliorer les conditions de circulation et de stationnement	<p><b>L'article 3</b> prévoit que les accès et les voies à créer doivent être adaptés aux constructions qu'ils desservent.</p> <p><b>L'article 12</b> exige la création de places de stationnement à l'intérieur des propriétés pour toute nouvelle construction ou pour des modifications entraînant des besoins supplémentaires.</p>

**ZONE AU1**

	Objectifs	Dispositif réglementaire
<b>Zone AU1</b>	Permettre l'évolution des secteurs d'extension vers la mixité des fonctions.	<b>L'article 2</b> autorise les activités artisanales, de commerces et de bureaux lorsqu'elles n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.
	Permettre la construction neuve ou les extensions en conservant la morphologie urbaine propre au centre ancien	<b>L'article 6</b> prévoit l'implantation des constructions à l'alignement ou dans un retrait compris entre 6m et 12 m de la voie.
	Préserver l'environnement et la qualité de vie, adapter l'urbanisation aux contraintes du site.	<p><b>L'article 1</b> interdit les activités nuisantes ou inadaptées.</p> <p><b>L'article 2</b> précise les risques naturels qui affectent la zone et indique les mesures spécifiques à prendre pour les constructions.</p> <p><b>L'article 4</b> oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en indique les modalités.</p> <p>Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions.</p> <p><b>L'article 7</b> prévoit des marges d'isolement d'au moins 3 m afin de préserver et de maintenir le caractère aéré de cette zone qui se développe sur des espaces naturels.</p> <p><b>L'article 13</b> oblige à réaliser des aménagements paysagers afin de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.</p>
	Créer une architecture en harmonie avec les lieux.	<p><b>L'article 10</b> limite la hauteur à 7 m à l'égout du toit pour préserver les caractéristiques du bâti environnant et limiter l'impact des constructions dans le paysage</p> <p><b>L'article 11</b> oblige les constructions à respecter des prescriptions concernant l'aspect et les proportions des constructions de manière à rendre compatibles les nouvelles constructions avec le caractère des lieux avoisinants.</p>
	Favoriser une répartition équilibrer des espaces pleins et vides	<b>L'article 9</b> limite à 30% l'emprise au sol des constructions
	Préserver ou améliorer les conditions de circulation et de stationnement.	<p><b>L'article 3</b> prévoit que les accès et les voies à créer doivent être adaptés aux constructions qu'ils desservent. Les voies en impasse doivent dans certains cas permettre le demi tour.</p> <p><b>L'article 12</b> exige la création de places de stationnement à l'intérieur des propriétés pour toute nouvelle construction, en fonction des besoins qu'elle génère.</p>

**ZONE AU 2**

	Objectifs	Dispositif réglementaire
<b>Zone AU2</b>	Permettre l'évolution des secteurs d'extension vers la mixité des fonctions.	<b>L'article 2</b> autorise les activités artisanales, de commerces et de bureaux lorsqu'elles n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.
	Préserver l'environnement et la qualité de vie, adapter l'urbanisation aux contraintes du site.	<p><b>L'article 1</b> interdit les activités nuisantes ou inadaptées.</p> <p><b>L'article 2</b> précise les risques naturels qui affectent la zone et indique les mesures spécifiques à prendre pour les constructions.</p> <p><b>L'article 4</b> oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en indique les modalités.</p> <p>Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions.</p> <p><b>L'article 6</b> prévoit l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 4m de la voie.</p> <p><b>L'article 7</b> prévoit des marges d'isolement d'au moins 3 m afin de préserver et de maintenir le caractère aéré de cette zone qui se développe sur des espaces naturels.</p> <p><b>L'article 13</b> oblige à réaliser des aménagements paysagers afin de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement.</p>
	Favoriser une répartition équilibrer des espaces pleins et vides	<b>L'article 9</b> limite à 30% l'emprise au sol des constructions
	Créer une architecture en harmonie avec les lieux.	<p><b>L'article 10</b> maintient la hauteur à 7 m à l'égout du toit pour préserver les caractéristiques du bâti environnant et limiter l'impact des constructions dans le paysage</p> <p><b>L'article 11</b> oblige les constructions à respecter des prescriptions concernant l'aspect et les proportions des constructions de manière à rendre compatibles les nouvelles constructions avec le caractère des lieux avoisinants.</p>
	Préserver ou améliorer les conditions de circulation et de stationnement.	<p><b>L'article 3</b> prévoit que les accès et les voies à créer doivent être adaptés aux constructions qu'ils desservent. Les voies en impasse doivent dans certains cas permettre le demi tour.</p> <p><b>L'article 12</b> exige la création de places de stationnement à l'intérieur des propriétés pour toute nouvelle construction, en fonction des besoins qu'elle génère.</p>

**ZONE A**

	Objectifs	Dispositif réglementaire
<b>Zone A</b>	Préserver la qualité des sites et les espaces cultivés.	<b>L'article 1</b> interdit toute nouvelle construction à usage d'activité et d'habitation, sauf celui destiné au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, et à l'exception des équipements d'intérêt collectif, lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.
	Répondre aux besoins des agriculteurs en fonction des contraintes du site. Assurer le maintien de l'activité agricole.	<b>L'article 2</b> admet dans la zone A, les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation dans la limite d'une SHON de 200 m <sup>2</sup> .
	Préserver l'environnement, la qualité de vie, les milieux naturels et les paysages	<b>L'article 2</b> précise que la zone est concernée par des risques notamment d'inondation pluviale et indique les mesures spécifiques à prendre. Il précise la portée de l'inconstructibilité en lisière de forêt imposée par le SDRIF.  <b>L'article 4</b> oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en indique les modalités. Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions.  <b>L'article 6</b> prévoit l'implantation des constructions à 10 m au moins de la voie.  <b>L'article 7</b> maintient des marges d'isolement de 6 m par rapport aux limites séparatives pour permettre l'intégration des bâtiments par des plantations.  <b>L'article 13</b> identifie les types de plantation qui doivent accompagner les projets.
	Intégrer les constructions dans le paysage naturel et répondre aux besoins générés par les installations pour une utilisation satisfaisante des locaux.	<b>L'article 10</b> limite la hauteur des constructions à usage d'habitation à 7 m à l'égout du toit. Les bâtiments agricoles et les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle si les conditions d'utilisation justifient un dépassement et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage. <b>L'article 11</b> oblige l'intégration des projets dans l'environnement, sans formuler de prescriptions strictes.
	Préserver les conditions de circulation et de stationnement	<b>L'article 6</b> prévoit l'implantation des constructions à 6m au moins de la voie pour permettre le stationnement des véhicules à l'intérieur des propriétés.  <b>L'article 7</b> maintient des marges d'isolement de 6 m par rapport aux limites séparatives pour permettre le passage des engins agricoles autour des bâtiments.  <b>L'article 12</b> exige la création de places de stationnement à l'intérieur des propriétés pour tout projet, en fonction des besoins qu'il génère.

**ZONE N**

	<b>Objectifs</b>	<b>Dispositif réglementaire</b>
<b>Zone N</b>	Encadrer strictement les aménagements réalisables en zone naturelle pour éviter toute consommation inutile de ces espaces.	<p><b>L'article 2</b> autorise les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent éviter la zone naturelle et les installations à destination de loisirs et de sports ne comportant pas de construction.</p> <p>Il admet les abris de jardins limité à 15 m<sup>2</sup> de SHON.</p>
	Préserver l'environnement, la qualité de vie, des sites, des milieux naturels et des paysages.	<p><b>L'article 1</b> interdit toute nouvelle construction à usage d'habitation et les activités nuisantes ou inadaptées.</p> <p><b>L'article 2</b> précise les risques naturels qui affectent certains secteurs de la zone et indique les mesures spécifiques à prendre.</p> <p><b>L'article 6</b> prévoit l'implantation des constructions à 4 m au moins de la voie pour conserver les espaces naturels.</p>

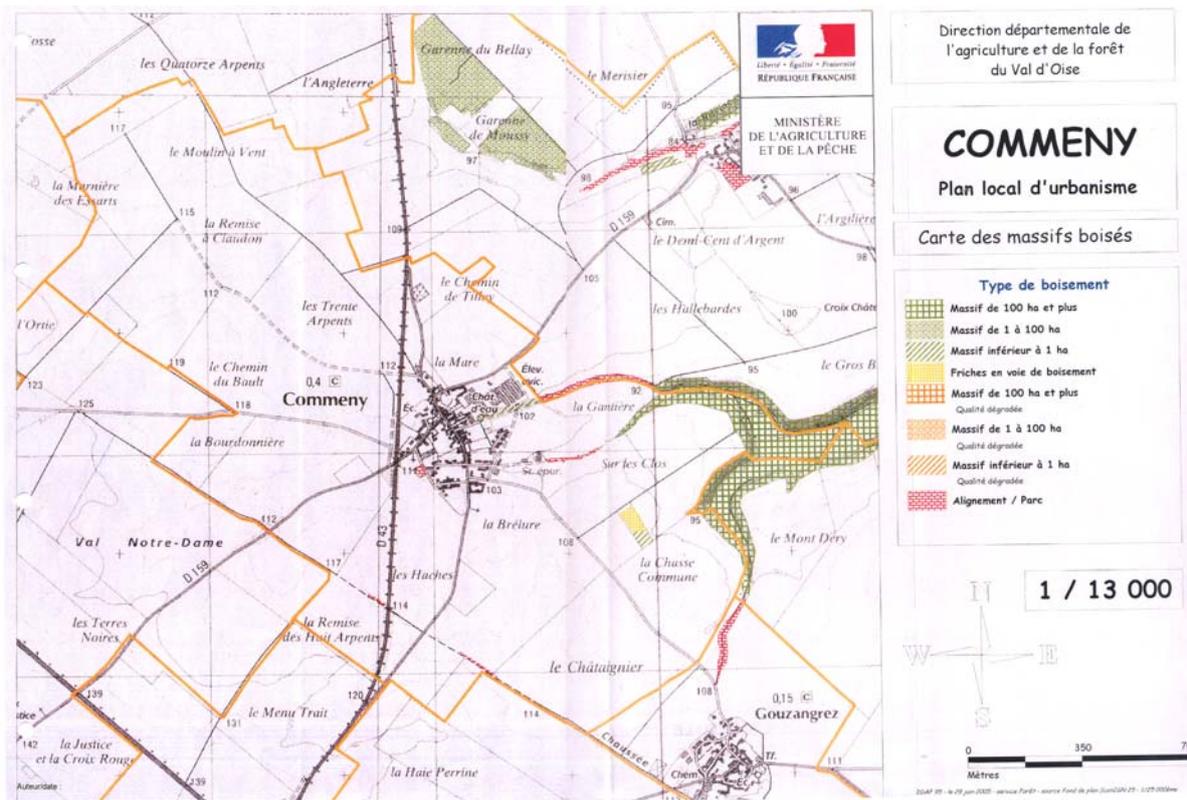
**4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : LES CONTRAINTES LIES AU MILIEU NATUREL - PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES.**

**4.1. Protection des espaces boisés**

Commeny présente sur son territoire l'extrémité d'un massif de plus de 100ha dans sa partie nord-est. La prescription sur l'inconstructibilité des lisières, à moins de 50 mètres des massifs de plus de 100ha en dehors des sites urbains constitués, s'applique à ce bois.

Le PLU prévoit le classement de cette partie du massif forestier et la protection de sa lisière, conformément aux dispositions du code forestier et du code de l'urbanisme : Les massifs forestiers de plus de 100 ha sont protégés par les chapitres 1 et 2 du titre premier du livre 3 du code forestier. L'article L.130.1 du code de l'urbanisme relatif à la conservation des bois et des forêts permet leur classement.

Une bande boisée se situe également le long du chemin de la Gouline. Elle est identifiée au PADD comme élément du cadre environnemental et paysager à protéger sur la commune.



4.2. Protection des espaces et des milieux naturels

✓ Les périmètres de protection des milieux naturels ne sont pas impactés par le PLU.

**Nature et paysages protégés en Ile-de-France**

**Porté à connaissance**

-  ZNIEFF type 1
-  ZNIEFF type 2
-  Natura 2000
-  ZPS
-  Sites inscrits
-  Sites classés
-  PNR
-  ZICO
-  (APB RN, RNV)
-  Limites communales

Echelle : 1 / 25 000

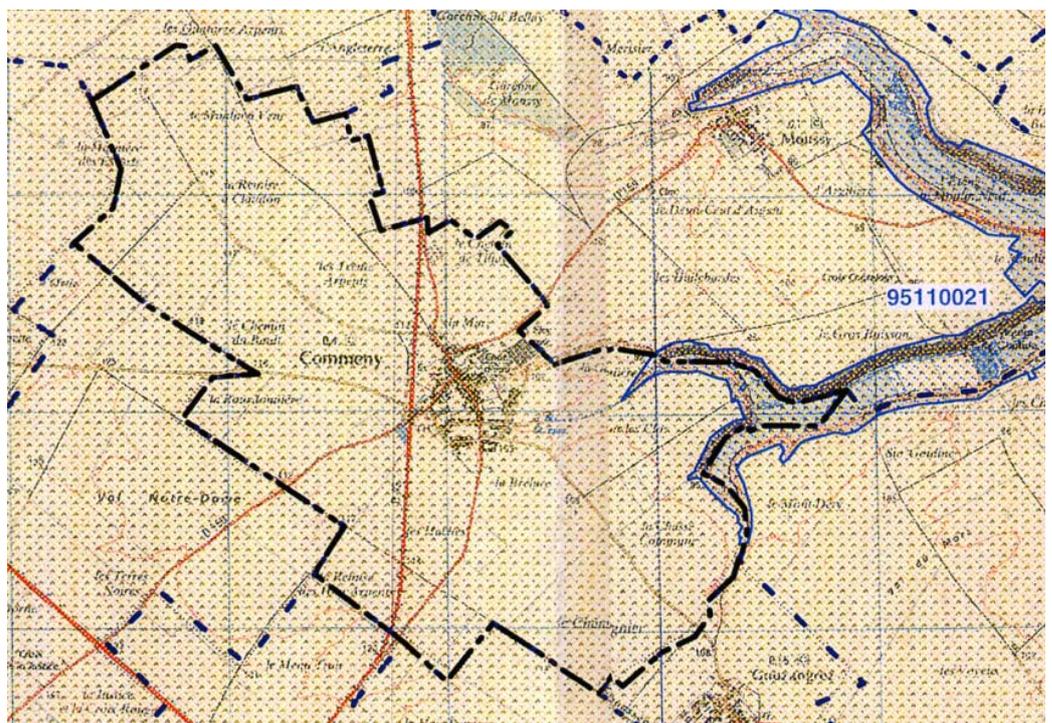
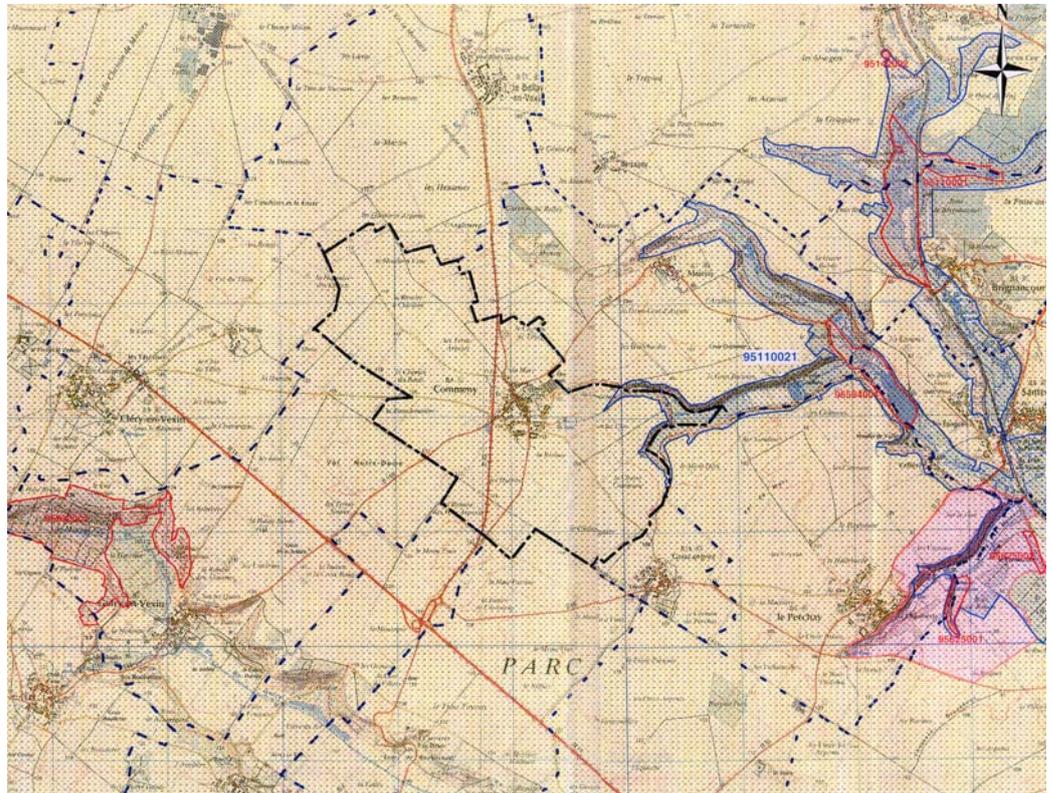
---

Ce document est édité à titre informatif, il n'a pas de valeur juridique

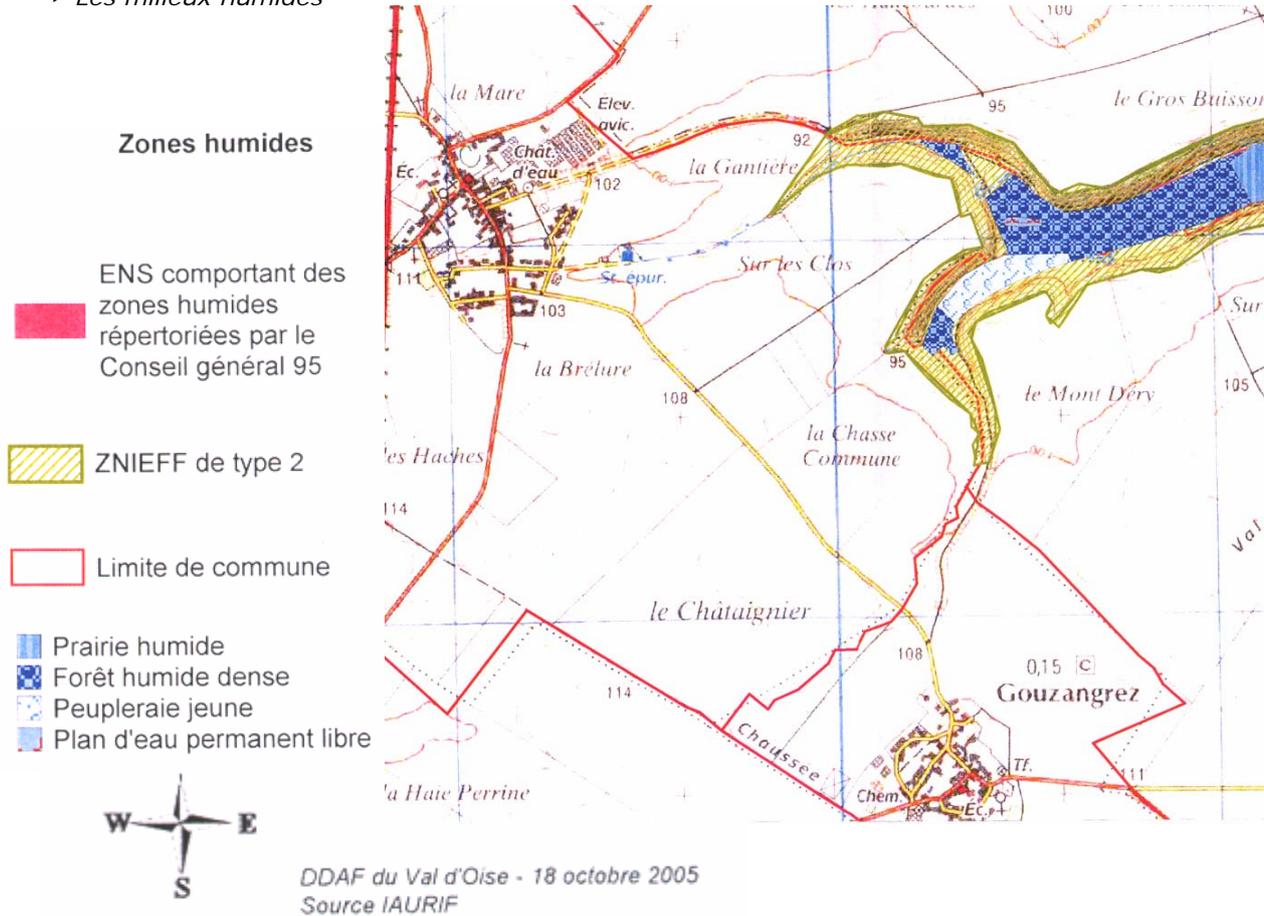
Données :  
DIREN 2003  
IGN 2002

© IGN-2002-SCAN25

Juin 2005



✓ Les milieux humides



La préservation des zones humides s'inscrit dans la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Une protection forte doit être mise en place afin de préserver ces zones humides. Aucun projet du PLU ne porte sur ces secteurs. (Voir également chap 4.4.)

✓ Contraintes liées à l'écoulement des eaux

Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. Lors d'orage ou de fortes pluies, les eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons. La commune a connu de fortes inondations en mai, juin, et juillet 1982.

Le plan local d'urbanisme inclut les contraintes ci-après :

✓ Risque d'inondation pluviale

La commune connaît des risques d'inondation. Des axes d'écoulement pluvial

ont été reportés aux plans de zonage.

Le règlement, à l'article 2 des zones UA, UJ, AU1 et A rappelle les risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies.

En zone agricole, toute nouvelle construction est en conséquence interdite à moins de 10 mètres de part et d'autre de ces axes d'écoulement afin de permettre le libre écoulement des eaux.

En zone urbaine, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont interdites dans une bande 10m de part et d'autre de la voie.

En zone agricole, la création de ravines selon les directions de fortes pentes, les assolements permettant l'amélioration future de l'écoulement des eaux pluviales sont préconisés. Il demeure une incertitude sur les différents tracés des axes d'écoulement dans les terres agricoles, dont certains convergent actuellement vers le passage sous la RD 43, en entrée Ouest du village provoquant des inondations. Ces axes pourraient connaître des variations suite aux travaux d'aménagement de la RD 14.

#### 4.3. Présence d'ouvrages souterrains

Une cavité souterraine (cave) est située sur le territoire communal. Cette cavité est localisée sur les documents graphiques.

Des risques d'effondrement ou d'affaissement sont à prendre en compte sur ce secteur.

Les projets d'aménagement ou de constructions dans ce secteur doivent être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières.

- ✓ Risques relatifs à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées

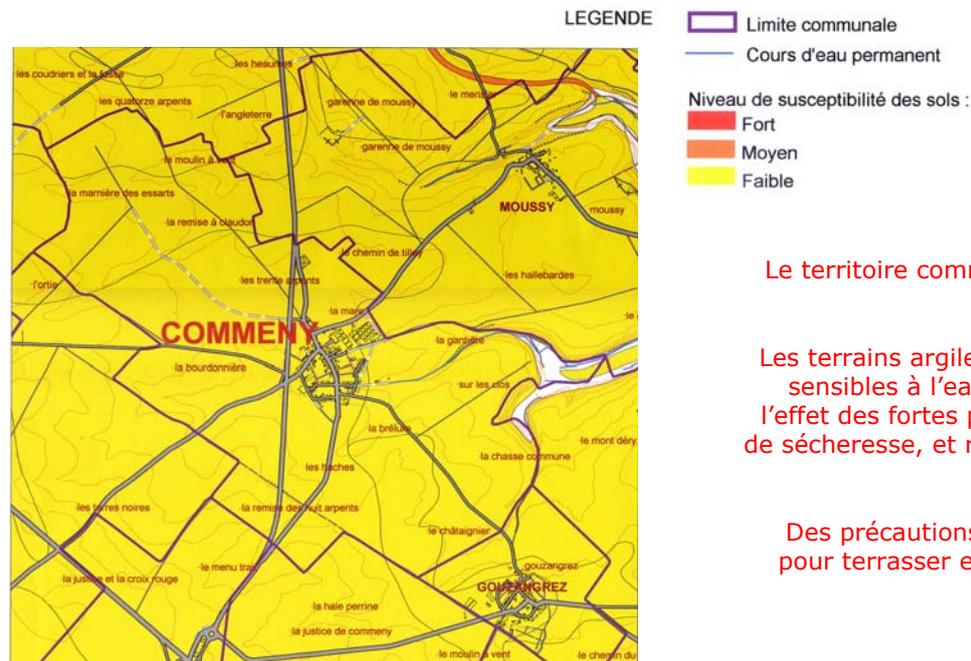
Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones de carrières.

Cette protection est rappelée au règlement, à l'article 2 des zones UA et A qui souligne que tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ces secteurs doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières de Versailles.

#### 4.4 Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Echelle 1/15 000

SUA/BRG le 20 octobre 2005  
Sources : BRGM 2004  
BdTopo Pays© IGN



Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet des fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.

Des précautions doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

#### 4.5. Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide

Le fond de la vallée comporte des alluvions argileuses et compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2kg au cm<sup>2</sup>) ; une nappe aquifère se tient à moins de 2m de profondeur.

Ce secteur est en zone naturelle dans laquelle aucune construction n'est prévue.

La présence d'eau à faible profondeur est incompatible avec la réalisation de certains aménagements souterrains.

Ce même secteur correspond à une « zone humide » telle que mentionnée dans la loi sur l'eau et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

Ainsi pour permettre :

- les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface
- les meilleures conditions d'écoulement des eaux souterraines
- la meilleure qualité de ces eaux,

tout remblai et toute construction dans ces zones humides sont interdites.

4.6. Le schéma départemental des carrières

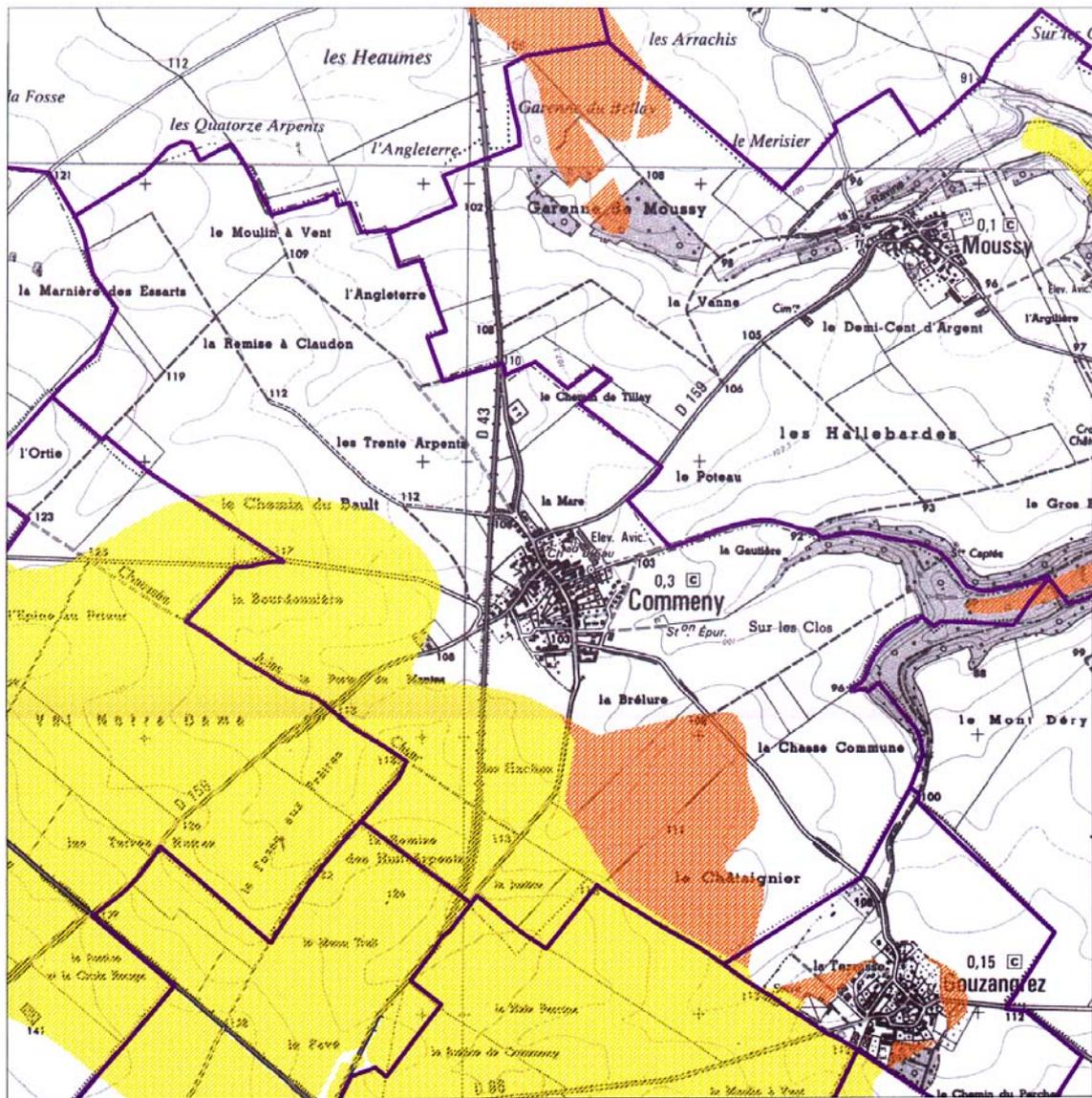
La commune est soumise au schéma départemental des carrières du Val d'Oise, approuvé par arrêté préfectoral du 25 avril 200 et définissant les conditions générales d'implantation des carrières dans le département.

La cartographie des schémas classe les gisements en deux niveaux de contraintes :

- les gisements de matériaux facilement exploitables : exploitation sans contraintes particulières autres que celles découlant de la réglementation en vigueur relative aux exploitations de carrières
- les gisements de matériaux exploitables : exploitation possible, mais soumise à des contraintes de protection de l'environnement. Les carrières sont possibles sous réserve de fourniture d'études précisant comment ces contraintes sont prises en compte



**Carte des gisements de matériaux sur la commune de Commeny**



Echelle : 1/15 000

SUA/BRG le 20 octobre 2005  
Sources : BdTopo Pays@, Scan 25 IGN

- LEGENDE**
- Limite communale
  - Gisements de matériaux exploitables (1)
  - Gisements de matériaux facilement exploitables (1)

(1) se reporter à la note explicative

#### **4.7. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992 repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Le règlement, à l'article 2 des zones UA et A rappelle cette disposition et l'arrêté préfectoral, du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Commeny au titre de la lutte contre le bruit et les conditions d'isolement acoustique sont joints aux annexes réglementaires

#### **4.8. Zone à risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, applicable depuis le 15 février 2001, le département du Val d'Oise a été entièrement classé zone à risque d'exposition au plomb.

Un état des risques d'exposition au plomb doit être annexé à toute promesse, à tout contrat réalisant la vente d'immeubles d'habitation construits avant 1948 afin de permettre l'information des acquéreurs du risque lié à la présence de peintures ou plomb dans leur habitation.

Ce risque, qui concerne la totalité du territoire communal, est rappelé à l'article 2 de chaque zone et sur les plans de zonage.

#### **4.9. Protection du patrimoine culturel et historique**

L'Eglise de Commeny est inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

L'ensemble du Vexin français est inscrit au titre des sites et des monuments naturels.

#### **4.10. Protection des servitudes de télécommunications**

Il existe une servitude relative aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état. Sur Commeny, cette servitude concerne la liaison Paris-Normandie-Bretagne, tronçon Meudon-Serans.

## 5. INCIDENCE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### ✓ *Incidence des extensions de la zone urbaine*

L'extension de la zone urbaine de Commeny, à l'Est et au Nord du centre-bourg, peut avoir quelques conséquences et notamment sur la circulation dans le village.

Une augmentation du flux de véhicules sur la Grande Rue et les rue secondaires, rue du Fossé Séguier, rue de Commeny à Gouzangrez est à prévoir.

Néanmoins, ces conséquences sont acceptables au regard des infrastructures existantes.

### ✓ *Incidence d'une densification éventuelle de l'existant*

Les possibilités de densification de l'urbanisation existante sont relativement cernées et se situent sur 5 secteurs identifiés : au niveau des fermes et au niveau de la rue de la Cour Bouillette.

Le trafic de la Grande Rue pourra en être impacté. Il est donc essentiel que la réglementation relative aux stationnements le long de cet axe traversant du village soit respectée afin de ne pas gêner la circulation, la convivialité et l'accueil dans le village.

D'autre part, le PLU prévoit dans son règlement que les places de stationnement soient intégrées à la propriété, pour chaque parcelle construite ou logement crée.

Pour le reste du village, le règlement du PLU impose au regard des critères qualitatifs de la commune, des contraintes supplémentaires pour qu'un terrain soit urbanisable (règles d'implantation par rapport aux voies publiques, marges d'isolement, coefficient d'emprise etc.).

### ✓ *Incidence de la transformation potentielle du secteur d'activités agroalimentaires en zone d'activités.*

Cette possibilité crée par le PLU générera une augmentation du trafic routier dans le village. Pour ne pas subir de telles nuisances, un emplacement réservé a été maintenu afin de créer un carrefour giratoire sur la RD 43 au nord du village destiné à modifier le principe de circulation actuel et à interdire la traversée de la commune par tous les véhicules et notamment les poids lourds.

La cessation de l'activité de ponte aurait un impact positif pour le confort des habitants de Commeny dans la mesure où les nuisances olfactives générées actuellement par la présence des volailles et le traitement des fientes seraient supprimés.

### ✓ *Incidence du PLU sur les milieux naturels*

La mise en place du PLU sur la commune n'aura pas d'incidence sur les milieux naturels protégés, excepté le fait qu'elle renforcera leur protection :

- les espaces naturels et les paysages sont protégés par le zonage et le règlement ;
- la gestion des ressources en eau sera améliorée, par l'application des prescriptions du SDA et du règlement PLU (amélioration du système d'assainissement)

La ZNIEFF et les espaces boisés classés sont maintenus.

Aucune des dispositions prises dans le cadre du PLU n'est de nature à porter atteinte à l'environnement.

Au contraire, le classement de zones naturelles en cœurs d'îlot sera de nature à conforter la présence végétale et de la petite faune au milieu du tissu urbain.

### ✓ *Incidences sur l'environnement sonore*

Certaines zones de Commeny sont affectées par les nuisances sonores engendrées par la RD 43.

Le PLU intègre dans ses articles les recommandations de lutte contre le bruit :

Les évaluations sonores ont été réalisées et un arrêté préfectoral du 26 juin 2001 a procédé au classement de la RD43.

Il a défini les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre et prescrit les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire dans le secteur affecté par le bruit.

Les textes réglementaires précisant les dispositions d'isolement sont annexés au PLU.

Les zones d'habitat futur ne sont pas situées près de cette voie.

✓ *Incidences sur la production et la gestion des déchets*

■ La commune adhère au SMIRTOM, syndicat intercommunal en charge du traitement de l'ensemble des déchets ménagers et de la collecte sélective.

Les besoins supplémentaires créés par la mise en œuvre du PLU ne devrait pas générer de modification du fonctionnement de la collecte et du traitement des déchets actuelle.

■ Les collectes sélectives sont assurées pour chaque riverain, et ne nécessite pas de création de point d'apport volontaire.

■ Les habitants de Commeny peuvent se rendre soit à la déchetterie localisée sur la commune de Vigny, situé à 6 km ou celle de Magny en Vexin.

Les artisans commerçants ne sont pas admis sur ces installations.

■ Installations dédiées à l'accueil des déchets

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés approuvés le 22 juillet 2002 demande de prévoir pour chaque terrain objet d'un permis de construire la réalisation d'un local dimensionné pour la collecte sélective.

Le règlement prévoit donc la réalisation d'un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets pour toute opération comportant au moins 4 logements, qui devra être aménagé dans la propriété ou intégré dans la construction en cas d'habitat collectif.

L'entreposage des bacs pourra donc s'effectuer :

- Dans un local interne à la construction,
- Dans un local externe (par construction individuelle ou pouvant être commun à plusieurs constructions).

Pour les transformations de bâtiments existants en logements, des dispositions dérogatoires notamment dans les articles 6, 9 et 13 des règlements de zones, sont permises afin de permettre soit l'implantation du local dans la marge de recul par rapport à l'alignement, soit la possibilité de l'implanter dans un terrain fortement bâti.

Ce local doit être dimensionné pour recevoir les bacs de collecte. A titre indicatif, sa surface doit être de 150% de minimum de la surface stricte des bacs nécessaires.

Le dimensionnement de cette installation devra tenir compte du nombre de bacs contenu par le local.

Pour déterminer le nombre de bacs, il conviendra de se rapprocher du SMIRTOM.

Il est rappelé que les déchets produits par les activités des entreprises doivent être emmenés par les entreprises elles-mêmes jusqu'au centre de tri des déchets. En outre, celles produisant plus de 1100 litres de déchets d'emballage par semaine sont tenues de les valoriser, par réemploi ou recyclage, en justifiant les conditions de leur valorisation.

✓ *Incidences sur la qualité de l'air*

Aucun projet communal n'est de nature à compromettre la qualité de l'air actuelle.